PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LUNNSTADMYRVEGEN 346

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Informasjon fra Hafjelltoppen velforening

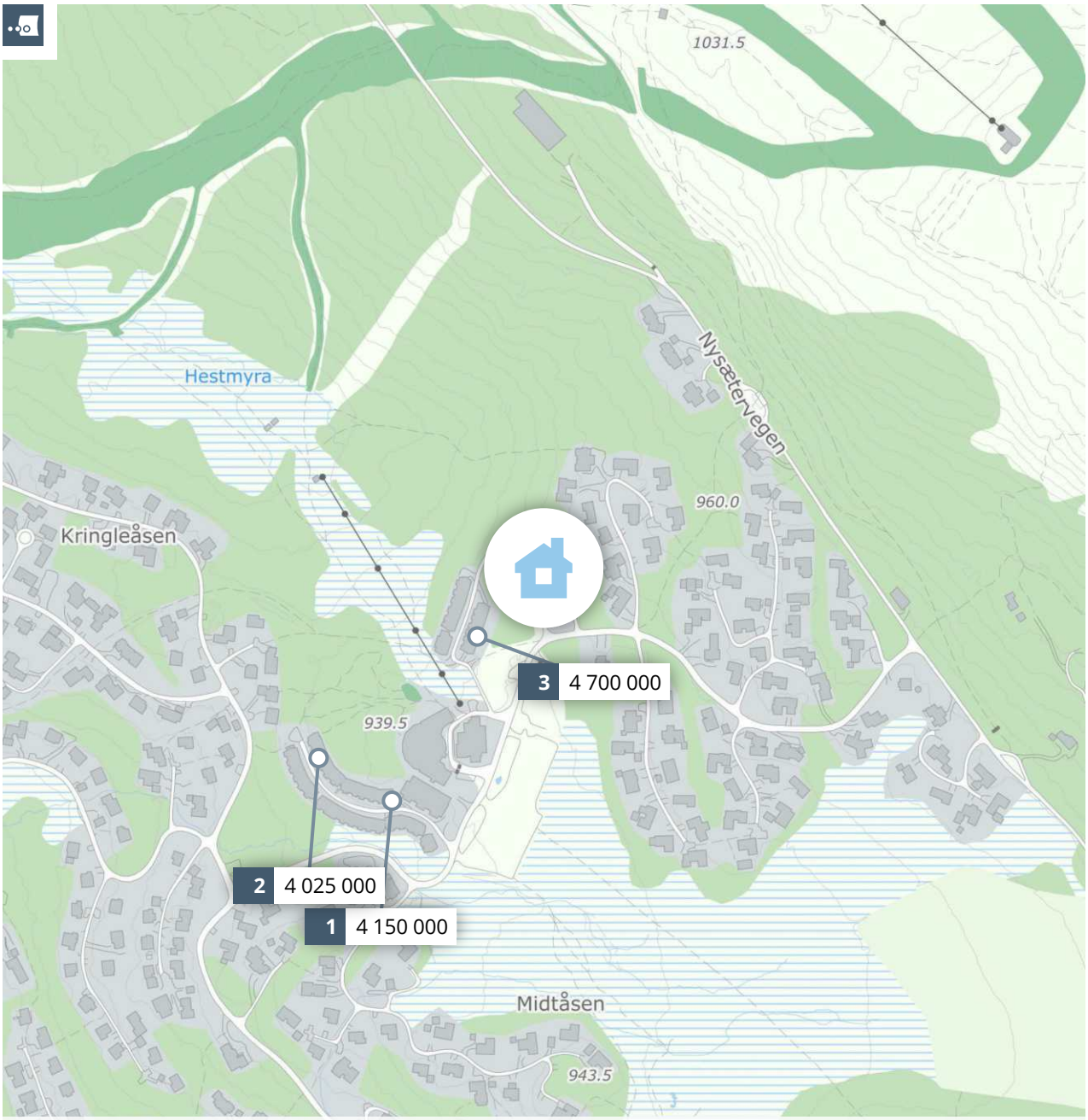
Informasjon innhentet fra Øyer kommune

Kopi av tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LUNNSTADMYRVEGEN 346

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 31.10.2025

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

Lunnstadmyrvegen 346, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 155 BNR 193 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS PELLESTOVA

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	73 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	-
Formue	23 740
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lunnstadmyrvegen 228 55 m² 1993 9 917 m² 2 sov	12.11.2021	3 900 000	**4 150 000**	-	4 150 000	**75 455**
2 Lunnstadmyrvegen 194 58 m² 1993 9 912 m² 2 sov	07.01.2025	4 100 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**69 397**
3 Lunnstadmyrvegen 274 58 m² 1993 0 m² - sov	30.09.2022	-	**4 700 000**	-	4 700 000	**81 034**

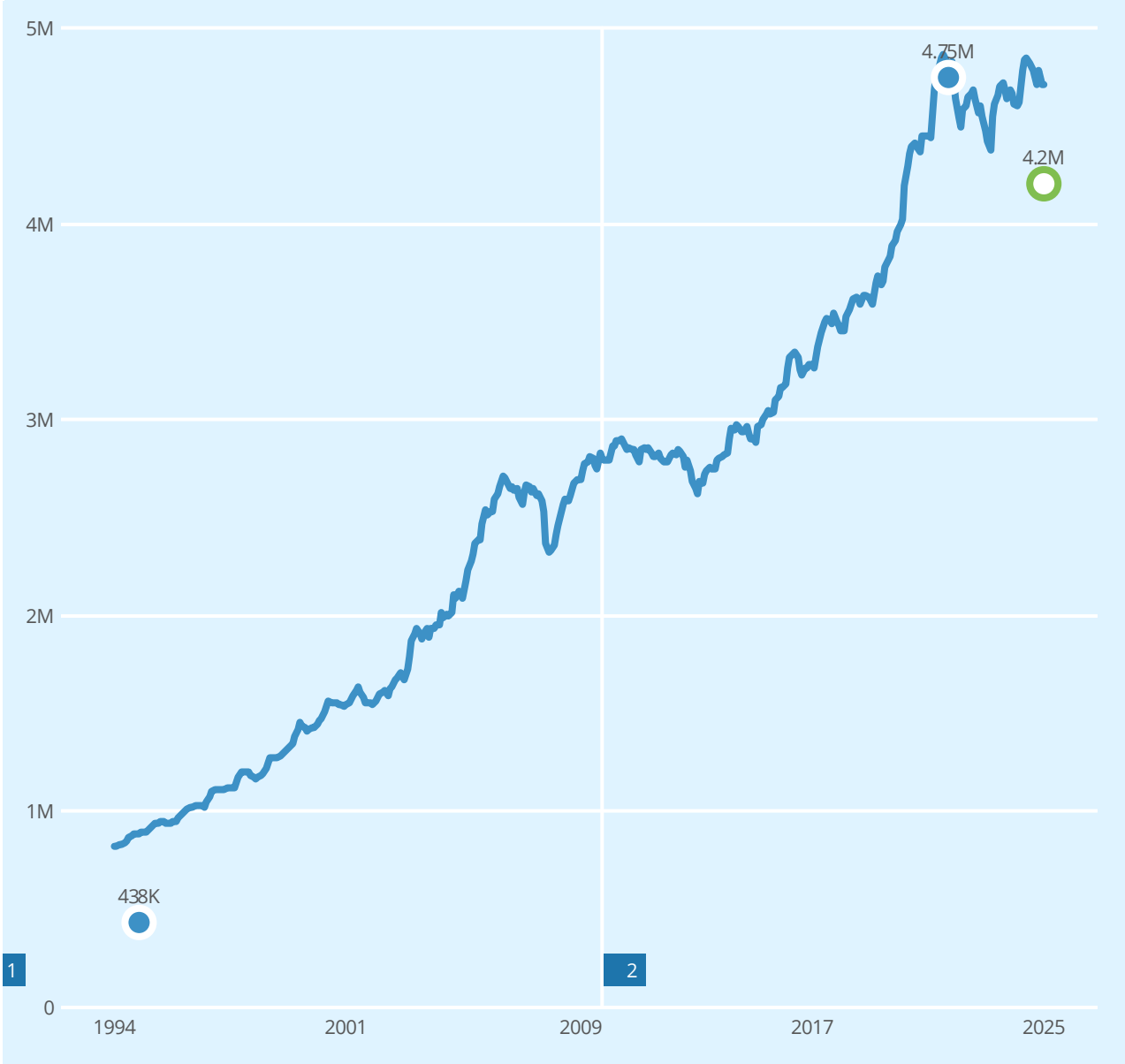
Hafjelltoppen ved Gaia. Fin leilighet med 2 soverom, bad og kjøkken. Leiligheten er pent oppusset og ligger fint til i 2. etg med flott utsikt. Gangavstand til Gaiastova. Gode solforhold.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2022		01.07.2022	-	4 750 000	-	4 750 000	3
14.11.1994		14.11.1994	-	438 000	-	438 000	

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

Fritidsboliger til salgs i PELLESTOVA grunnkrets nå

16
fritidsboliger til salgs

10.6M
10.3M
9 861 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Fritidsboliger solgt i PELLESTOVA grunnkrets siste 9 mnd

14
fritidsboliger solgt

9 155 000 Prisantydning i snitt
8 400 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
135
dager
for 6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251420

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Falck H Eidsvold	Rikke Falck-Heltne

Gateadresse
Lunnstadmyrvegen 346

Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251420

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing bad

Arbeid utført av: Gausdal Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja mest sannsynlig

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hele taket er skiftet i sameiets regi i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles lademuligheter på parkeringen som boligen har tilgang til via sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251420

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet er i regi av Sameiet og ikke den enkelteseksjonseier
Arbeid utført av	Regi Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Planlagt ny bebyggelse på Gaia. Se Fakkelbyen.no

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veranda vindu sprukket, skiftes på selgers regning i uke 46

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251420

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251420

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Falck	efda95134ba1c52bfd1833 44fe880c9a748e1b39	23.10.2025 08:05:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Falck Heltne	d7d1de8b77824541380a5 6ea24674ca51af22573	23.10.2025 10:02:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251420

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lunnstadmyrvegen 346 , 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 155, bnr. 193, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20050-1588 **Referansenummer:** JW9113

Autorisert foretak: TA Olsen Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thor Arve Olsen

ta@olsentakst.no

959 71 213

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan med beliggende i et leilighetsbygg over to etasjer, takstobjektet ligger i 2. etg. Leiligheten fremstår innvendig i normal god stand. Nyere oppusset bad og innvendige overflater. Utvendig er det i
følge eier byttet yttertak i 2025. Leiligheten inneholder to soverom, stue/kjøkken i åpen løsning. Tilgang til vestvendt balkong fra stue. Utvendig bod i forbindelse med inngangspartiet.
Parkering på felles parkeringsplass med lademuligheter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør med glassfelt.

Delvis overbygget balkong.
Balkongen har impregnerte terrassebord.
Rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Fliser på gulv i gang med varmekabel. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er elementpipe tilknyttet vedovn.

Innvendig med malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp sluk og 80 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, servantskap med malt front. Veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjvegg i herdet glass.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er med plastrør og kobberrør.
Vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bereder er plassert i kjøkkenbenk.

Alder på bereder er ikke kjent for takstmann.

Vaskemaskin og tørketrommel er installert/innebygget i et skap i entre/gangen.

Automatsikringer. Skjult anlegg. 63 A hovedsikring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

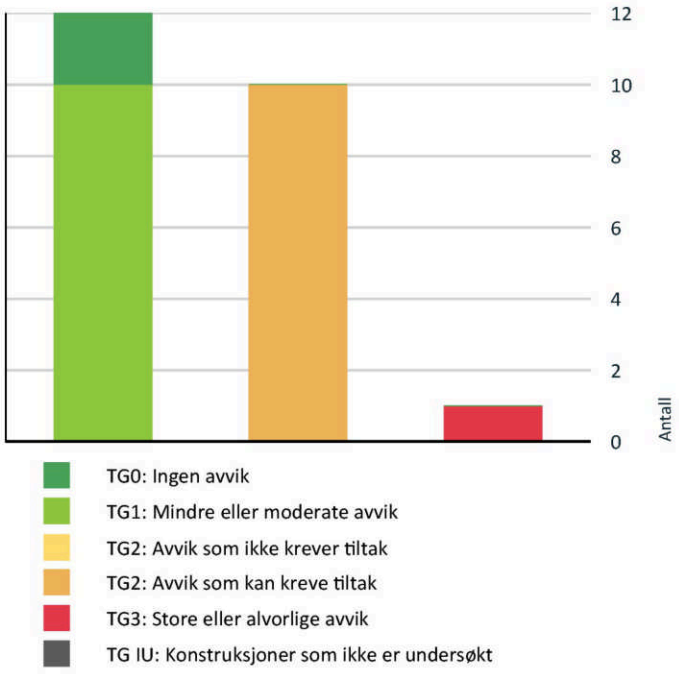
Boligbygg med flere boenheter

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

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er kun besiktet fra bakke nivå, grunnet sikkerhet.
I følge eier er yttertaket for hele sameiet byttet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig slitasje på vinduer med avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold med overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Balkongdør fremstår med malingsslitasje og knust glass.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget balkong. Impregnerte terrassebord. Liggende spiler som rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte i treverket på rekkverk.
Noe store åpninger mellom spiler.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk skiftes ut.
Anbefales at rekkverk med liggende spiler ikke overstiger 2 cm mellom spilene grunnet sikkerhet mot klatring av små føtter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Fliser på gulv i gang med varmekabel. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

I henhold til geo kart ligger eiendommen i et område med moderat til lave radonforekomster.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen.
Gassen er helsefarlig dersom den siver inn i boliger og bygg.

TG 2 Pipe og ildsted

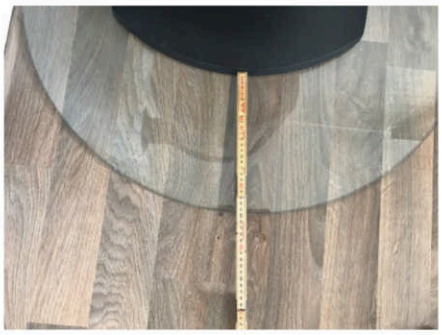
Boligen har elementpipe tilknyttet vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Ubrennbar plate under ovn strekker seg ikke 30 cm foran åpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ubrennbar plate på gulv skal stoppe faren for gløt mot brennbart ved åpning av luke.





TG 2 Innvendige dører

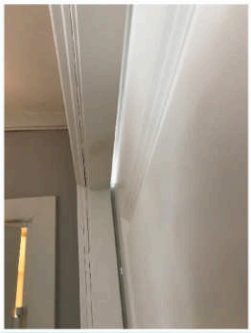
Malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Badedør og boddør subber i karm.
Soveromsdør er vindskeiv, og lukker ikke i overkant.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp sluk og 80 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

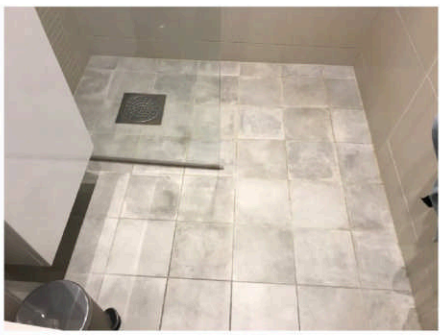
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noe lite fall på gulv i henhold til krav om fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dette avviket selv om det er for lite i henhold til krav om 25mm fra laveste punkt membran til topp sluk.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen synlig membran rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det er synlig mansjett ned i sluket under klemring.
Dokumentasjon/ på utførelsen mangler. Det anbefales en nærmere undersøkelse.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, servantskap med malt front. Veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjvegg i herdet glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dette er et toalett fra Tece. Disse har oinnebygde sikkerhetsposer ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettene fra Tece har en sikkerhetspose som eventuelt lekkasjevann fanger opp.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

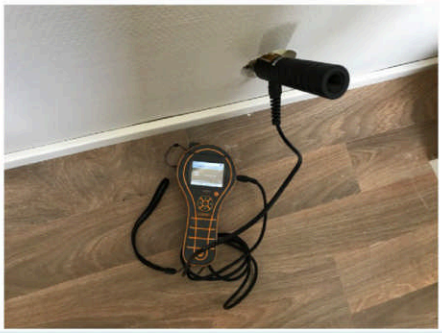
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Fliser på vegg mellom over og underskap.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekksvifte med kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Anbefales avtrekk ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er med plastrør og kobberrør. Vannstopper er montert i kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bereder er plassert i kjøkkenbenk.
Alder på bereder er ikke kjent for takstmann.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

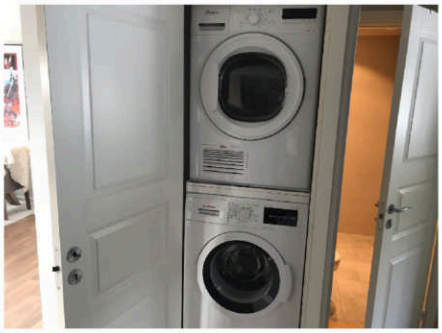
Vaskemaskin og tørketrommel er installert/innebygget i et skap i entre/gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlig sluk eller vannstopper i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vannstopper i rom der det er vannapparater tilkoblet. Konsekvens er vannskader i ved en lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sjult anlegg. 63 A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I 2018 utførte Gausdal Elektro AS. Tilkobling av ovner, varme i gang, lys på bad, tilkoble eksisterende varmekabler på bad. kontakt for vaskemaskin, og komfyr.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Tilgang til bod i forbindelse med trapperepoet ved inngangspartiet til leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

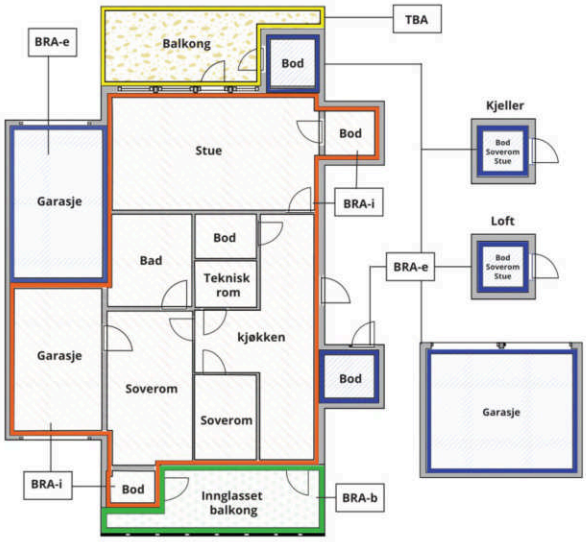
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	57			57	9
SUM	**57**				**9**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0
Bod	0	3

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Thor Arve Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	155	193		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunnstadmyrvegen 346

Hjemmelshaver

Eidsvold Karoline Falck Harsheim, Falck-Heltne
Rikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hafjell

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen pppgitte.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	23.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	30.10.2025	
3	05.11.2025	
4	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/

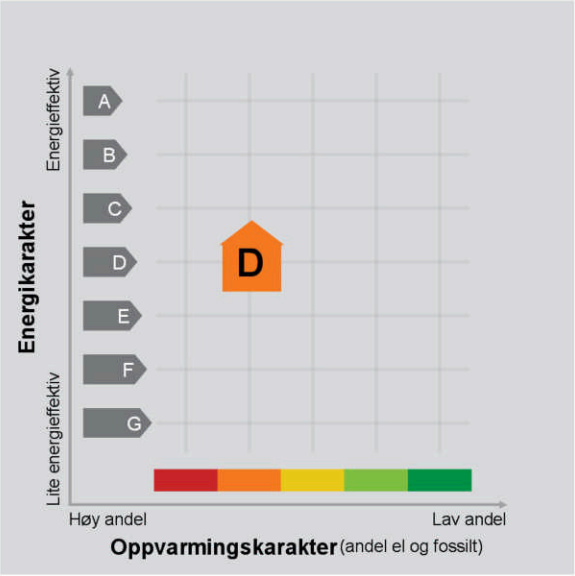
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JW9113

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lunnstadmyrvegen 346
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	155
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15475439
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185473
Dato	30.10.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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:	Rekkehus
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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-...).

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.

Pliktene ved 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 31.10.25

Boligopplysninger

Seksjon	14
Boligselskap	SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4
Adresse	Lunnstadmyrvegen 346, 2636 ØYER
Eier(e)	Rikke Falck-Heltne, Karoline Falck Harsheim Eidsvold

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4 (orgnr. 994280635)
Antall enheter	28
Styrets e-post	hafjelltoppena4@styremail.net
Styreleder	Christian Wehn (Tlf: 92290449)
Forsikring	IF (Polise 81055458)
Gnr/Bnr	155/193
Styregodkjenning	Nei

Fellesutgifter og restanse

Hver 6. måned fakturering.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	1 872	1 872	1 872	1 872	1 872	1 872

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 3 516,-	**Andre inntekter**	kr 302,-
Formue	kr 23 740,-	**Utgifter**	kr 0,-

Merknader

Sameiet holder på med takrehabilitering. Se vedlegg.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

Sameierne i
Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Oslo 11.04.25

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE – SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4.

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4 **tirsdag 22.04.25 kl. 18.00** på Radisson Blu Hotel Nydalen i Oslo. Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.
   - 1.1 Navneopprop, godkjenning av fremmøtte og fullmakter.
   - 1.2 Valg av møteleder.
   - 1.3 Godkjenning av innkalling.
   - 1.4 Valg av en person til undertegning av protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport 2024 **(vedlegg 1)**.
3. Regnskap 2024 **(vedlegg 2)**.
4. Saker til behandling.
   - 4.1 Rehabilitering av takene, status og videre fremdrift **(vedlegg 3)**.
   - 4.2 Opplegg for el-billading, innstilling fra ladegruppen **(vedlegg 4)**.
5. Budsjett 2025 **(vedlegg 5)**.
6. Valg.
   - 6.1 Styreleder Christian Wehn er på valg og villig til gjenvalg.
   - 6.2 Styret bestående av Ingeborg Collett, Terje Andersson, Dag Eriksen og Fridtjof Falck er på valg og villig til gjenvalg.

Med vennlig hilsen
for Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Knut A. Ramstad

FORRETNINGSFØRER: Langseth Services AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra@langsethservices.no

FULLMAKT

Undertegnede _____

gir herved _____

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

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Tirsdag 22.04.25 i Oslo

Sted Dato . .25

_____

VEDLEGG 1

BankID Signing
Dag Eriksen
2025-03-25

BankID Signing
Ingeborg Collett
2025-03-25

BankID Signing
Terje Andersson
2025-03-26

BankID Signing
Christian Wehn
2025-03-26

BankID Signing
Fridtjof Falck
2025-03-26

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Fakta om sameiet.

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4 har gjennomgått sitt trettiende driftsår og har hovedvirksomhet å drive eiendommen som sameiet omfatter, bestående av leilighetsbygg på Hafjelltoppen med til sammen 28 seksjoner.

Økonomisk situasjon.

Det ble ifølge vedtak på årsmøtet innkalt penger til drift i perioden ifølge fremlagt budsjett. Regnskapet viser et overskudd på kr. 403.142,- som foreslås disponert til vedlikeholdsfond med kr. 360.000,- og til annen egenkapital med kr. 43.142,-.

Regnskapet for 2024 er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetning er tilstede. Sameiets egenkapital er positiv og tilstrekkelig for en normal-driftssituasjon. Regnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling. Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat, balanse og noter. Likviditetsstillingen er tilfredsstillende.

Sameiets drift i 2024.

Det har vært avholdt ekstraordinært årsmøte, ordinært årsmøte og tre styremøter i 2024.

Styret har arbeidet videre med planer for rehabilitering av takene og har presentert følgende tidsplan for sameierne:

Lunnstadmyrvegen 336 – 350	2025
Lunnstadmyrvegen 320 – 334	2026
Lunnstadmyrvegen 360 – 374	2027

Forslag til valg av entreprenør med pristilbud planlegges fremlagt for ordinært årsmøte 2025.

Videre er det etablert felles ladegruppe med Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3 som utreder løsninger for elbillading på felles parkeringsplass, herunder driftsmodell, leverandør, produkt, betalingsløsninger m.v. Ladegruppen skal være fullt fristilt i sine vurderinger. Forslag til løsning planlegges fremlagt for ordinært årsmøte 2025.

Forøvrig har styret konsentrert sitt arbeid om løpende drift. Det har ikke forekommet ekstra-ordinære kostnader.

Arbeidsmiljø og likestilling.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2024. Sameiet ledes av et styre bestående av en kvinne og fire menn. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling.

Styret besto frem til ekstraordinært årsmøte 17.01.24 av:

Henrik Andreassen (styreleder)
Ingeborg Collett
Fridtjof Falck
Thorleif Hersleth

Følgende styre ble valgt i ekstraordinært årsmøte 17.01.24 og har sittet resten av 2024:

Christian Wehn (styreleder)
Terje Anderson
Ingeborg Collett
Dag Eriksen
Fridtjof Falck

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

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Ytre miljø.

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Generelt.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende.

Oslo 20.03.25

Christian Wehn
(styreleder)

Terje Anderson
(styremedlem)

Ingeborg Collett
(styremedlem)

Dag Eriksen
(styremedlem)

Fridtjof Falck
(styremedlem)

VEDLEGG 2

Årsregnskap

2024

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Org.nr. 994 280 635

Resultatregnskap

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	Budsjett 2024	2023
Innkalt fra sameierne		749 998	750 000	749 998
Fakturert andel advokat A3		0	0	8 907
Fakturert andel bom A3		3 838	0	3 443
Sum driftsinntekter		**753 836**	**750 000**	**762 348**
Strøm		11 717	15 000	13 750
Nøkkelberedskap		23 100	24 000	0
Brøyting/strøing		0	30 000	4 688
Drift/vedlikehold	3	7 972	120 000	932 166
Rekvisita/småanskaffelser		0	3 000	0
TV-avgifter		108 304	110 000	103 824
Forsikring		96 750	97 000	89 193
Forretningsførsel		78 721	64 000	74 463
Honorar revisjon	2	18 375	18 000	21 438
Honorar juridisk		0	0	18 500
Honorar teknisk		0	0	73 356
Annen driftskostnad		12 866	15 000	5 500
Sum driftskostnader		**357 805**	**506 000**	**1 336 877**
Driftsresultat		**396 031**	**244 000**	**-574 529**
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		165	0	404
Kundeutbytte Gjensidige		9 888	0	9 411
Bankgebyrer/morarenter		2 942	0	2 978
Resultat av finansposter		**7 111**	**0**	**6 837**
Resultat før skattekostnad		403 142	244 000	-567 692
Årsresultat		**403 142**	**244 000**	**-567 692**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		43 142	0	-27 692
Overført vedlikeholdsfond		360 000	0	-540 000
Sum overføringer	4	**403 142**	**0**	**-567 692**

Balanse

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		15 071	34 816
Andre kortsiktige fordringer		0	43 260
Sum fordringer		**15 071**	**78 076**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		671 413	368 399
Sum omløpsmidler		**686 484**	**446 475**
Sum eiendeler		**686 484**	**446 475**

BankID Signing Fridtjof Falck 2025-03-21
BankID Signing Dag Eriksen 2025-03-21
BankID Signing Ingeborg Collett 2025-03-23
BankID Signing Christian Wehn 2025-03-24
BankID Signing Terje Andersson 2025-03-26

Balanse

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Egenkapital og gjeld	Note	2024	
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		75 165	32 023
Vedlikeholdsfond		600 000	240 000
Sum opptjent egenkapital		**675 165**	**272 023**
Sum egenkapital	**4**	**675 165**	**272 023**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 319	163 220
Forskuddsbetalte sameiekostnader		0	11 233
Sum kortsiktig gjeld		**11 319**	**174 453**
Sum gjeld		**11 319**	**174 453**
Sum egenkapital og gjeld		**686 484**	**446 475**

Oslo, 20.03.25

Styret i Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

Christian Wehn	Ingeborg Collett	Terje Anderson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Dag Eriksen	Fridtjof Falch	
Styremedlem	Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter
Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

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

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

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

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

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer
Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 3 Vedlikehold

	2024	Budsjett	2023
Drift/vedlikehold bom/p-plass	7 972	10 000	82 377
Vedlikehold bygg, tekniske anlegg	0	100 000	849 789
Vedlikehold utearaler	0	10 000	0
Sum	**7 972**	**120 000**	**932 166**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlike-holdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	32 023	240 000	272 023
Årets resultat	43 142	360 000	403 142
Egenkapital 31.12.	**75 165**	**600 000**	**675 165**

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4 som viser et overskudd på kr 403 142. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

PKF ReVisjon

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PKF ReVisjon AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

VEDLEGG 3

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4
ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.04.2025

Sak 4.1 – Rehabilitering av takene, status og videre fremdrift.

Vedlagt følger notat fra arkitekt og styremedlem Dag Eriksen som grunnlag for behandling av videre prosess vedr. takene. Styret stiller seg enstemmig bak Dags innstilling og foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Styret går i forhandlinger med Evensen & Evensen AS om kontrakt for resten av takene basert på mottatte tilbud med og uten krysslekting.

Styret anbefaler videre følgende vedtak:

Videre omlegging av takene gjøres med krysslekting.

Som det fremgår av Dags notat har styret lagt opp til følgende tidsplan:

Lunnstadmyrvegen 336 – 350	2025
Lunnstadmyrvegen 320 – 334	2026
Lunnstadmyrvegen 360 – 374	2027

Denne tidsplanen er varslet sameierne og fremkommer i styrets årsrapport.

Som det fremgår av notatet side 3, vil en oppdeling av prosjektet medføre økte riggkostnader og risiko for prisstigning. Styret foreslår derfor at årsmøtet voterer over følgende alternative vedtak:

1. *Resterende omlegging av takene utføres samlet i 2025 basert på en tilbudspris på kr. 5.250.678,- inkl. mva.*

2. *Resterende omlegging av takene utføres oppdelt over årene 2025, 2026 og 2027 som angitt over. Årsmøtet er gjort oppmerksom på at slik oppdeling vil medføre økte kostnader til rigg og mulig prisstigning.*

Styret har ikke utredet finansiering av tiltaket og forutsetter at dette gjøres ved innkallinger fra sameierne basert på sameiebrøk.

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

Styret i
Hafjelltoppen leiligheter A4

Askim 09.04.2025

Vedr: Rehabilitering av yttertak – tilbudsinnstilling

I styremøte 20.06.2024 ble det besluttet at det skulle innhemtes tilbud fra Tamburstuen (utøfrende for takarbeider høsten 2023) og minst ytterligere ett firma.
Styret var enge om følgende plan videre:
Lunnstadmyrvegen 336 – 350 2025
Lunnstadmyrvegen 320 – 334 2026
Lunnstadmyrvegen 360 –374 2027

I styremøte 05.11.2024 ble det besluttet at det skulle innhentes pristilbud på samme utførelse som i nr.352-358, med og uten krysslekting.

Prisforespørsel ble sendt ut basert på utførelsesentrprise, NS 8406, med budsjettpris.

Av 7 forespurte entreprenører bekreftet fire at de ville delta i konkurransen og inngi pris. Ved tilbudsfirstens utløp, den 14.03.2025, ble to tilbud rettidig innlevert med følgende summer:

Tilbud 1	Evensen & Evensen AS,	uten krysslekting	kr. 4.529.521,. inkl. mva
		Med krysllekting	kr. 5.250.678,- inkl.mva
Tilbud 2	Terje Tamburstuen AS,	uten krysslekting	kr. 5.568768,- inkl. mva
		Med krysslekting	kr. 6.307.776,- inkl.mva

Kontrollregning er foretatt. Terje Tamburstuen AS har medtatt flere ytelser enn Evensen & Evensen AS. Dette gjelder nye pipebslag, nedløpsrør og innkassing piper. Samlet sum for dette er ca. kr.280.000 inkl.mva.

Tilbud 1 Evensen & Evensen AS
Tilbudet har følgende forbehold/presiseringer:

- Tilbudet er gitt med utgangspunkt i dagens lønns- og prisnivå, og vedståes i 3 måneder fra dags dato.

ØSTRE LINJE ARKITEKTUR OG LANDSKAP
Østre Linje arkitektur og landskap AS | Stasjonsmester Frosts gate 14 | 1830 Askim
Tel.: 69 88 84 10 | Mail:post@ostrelinje.no | Org.nr.: 925 993 026

NAL Norske arkitekters landsforbund National Association of Norwegian Architects
NLA Norske landskapsarkitekters forening
StartBANK

- På alterntiv 2 har vi med et ekstra diddusjonsåpent undertak med tilhøren de fluenetting. Vår erfaring er at det kan drive inn snø i luftespaltene. Når snøen smelter må denne renne ut av konstruksjonen.
- Ved store endringer/fratrekk må det være åpning for å vurdere riggkapttelet.
- Det er ikke medtatt prosjektering, men vi ønsker gjerne å bidra med gode løsninger etter våre erfaringer med bygg på mnesten 1000 meter over havet.
- Dersom utskifting av sperrender, eller synlig undertak er ikke beisbehandling medtatt. Beisbehandling av nye vindskier og dekkbord er medtatt.

1.1. Prissammendrag

Tilbudssum **uten** krysslekting	kr.4.529.521,- inkl. Mva
Tilbudssum **med** krysslekting	kr.5.250.678,- inkl. Mva
Prisdifranse med og uten krysslekting(krysslufting)	kr. 721.157,- inkl. Mva
Kvadratmeterpris basert på 1180 m2, som priset.	
Uten krysslekting	kr. 3.838 pr. m2
Med krysslekting	kr. 4.450 pr. m2

1.2. Påslag og timepriser

Timepris Fagarbeider	kr.630
Timepris tømrer	kr.630
Timepris Blikkenslager	kr.750
Timepris Maler	kr.690
Timepris Hjelparbeider	kr.500
Timepris Lærling	kr.450

All timepriser er oppgitt eks. Mva

Maskinleie avregnes ifølge utleiebyråenes nettsatser eks. mva.	Påslag 10%
Materialer og komponeter mv. Avregnes med netto dokumentert, Selvkost eks. mva	Påslag 10%

Tilbud 2 Terje Tamburstuen AS

Tilbudet har følgende forbehold/presiseringer:

- Priset etter detaljer 19.03.2025
- Forbehold om råte eller endringer i konstruksonen som må tas på stedet. Dette er vanskelig å prise da da det er stor usikkerhet på tilstanden taket er i. Priset derfor som beskrevet, som taktro er intakt.
- Priset utfra slik oppbyggingen må være, altså med avrenning fra taket og forhøyet forkantbord.
- Prisen er ment som et estimat, og må avregnes etter utført arbeid.

2.1. Prissammendrag

Tilbudssum **uten** krysslekting	kr.5.568.768,51,- inkl. Mva
Tilbudssum **med** krysslekting	kr.6.307.778,72,- inkl. Mva
Prisdiffranse med og uten krysslekting(krysslufting)	kr. 739.010,21,- inkl. Mva

2.2. Påslag og timepriser

Det er ikke oppgitt timpris fordelt på fag/jvalifikasjon.
Flat timrepris er oppgitt til kr. 720

Maskinleie avregnes ifølge utleiebyråenes nettsatser eks. mva.	Påslag 15%
Materialer og komponeter mv. Avregnes med netto dokumentert, Selvkost eks. mva	Påslag 15%

Priskonsekvens oppdeling i byggetrinn

Begge tilbydere har i ettertid blitt forspurt om å estimere merkostad ved oppdeling av utførelsen over tre år.

Evensen & Evensen AS har svart ut at opdeling av prosjektet vil medføre urasjonell drift og medføre økt mengde transport og tilrigging. Ekstra tilrigging pr. år vil utgjøre kr.147.000,- eks. mva. I tillleg må kontraktssummen LPS (lønns- og prisstigning) reguleres etter SSB Boligblokk med utgangspnkt i 01.juli 2025.

Terje Tamburstuen AS har ikke tallfestet merkostnaden, men har varlset muntlig at dette kan bli betydlig over tre år, i størrelsesorden tilsvarende som fra Evensen & Evensen AS.

Antatt merkostnad ved oppdeling i 3 byggetrinn utgjør størrelsesorden ca. Kr.700.000 – 900.000.

Vurdering/evaluering tilbud

Evensen & Evensen AS har laveste tilbudssummer, gjeldende både med og uten krysslufting.

Terje Tamburstuen AS har medtatt flere ytelser enn Evensen & Evensen AS. Dette gjelder nye pipebslag, nedløpsrør og innkassing piper. Samlet sum for dette er kr.280.000 inkl.mva.

Ved sammenligning legges denne ytelsen til prisen til Evensen & Evensens AS.

-Prisdifferanse tilbydere , uten krysslufting	kr. 1.039.247,- inkl.mva
Tillegg for beslag ,nedløp etc	kr. 280.000,- inkl.mva
Korrigert prisdifferanse tilbydere , uten krysslufting	kr. 759.247,- inkl.mva

-Prisdifferanse tilbydere , med krysslufting	kr. 1.057.100,- inkl.mva
Tillegg for beslag ,nedløp etc	kr. 280.000,- inkl.mva
Korrigert prisdifferanse tilbydere , med krysslufting	kr. 777.100,- inkl.mva

Ytelsene hos de to tilbyderne er noe forskjellige mht. Rigg og drift samt delytelser.

Timeprisene til Evensen & Evensen AS er ca. 15% lavere enn timeprisene til Terje Tamburstuen AS.
Påslag leveranser/maskinleie er 5% lavere fra Evensen & Evensen AS.

Det anbefales at forhandling forsettes med Evensen & Evensen AS med sikte på å inngå kontrakt.

Det anbefales at løsning med kryssluftet tak velges, både av bygningetekniske årsaker og levetid på takene. Løsning med kryssluftet tak er sterkt anbefalt både av Evensen & Evensen AS, Terje Tamburstuen AS og bygningsfysiker uavhengig om loft beholdes som kaldt eller varmt.

Askim 09.04.2025
Østre Linje Arkitektur og Landskap AS

Dag Eriksen, siv.ark.mnal

VEDLEGG 4

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4
ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.04.2025

Sak 4.2 – Opplegg for el-billading, innstilling fra ladegruppen.

Vedlagt følger tilbud fra El Installasjon som ladegruppen har innhentet. Både ladegruppen og styret anbefaler for årsmøtet at dette tilbudet aksepteres for utførelse sommeren 2025.

Tilsvarende tilbud vil også bli behandlet i ordinært årsmøte i Sameiet Hafjelltoppen A3. Det er en forutsetning at tilbudet vedtas i begge sameier. Kostnadene vil bli delt mellom sameiene etter antall seksjoner.

EL INSTALLASJON

Morten Fisher Hauge

Kontaktperson:

Mobil nr.

Email:

Deres referanse:	*Vår referanse:*	*Dato:*
Ladeanlegg for elbil Gaiastova	Tilbudsnr. 2025-104	25.03.25

TILBUD ELBIL LADERE

Vi takker for en hyggelig forespørsel, og har gleden av å oversende et tilbud på installasjon av elbil ladere.

Følgende er medtatt:

- Arbeider i sikringsskap:
  - Sette inn 1 stk 4x32 amp sikring til 6 stk ladere fordelt på 3 stk ladestolper og nødvendig ombygging ifbm dette
  - Bytte overbelastningsvern fra 4x25 amp til 4x40 eller 4x50 amp.
  - Det blir laget ny kursfortegnelse i kabelskap.
- Arbeider generelt
  - Ved befaring var et ikke mulig å se om et ligger trekkerør til tenkte ladeplasseringer, rør og graving er ikke medtatt i kostnad
  - Trekke 1 stk 5G16mm2 kabel fra kabelskap til ladesøyler. Medtatt inntil 40 m kabel
  - Levering og montering av 6 stk Easee Charge Core lader montert på 3 stk ladestolper inkludert fundament

- Ladere er klargjort og kan tilknyttes PlugPay eller Charge365 betalingsløsning.

Sum tilbud:

Arbeidet beløper seg til kroner:

Sum eksklusive merverdiavgift:	86 000,-
Merverdiavgift 25 %:	21 500,-
Totalt tilbud:	**107 500,-**

El-Installasjon Innlandet AS
Org.nr. 928 621 251
Industrigata 17, 2619 Lillehammer
Tlf. 974 76 000
post@el-inn.no

Presiseringer

Effekt:

- Det er i dag 4x25 amp hovedsikring i kabelskap. Dette må oppgraderes til 4x40 amp eller 4x50 amp. Øking er avhengig av hva Vevig vil tillate
- Ladeanlegget fungerer slik at tilgjengelig effekt automatisk fordeler tilgjengelig effekt mellom bilene som er tilkoblet.

Type ladestasjon:

- For at ladeanlegget skal fungere som forutsatt, må alle ladestasjoner som installeres være av samme type. Det må her brukes en systemlader (ikke en vanlig hjemme lader). Dette for at systemladerne sørger for jevn fordeling av tilgjengelig effekt og mulighet for kostnadsdeling.
- Det er i dette tilbud lagt ved pris på Easee Charge Core 11 kw ladestasjon
- Det kan ikke kombineres andre ladere og Easee-ladere i samme anlegg.
- Ladere monteres på Easee dobbel ladestolpe

Betalingsløsning:

- Easee Charge Core kan integreres i en 3. parts betalingsløsning. På denne måten kan Sameiett fordele kostnader for lading, uten egen administrasjon.
  Charge 365 og PlugPay er to leverandører av betalingsløsning vi kan anbefale.
- Dersom sameiet ikke ønsker å knytte ladeanlegget til betalingsløsning, kan sameiet selv hente ut laderapporter fra webportal.
- Laderne har innebygget kWh-målere, slik at kostnader kan fordeles.

Generelt:

- Kostnader for kabelgrøfter og trekkerør hvis dette viser seg nødvendig er ikke medtatt

Vi håper at dette er av interesse og ser frem til å høre fra Dem igjen.

Med vennlig hilsen

El-Installasjon Innlandet AS
Sigurd Johansen
Prosjektleder
Email: sj@el-inn.no
Telefon: 9220 55 413

Miljøfyrtårn

StartBANK

Knut Ramstad

Fra: Ingeborg Collett <icb@live.no>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 07.18
Til: Christian Wehn; Fridtjof Falck; Knut Ramstad; Terje Anderson; Dag Eriksen
Emne: Fwd: Elbil undersøkelsen
Vedlegg: Elbil undersøkelse Hafjell.pdf

T.o.

Med vennlig hilsen,
Ingeborg Collett

Videresendt melding:

> **Fra:** Anund Hardang <anundh@live.com>
> **Dato:** 17. mars 2025 kl. 21:33:59 CET
> **Til:** Morten Fischer-Hauge <morten@mf-h.no>, Ingeborg Collett <icb@live.no>
> **Kopi:** Carsten Durban <cardurb@online.no>, Pål Gjøstein Søilen <soilen@online.no>, "Inger Ertvaag (Inger.Ertvaag@live.com)" <Inger.Ertvaag@live.com>
> **Emne: Elbil undersøkelsen**
>
> Hei
>
> Da er undersøkelsen avsluttet og her er resultatet :
>
> 1. 42 svar av 54 enheter --> 78% svarprosent
> 2. 67% sier de har elbil / 33% har ikke.
> 3. Av de 14 som ikke har elbil i dag er det bare 3 som vurderer å anskaffe ila 2 år.
> 4. De fleste lader andre steder enn Gaia
> 5. Av de 28 som har elbil er det kun 11 som har prøvd Gaia
> 6. 60% er for tiltaket - 40% mot
>
> Se powerpoint for mer detaljer + noen av kommentarene.
>
> Ingen store overraskelser, men greit grunnlag å ha med videre i prosessen.
>
> Mvh
> Ånund Hardang
> Hosleveien 107
> 1357 Bekkestua
>
> Mobil : 9058 3937

15.03.2025

Hej Ingeborg Collett, Morten Fischer-Hauge og Ånund Hardang.

Jeg har modtaget et spørgeskema vedr. evt. etablering af ladebokse på vores P-plads, og det overrasker mig meget, fordi det projekt jo blev besluttet for flere år siden, hvor det netop var muligt at etablere anlægget sammen med flytning af bommen, gravemaskinen var allerede på pladsen, og resultatet blev en vældig hurtig og økonomisk løsning, fordi man kunne lave det hele på en gang. Der blev monteret EL-skab med 80 amp/400 volt forsyning + fundamenter/stolpesko med beskyttelse mod skader ved snerydning + trækrør mellem EL-skab og fundamenter/stolpesko (se vedhæftede billeder). De tre etablerede fundamenter/stolpesko passer til 3 stk. dobbelte ladebokse – i alt 6 ladebokse. Flere personer fra vejen var engageret i projektet. Der blev afholdt møder med Øyer Kommune + Gudbrandsdal Energi + Per Nermo + Tor Sagafos + Gren Tec som monterer Zaptec ladebokse + nogen deltog i kursus for ladning i sameier i regi af EL-bilforeningen + besøg på tilsvarende anlæg – alt sammen for at sikre, at anlægget blev udført korrekt og i en høj kvalitet. Knut Ramstad havde kontakten til A3 og meldte tilbage, at A3 ikke var interesseret, fordi man allerede havde etableret egne ladebokse. For at spare penge og undgå bøvl med registrering af ladegruppen bestilte og betalte Henrik Andreassen privat for de 3 x dobbelte Zaptec ladestandere, som passer på fundamenterne. Zaptec er topprofessionelle, de bruges overalt i både Danmark og Norge, og de ligger på loftet klar til at blive monteret. Jeg har undervejs drøftet sagen med vores nabo Terje Anderson, og jeg sætter derfor denne mail CC til Terje. Jeg har tilbudt min hjælp uden beregning med at montere de tre ladestandere. Vores nye overbo i nr. 370 Thomas Bustgaard er elektriker, han kører EL-bil og vil gerne trække kabel fra skabet til ladestanderne + sikre den endelige kalibrering/opstart. A4 har betalt til og med fundamenterne, og jeg forventer, at ladeboksene + forbrug betales af de tilmeldte lejligheder/brugere. Så vidt jeg husker, har ladeboksene kostet ca. 140.000.-, og med f.eks. 14 tilmeldte lejligheder, bliver det 10.000.- til hver. Rigtig mange kører nu på EL, og det vil altid være et stort plus for de tilmeldte lejligheder at have egen P-plads med opladning til EL-bil. Vores familie har nu 3 EL-biler, og inden årets udgang har vi nok 4 EL-biler, og for mange familier vil det være en stor fordel at kunne planlægge opladning undervejs, så man kan køre helt op og derefter lade 100% op på P-pladsen før hjemrejse.

Det hele berører mig meget, og jeg forstår ikke, hvorfor man nu begynder at spørge om evt. etablering af noget, som både er besluttet og næsten helt færdigt. Vi lever i 2025 med EL-biler overalt, og hvor opladning er et MUST, jo flere steder, jo bedre. For mig at se er det hele meget enkelt og burde ikke være et problem for nogen fordi.: Hvis man ikke tilmelder sig, betaler man ikke noget, og hvis man tilmelder sig, så betaler man. Jeg tilbyder gerne at organisere de sidste få timers arbejde, der mangler, og vi behøver bare en liste med de lejligheder, der ønskes tilmeldt.

Ser frem til at høre fra jer.

Venlig hilsen

Ivar Lindemark, nr. 368 og 372.

VEDLEGG 5

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

Budsjett 2025			
	Budsjett 2025	**Regnskap 2024**	**Budsjett 2024**
Inntekter			
Ordinær innkalling fra sameierne	kr 750 000	kr 749 998	kr 750 000
Fakturert andel kostnader A3		kr 3 838	
Sum inntekter	kr 750 000	kr 753 836	kr 750 000
Driftskostnader			
Strøm	kr 12 000	kr 11 717	kr 15 000
Brøyting/strøing/bortkjøring	kr 30 000		kr 30 000
Kostnader bom	kr 10 000	kr 7 972	kr 10 000
Vedlikehold utearealer	kr 10 000		kr 10 000
Vaktmester, byggteknisk bistand			kr 10 000
Nøkkelberedskap	kr 12 000	kr 23 100	kr 24 000
Rekvisita/anskaffelser	kr 3 000		kr 3 000
Ordinært vedlikehold bygg, tekniske anlegg	kr 100 000		kr 100 000
Etablering ladeanlegg	kr 100 000		
TV-kostnader	kr 110 000	kr 108 304	kr 110 000
Forsikring	kr 106 000	kr 96 750	kr 97 000
Forretningsførsel	kr 60 000	kr 78 721	kr 64 000
Honorar revisjon	kr 19 000	kr 18 375	kr 18 000
Teknisk honorar	kr 50 000		
Møtekostnader	kr 6 000	kr 12 000	kr 12 000
Div. kostnader	kr 3 000	kr 866	kr 3 000
Sum driftskostnader	kr 631 000	kr 357 805	kr 506 000
Driftsresultat	kr 119 000	kr 396 031	kr 244 000
Finanskostnader/inntekter			
Renteinntekter		kr 165	
Kundeutbytte Gjensidige		kr 9 888	
Bankgebyrer/morarenter		kr 2 942	
Netto finansinntekter	kr -	kr 7 111	kr -
Periodens resultat	kr 119 000	kr 403 142	kr 244 000
Disponering av resultat			
Til vedlikeholdsfond	kr 100 000	kr 360 000	kr 220 000
Til egenkapital	kr 19 000	kr 43 142	kr 24 000
Sum disponert	kr 119 000	kr 403 142	kr 244 000

Ordinært driftsbudsjett. Finansiering av rehabilitering av tak vil måtte behndles særskilt.

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4 - regler

Parkeringsforbudet:
Forbudet mot parkering mellom byggene skal overholdes, og sameiets parkeringsplass skal benyttes. Det bes om at alle som leier ut sine leiligheter informerer sine leietakere om dette.

Hundeeiere:
Disse bes bruke pose og rydde opp etter hundene sine.

Paraboler/Antenner:
Eksternt monterte paraboler eller antenner skal ikke benyttes.

Søppel:
Sett ikke ut søppel med mindre dette skjer på egen terrasse hvor dyr (både tamme og ville) ikke har adgang.

Inngjerding av terrasser i 1. etg:
Evnt. inngjerding skal være rødt tregelender lik det som er felles for alle terrasser i 2. etg. Andre former for inngjerding bes fjernet.

16.04.12

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.04.25

Det ble onsdag 22.04.25 avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4 på Radisson Blu Hotel Nydalen i Oslo. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Christian Wehn ønsket velkommen.

1.1 Det ble foretatt navneopprop og 23 av 28 seksjoner var representert ved fremmøte eller fullmakt.

1.2 Til møteleder ble valgt forretningsfører Knut A. Ramstad.

1.3 Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

1.4 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Ingeborg Collett.

2. Styrets årsrapport 2024.

Styreleder gjennomgikk styrets årsrapport for 2024.

Protokolltilførsel: Det kom innspill fra årsmøtet om at det lages en langsiktig vedlikeholdsplan. Styret tar med innspillet videre inn i styrearbeidet.

Styret setter i tillegg stor pris på om seksjonseierne fortløpende melder inn vedlikeholdsbehov når man oppdager til dem.

Vedtak: Styrets årsrapport for 2024 ble godkjent.

3. Regnskap 2024.

Forretningsfører gjennomgikk regnskapet for 2024 med noter og revisjonsberetning som ble vedtatt som fremlagt uten merknader.

Vedtak: Regnskap for 2024 ble godkjent.

4. Saker til behandling.

4.1 Rehabilitering av takene, status og videre fremdrift (vedlegg 3 i innkallingen).

For mer informasjon se innkallingen.

Forslag til vedtak, del 1:

Styret går i forhandlinger med Evensen & Evensen AS om kontrakt for resten av takene basert på mottatte tilbud med og uten krysslekting.

Vedtak: Forslag til vedtak del 1, ble enstemmig vedtatt.

Forslag til vedtak del 2:

Videre omlegging av takene gjøres med krysslekting.

15 stemte for, 6 stemte imot, 1 blank stemme.

Vedtak: Forslag til vedtak del 2, ble vedtatt.

Forslag til vedtak del 3:

1. Resterende omlegging av takene utføres samlet i 2025 basert på en tilbudspris på kr. 5.250.678,- inkl. mva.

2. Resterende omlegging av takene utføres oppdelt over årene 2025, 2026 og 2027 som angitt over. Årsmøtet er gjort oppmerksom på at slik oppdeling vil medføre økte kostnader til rigg og mulig prisstigning.

Vedtak: Forslag nr. 1, resterende omlegging av takene utføres i 2025 ble enstemmig vedtatt.

Finansiert ved ekstraordinær innkalling, basert på sameiebrøken.

4.2 Opplegg for el-billading, innstilling fra ladegruppen (vedlegg 4 i innkallingen)

For mer informasjon se innkalling.

Forslag til vedtak fra ladegruppen:
Vedlagte tilbud fra El Installasjon som ladegruppen har innhentet. Både ladegruppen og styret anbefaler for årsmøtet at dette tilbudet aksepteres for utførelse sommeren 2025.

Tilsvarende tilbud vil også bli behandlet i ordinært årsmøte i Sameiet Hafjelltoppen A3. Det er en forutsetning at tilbudet vedtas i begge sameier. Kostnadene vil bli likedelt mellom sameiene etter antall seksjoner.

Benkeforslag til vedtak: Man bruker ladeboksene til Henrik Andreassen, som han har kjøpt inn. Oppgitt pris ca. kr. 147.000.

Det ble foretatt skriftlig avstemning. Forslaget til vedtak fra ladegruppen fikk 12 stemmer. Benkeforslaget fikk 10 stemmer. Det var 1 blank stemme.

Vedtak: Forslaget til vedtak fra ladegruppen og styret ble vedtatt.

5. Budsjett 2025.

For mer informasjon se innkalling.

Vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg.

Hele styret var på valg og alle stilte til gjenvalg.

Styreleder for 1 år ble Christian Wehn valgt.
Styremedlemmer for 1 år ble Ingeborg Collett og Fritjof Falck valgt.
Styremeldlemmer for 2 år ble Dag Eriksen og Terje Anderson valgt

Styret består av:

Christian Wehn	(styreleder)	(på valg i 2026)
Ingeborg Collett		(på valg i 2026)
Fritjof Falck		(på valg i 2026)
Dag Eriksen		(på valg i 2027)
Terje Anderson		(på valg i 2027)

Møtet ble deretter avsluttet kl. 20:05.

Oslo 23.04.25

_____
Ingeborg Collett

_____
Knut A. Ramstad
(Møteleder)

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

PARKERINGSBESTEMMELSER

(Vedtatt i ordinært årsmøte 26.05.21)

Parkeringsbestemmelsene gjelder felles parkeringsplass med Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3 og er del av sameiets offisielle dokumenter.

1. Det tillates ikke parkering eller lading av biler i stikkveier fra Lunnstadmyrveien og inn til våre leiligheter. Det tillates kun av- og pålessing av biler av kortest mulig varighet. Dette gjelder hele året.
2. Til enhver tid har hver sameier/leilighet rett til parkering av en bil på vår tilrettelagte parkeringsplass. I tillegg kan sameier tillate gjesteparkering av inntil 2 biler for kjørende som oppholder seg/overnatter i sin leilighet. Dette skal være en fleksibel løsning for best mulig utnyttelse av parkeringsplassen. Det forutsetter at gjester må være forberedt på omplassering av bil eller å forlate parkeringsplassen dersom en sameier ikke får tilgang til en ledig parkeringsplass.
3. Det tillates ikke å låne/leie ut bomnøkler eller gi adgang til parkering for andre enn gjester som oppholder seg i leilighetene.
4. I vintersesongen, når alpinanlegget er i drift, skal bommen normalt være lukket og låst. På fredager, lørdager og søndager i vintersesongen, hele uke 8, jule- og påskehelg skal bommen lukkes og låses etter hver inn- og utkjøring.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4

(opprinnelige vedtekter vedtatt 03.09.94, endret i sameiermøte 01.09.01 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, gjeldende fra 01.01.02)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02.11.94.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 155 bnr. 193 i Øyer Kommune ligger i sameie mellom de 28 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Parkering skal skje på parkeringsplass som disponeres sammen med Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3. Hver seksjon disponerer en parkeringsplass. Det er ikke adgang til aprkering på sameiets eiendom.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Med felleskostnader forstås poster såsom:

* Elektrisitet til fellesarealer og felles tekniske installasjoner.
* Kostnader i forbindelse med brøyting og vedlikehold av felles vei i den grad dette ikke dekkes på annen måte.
* Snørydding, strøing, plenklipping og drift og vedlikehold av fellesarealer forøvrig.
* Utvendig vedlikehold av bygningene herunder tak, vegger, vinduer, dører, rekkverk og balkonger.
* Vaktmester og skadedyrsbekjempelse.
* Forretningsførsel, revisjon og eventuelt andre honorarer.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale i henhold til budsjett fremlagt for sameiermøtet.

Felleskostnadene fordeles normalt etter sameiebrøken, men kan fordeles annerledes etter vedtak i sameiermøtet.

Ved eventuelle fremtidige utvidelser skal reseksjonering begjæres og kostnader til dette bæres av de som har utvidet sine bruksenheter.

Ved eventuelle utsettelser av reseksjonering grunnet "oppsamling" blant flere sameiere som har utvidet sine bruksenheter, skal felleskostnader fordeles på grunnlag av arealene etter utbygging. Den nye fordeling av felleskostnadene skal være gjeldende fra første regnskapsår etter at det utvidede areal er tatt i bruk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg panterett med kr. 25.000 i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen

sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men uten forslags- eller stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for

vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers

sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av inntil fem - 5 - medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter Eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert . Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

* * *

SAMEIET HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4

PARKERINGSBESTEMMELSER

(Vedtatt i ordinært årsmøte 26.05.21)

Parkeringsbestemmelsene gjelder felles parkeringsplass med Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3 og er del av sameiets offisielle dokumenter.

1. Det tillates ikke parkering eller lading av biler i stikkveier fra Lunnstadmyrveien og inn til våre leiligheter. Det tillates kun av- og pålessing av biler av kortest mulig varighet. Dette gjelder hele året.
2. Til enhver tid har hver sameier/leilighet rett til parkering av en bil på vår tilrettelagte parkeringsplass. I tillegg kan sameier tillate gjesteparkering av inntil 2 biler for kjørende som oppholder seg/overnatter i sin leilighet. Dette skal være en fleksibel løsning for best mulig utnyttelse av parkeringsplassen. Det forutsetter at gjester må være forberedt på omplassering av bil eller å forlate parkeringsplassen dersom en sameier ikke får tilgang til en ledig parkeringsplass.
3. Det tillates ikke å låne/leie ut bomnøkler eller gi adgang til parkering for andre enn gjester som oppholder seg i leilighetene.
4. I vintersesongen, når alpinanlegget er i drift, skal bommen normalt være lukket og låst. På fredager, lørdager og søndager i vintersesongen, hele uke 8, jule- og påskehelg skal bommen lukkes og låses etter hver inn- og utkjøring.

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører: Deres ref: Elisabeth Storsveen Dato 03.10.25

Knut A. Ramstad

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Hafjelltoppen Velforening
Antall medlemmer: 454
Eiendom: Reguleringsområde Hafjelltoppen i Øyer
Forretningsfører: Langseth Services AS
Forsikringspolise: Hytteeierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjennelse: Nei
Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:
Navn: Sverre K. Seeberg
Telefonnr.: 909 84 396
E-post: sverrek.seeberg@lovenskiold.no

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

Opplysninger om eiendom:
Adresse: Lunnstadmyrvegen 346
Gnr. 155, bnr. 193, s.nr. 14
Kommune: Øyer
Eieropplysninger:
Medlemsavgift pr. år: kr. 7.000,- (Perioden 01.07.25 – 30.06.26).
Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett
Utestående fellesutgifter/restanser pr. oppgis før oppgjør til selger.
Foreningens kontonr. 2002.07.11176

Andel egenkapital pr. 30.06.25: kr. 2.256,-
Andel felles lån pr. 30.06.25: kr. 0

Andre viktige opplysninger:
-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år
-Det er vedtatt reguleringsplan for bygging av stort hotell/leilighetskompleks på Gaiastova. Fortsatt en del uavklarte forhold.

BankID Signing
Anette Mellbye
2024-10-25

BankID Signing
Arne Trond Klemsdal
2024-10-25

BankID Signing
Sverre Seeberg
2024-10-27

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 14.10.24

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

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

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

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

1.1 Til møteleder ble valgt Sverre K. Seeberg.

1.2 Til innkallingen hadde styremedlem Fredrik Helmen merknad om at hans forslag til voteringstema for punktene 4.2 og 4.3 ikke var blitt hensyntatt og ikke var tatt inn i sakspapirene. Møteleder forsikret at Helmen kunne presentere dette under behandling av punktene 4.2 og 4.3. Innkallingen ble deretter godkjent uten ytterligere merknader.

1.3 Dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.4 Til å undertegne protokollen ble i tillegg til møteleder valgt Annette Mellbye og Arne Trond Klemsdal.

2. Styrets årsrapport 01.07.23 – 30.06.24.

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

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

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

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

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

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

3. Regnskap 01.07.23 - 30.06.24.

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

4. Saker til behandling.

4.1 Hafjell 950 – spørsmål om videre håndtering..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voteringstemaene på stemmeseddel 1 lyder som følger:

Forslag fra styret:

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

Forslag fra Nikolai Jebsen:

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

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

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

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

Styrets forslag med ovennevnte tillegg	*204 stemmer*
Nikolai Jebsens forslag	*98 stemmer*

Fullt vedtak lyder som følger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternativ 1	*206 stemmer*
Alternativ 2	*96 stemmer*

Fullt vedtak lyder som følger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternativ 1	*204 stemmer*
Alternativ 2	*98 stemmer*

Fullt vedtak lyder som følger:

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

4.4 Fastsettelse av styrehonorar.

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

5. Budsjett 01.07.24 - 30.06.25.

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

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

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

6. Valg.

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

Nikolai Jebsen hadde noen kommentarer til styrets arbeid og fortolkning av velforeningens vedtekter. Styrets leder hevdet at Jebsens forslag til endring i styret var i strid med vedtektene, da årsmøtet etter styreleders syn, ikke kan bytte ut hele styret, selv om årsmøtet ønsker en slik utskifting, fordi flere av styremedlemmene ikke var på valg.
Styreleder poengterte at det er kun kandidater som er foreslått for valgkomiteen innen fristen som er valgbare. Styreleder hevdet videre at årsmøtet ikke hadde anledning til å behandle Jebsens forslag til nytt styre fordi det ikke var valgkomiteen i hende innen den vedtektsfestede frist 1. juli.

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

Valgkomitéens innstilling ble deretter vedtatt.

Styret har dermed følgende sammensetning:

6.1 Styreleder.

Sverre K. Seeberg	Midtåsvegen 26	på valg i 2025

6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

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

Fra leilighetseierne:

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

Fra Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon	på valg i 2025

6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Anette Mellbye
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 14.10.24

Anette Mellbye

Arne Trond Klemsdal

Sverre K. Seeberg
(Møteleder)

BankID Signing
Anders Elind
2024-07-02

BankID Signing
Jon Kummen
2024-07-02

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2024-07-02

BankID Signing
Jon Steen
2024-07-02

BankID Signing
Fredrik Helmen
2024-07-02

BankID Signing
Kari Trondsen
2024-07-02

BankID Signing
Geir Sand
2024-07-03

BankID Signing
Sverre Seeberg
2024-07-04

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.23 - 30.06.24

1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:
Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:
Anders Elind
Jon Steen

For hytteeierne:
Anne Helene Reiten
Kari Trondsen
Jon Kummen
Geir Sand

For Gaiastova:
Fredrik Helmen

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

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.
Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.
Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

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

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

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

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

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

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

5.2 Utvikling av Gaiastova – Hafjell 950.

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

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

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

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

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

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

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

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

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

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

5.5 Snøbrøyting.

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

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

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

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

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

5.7 Felling/tynning av trær på friområder

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

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

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

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

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

6. Generelt.

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

Velforeningens drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

Oslo 02.07.2024

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Fredrik Helmen

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

BankID Signing
Anders Elind
2024-07-02

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2024-07-02

BankID Signing
Jon Steen
2024-07-02

BankID Signing
Fredrik Helmen
2024-07-02

BankID Signing
Kari Trondsen
2024-07-02

BankID Signing
Geir Sand
2024-07-03

BankID Signing
Sverre Seeberg
2024-07-04

BankID Signing
Jon Kummen
2024-07-21

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

Oslo 02.07.24

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Frerik Helmen

Jon Steen

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Hafjelltoppen Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023-2024

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

PKF ReVisjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. august 2024
PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2024 - 30.06.2025			**BUDSJETT 2024/2025**	**REGNSKAP 2023/2024**	**BUDSJETT 2023/2024**
Inntekter					
Innkalt fra medlemmene	455	kr 6 200	kr 2 821 000	kr 2 275 000	kr 2 270 000
Diverse inntekter			kr 15 000	kr 30 381	kr 16 000
Sum inntekter			kr 2 836 000	kr 2 305 381	kr 2 286 000
Driftskostnader					
Strøm			kr 5 000	kr 3 429	kr 5 000
Snøbrøyting/strøing			kr 900 000	kr 863 576	kr 830 000
Løypekjøring			kr 637 000	kr 601 550	kr 601 550
Vedlikehold vei/friarealer			kr 300 000	kr 301 011	kr 200 000
Trefelling friarealer			kr 50 000	kr 20 500	kr 50 000
Vaktmester/fjerning av kvist			kr 50 000	kr 30 506	kr 50 000
Anskaffelser				kr 6 690	
Forretningsførsel/regnskapsførsel			kr 278 000	kr 269 919	kr 260 000
Styrehonorar			kr 45 000	kr 45 000	kr 45 000
Honorar advokat			kr 500 000	kr 201 606	kr 50 000
Honorar revisor			kr 20 000	kr 17 500	kr 17 000
Sosialt arrangement			kr 40 000		kr 40 000
Datakostnader			kr 13 000	kr 30 143	kr 13 000
Forsikringer			kr 2 000	kr 2 035	kr 2 000
Kostnader årsmøte			kr 5 000	kr 49 106	kr 50 000
Div. kostnader			kr 10 000	kr 11 201	kr 8 250
Sum driftskostnader			kr 2 855 000	kr 2 453 772	kr 2 221 800
Driftsresultat			kr -19 000	kr -148 391	kr 64 200
Finanskostnader/inntekter					
Renteinntekter			kr 40 000	kr 30 986	kr 1 000
Bankgebyrer/morarenter			kr 3 000	kr 3 005	kr 3 000
Netto finansinntekter			kr 37 000	kr 27 981	kr -2 000
Periodens resultat			kr 18 000	kr -120 410	kr 62 200
Disponering av resultat					
Til egenkapital			kr 18 000	kr -120 410	kr 62 200
Sum disponert			kr 18 000	kr -120 410	kr 62 200

VEDTEKTER

FOR

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

Pkt. 1 - Formål

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

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

Pkt. 2 - Eierforhold

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

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

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

Pkt. 3 - Årsmøte

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 4 - Stemmerett

Årsmøtet ledes av styret.

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

Pkt. 5 - Styret

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

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

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

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

Pkt. 6 - Valgkomitè

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

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

Pkt. 7 - Tegning av Velforeningen

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

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

Pkt. 8 - Regnskap

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

Pkt. 9 - Driftsutgifter

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

Pkt. 10 - Vedlikehold

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

Pkt. 11 - Snøbrøyting

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

Pkt. 12 - Utsikt

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

Pkt. 13 - Fellesareal og veier

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

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

Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra akseltrykks-begrensningen under følgende vilkår:

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

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

Beløpene vil være gjenstand for årlig indeksregulering med konsumprisindeksen.»

Pkt. 14 - Vedtektsendring

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

Hafjelltoppen
VELFORENING

Medlemmene i
Hafjelltoppen Velforening

Oslo 02.09.2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE - HAFJELLTOPPEN VELFORENING.

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

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

Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.

   1.1 Valg av møteleder.
   1.2 Godkjenning av innkalling.
   1.3 Godkjenning av dagsorden.
   1.4 Valg av 2 personer til undertegning av protokoll sammen med møteleder.

2. Styrets årsrapport 01.07.2024 – 30.06.2025 **(vedlegg 1)**.

3. Regnskap 01.07.2024 - 30.06.2025 **(vedlegg 2)**.

4. Saker til behandling.

   4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS til minnelig løsning. Som vedlegg til saken følger:

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

Hafjelltoppen Velforening. Forretningsfører Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS
Postboks 2024 Ryen. 0615 OSLO
Telefon: 907 22 895 **Internett:** www.hafjelltoppen.no
Bankgiro: 2002.07.11176 Org.nr. 981 095 278
E-post: kra@lrforvaltning.no

4.2 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 01.07.2024–30.06.2025 **(vedlegg 11)**

5. Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026, vedtak om innkalling fra medlemmene **(vedlegg 12)**.

6. Valg **(vedlegg 13)**.

   6.1 Styreleder
   6.2 Styremedlemmer
   6.3 Valgkomité

Innkallingen med sakspapirer og fullmaktsskjema er lagt ut på Velforeningens hjemmeside **www.hafjelltoppen.no**.

Med vennlig hilsen
for Hafjelltoppen Velforening

Sverre K. Seeberg
(sign.)

FULLMAKT

Undertegnede _____

gir herved _____

eller _____

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

Hafjelltoppen Velforening

Mandag 22.09.25 i Oslo

Sted Dato . .25

_____

VEDLEGG 1

BankID Signing
Jon Steen
2025-08-22

BankID Signing
Anette Juel Knudtzon
2025-08-22

BankID Signing
Per Anders Elind
2025-08-22

BankID Signing
Jon Kummen
2025-08-23

BankID Signing
Geir Sand
2025-08-24

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2025-08-24

BankID Signing
Sverre Seeberg
2025-08-25

BankID Signing
Kari Trondsen
2025-08-25

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.24 - 30.06.25

1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:
Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:
Anders Elind
Jon Steen

For hytteeierne:
Anne Helene Reiten
Kari Trondsen
Jon Kummen
Geir Sand

For Gaiastova:
Anette Juel Knudtzon

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

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth Services AS.
Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.
Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

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

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

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

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

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

5.2 Hafjell 950 - Lunnstadmyrvegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

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

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

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

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

5.5 Snøbrøyting.

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

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

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

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

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

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

5.7 Felling/tynning av trær på friområder

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

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

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

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

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

6. Generelt.

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

Velforeningens drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

Oslo 21.08.2025

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Anette Juel Knutdtzon

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

VEDLEGG 2

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

BankID Signing
Jon Steen
2025-08-22

BankID Signing
Anette Juel Knudtzon
2025-08-22

BankID Signing
Per Anders Elind
2025-08-22

BankID Signing
Jon Kummen
2025-08-23

BankID Signing
Geir Sand
2025-08-24

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2025-08-24

BankID Signing
Sverre Seeberg
2025-08-25

BankID Signing
Kari Trondsen
2025-08-25

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

Oslo 21.08.25

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Annete Juel Knudtzon

Jon Steen

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Hafjelltoppen Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024-2025

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett for 2024/2025, samt budsjett for 2025/2026. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

PKF ReVisjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. august 2025
PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 3

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

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

Saksfremlegg og innstilling fra styret.

Styret viser til

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til Gaiastova AS sitt forslag:

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

Styrets begrunnelse for hvorfor man ikke anbefaler forslaget:

Bakgrunn

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

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

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

Arealbytte

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

Utbedring av Lunnstadmyrveien

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

Tilbudet fra Gaiastova AS

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

VEDLEGG 4

Hafjelltoppen Velforening
v/styrets leder Sverre Seeberg

Oslo, 31. juli, .2025

Jordskiftesak vedrørende Hafjelltoppen 950 – Forslag til minnelig løsning

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

(a) Del av Lunnstadmyrvegen som i dag går mellom Gaiastova og parkeringsplassen, flyttes til østsiden av Gaiastovas eiendom mot Lunnstadmyra.

(b) Del av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova utbedres til tilfredsstillende standard i tråd med kravene i reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.

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

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

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

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

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

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

(i) Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til flytting og utbedring av Lunnstadmyrvegen som beskrevet i reguleringsplan for Hafjell950 og reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.

(ii) Flytting av deler av Lunnstadmyrvegen forutsettes gjennomført som et makeskifte. Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til tinglysning av makeskiftet, herunder dokumentavgift. Velforeningen plikter å medvirke til gjennomføring av makeskiftet, herunder signatur på skjøter og andre dokumenter nødvendig for gjennomføring.

(iii) Saken for jordskifteretten anses løst i minnelighet, og Velforeningen fremsetter ingen ytterligere innsigelser mot gjennomføring av de nevnte tiltakene, herunder klage på reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen vedtatt 12. juni 2025 og krav om ytterligere innpåkjøp i veien.

(iv) Gaiastova dekker Velforeningens hittil påløpte kostnader til juridisk bistand i forbindelse med jordskiftesaken.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Juel Knudtzon

VEDLEGG 5

ADVOKATFIRMAET
MAGELI

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

1 Innledning

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

1. **Arealbytte**: I henhold til reguleringsplanen for Hafjell 950 (vedtatt 20. juni 2024) er den delen av dagens veitrasé av Lunnstadmyrvegen, som deler eiendommen gnr. 155 bnr. 194, regulert til utbygging. Veien skal etter den nye planen legges om slik at den skal gå langs den østlige delen av eiendommen. Gaiastova krever overtagelse av det framtidige utbyggingsarealet mot at Velforeningen får overta det arealet som i den nye planen er avsatt til veiformål.

2. **Utbedring av Lunnstadmyrvegen**: Kommunen vedtok 12. juni i år reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen. Planen åpner for utbedring av veien med anleggelse av gang- og sykkelsti. Gaiastovas krav går ut på at Gaiastova skal stå for utbedringen av veien mot at Velforeningens medlemmer belastes kostnadene for arbeidet..

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

Som en innledende konklusjon skal påpekes:

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

2 Arealbytte (Hafjell 950)

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

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

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

Arealenes verdiforskjell innebærer at vilkårene for arealbytte ikke er oppfylt.[3]

3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen

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

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

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

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

4 Velforeningens stilling til Gaiastovas brev

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

---

[1] Jskl § 3-4
[2] Jskl § 3-20
[3] Jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18
[4] Vegl § 53 og jskl § 3-9
[5] Jskl §§ 3-27 og 3-28

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

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

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

***

VEDLEGG 6

Til: Medlemmene i Hafjelltoppen Velforening

Fra: Anette Mellbye med fullmakt fra 16 medlemmer foreløpig

1. September 2025

KOMMENTAR TIL FORSLAG TIL MINNELIG LØSNING I JORDSKIFTESAKEN

1. KONKLUSJON

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

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

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

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

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

2. BAKGRUNN

Øyer kommune har vedtatt:

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

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

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

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

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

01.09.25

3. KORT OM VEGLOVEN

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

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

3.1 Praksis i Lillehammer Jordskifterett

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

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

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

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

3.2 Fordeling av kostnader

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

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

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

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

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

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

4. FORDELER MED ET FORLIK

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

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

VEDLEGG 7

Wiersholm

Krav om sak for Vestre Innlandet jordskifterett avd. Lillehammer

Oslo, 28. mars 2025

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

(i) **Arealbytte:** Overføring av eiendomsrett til den del av Lunnstadmyrveien som omfattes av Reguleringsplan Hafjell950 fra Velforeningen til Gaiastova, mot at Lunnstadmyrvegen flyttes langs utbyggingsområdet i øst, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194, og Velforeningen blir eier av det fremtidige veiarealet.

(ii) **Utbedring:** Utbedring av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen og frem til planområdet etter Reguleringsplan Hafjell950, i samsvar med foreslått reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Jordskifteretten må etter dette ta stilling til følgende forhold:

(i) <u>På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950</u> (se punkt 4.2)

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

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

(a) *Rett til utbedring*: Gaiastova gis rett til å foreta utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplanforslag for Lunnstadmyrvegen, begrenset til den planavgrensning som fremgår av kommunens endelige planvedtak. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-9, veglova § 53 og 54, og evt. andre bestemmelser.

(b) *Fordeling av kostnader:* Utbedringen av Lunnstadmyrvegen skal fordeles mellom brukerne av veien, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-28, veglova § 54, og evt. andre bestemmelser.

2. SAKENS BAKGRUNN

2.1 Endringsbehov som følge av Reguleringsplan Hafjell950

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

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

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

Bilag 2: Oversiktskart over Hafjell 950 - dagens situasjon

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

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

Bilag 3: Oversiktskart over Hafjell 950 - arealbytte

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

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

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

2.2 Utbedring av Lunnstadmyrvegen iht. rekkefølgekrav

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

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

I punkt 1.10 fremgår det at

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) Etablering av en trafikksikker løsning for myke trafikanter (gang- og sykkelvei)

(ii) Bredere kjørebane for økt trafikksikkerhet og bedre trafikkflyt

(iii) Justert kurvatur (horisontal og vertikal) for bedre sikt/trafikksikkerhet

(iv) Tiltak for bedre overvannshåndtering

(v) Utbedringen vil hensynta og innarbeide løsninger slik at vann- og avløpsnett, overvann, fiber og EL kan oppgraderes / etableres i forbindelse med utbedringen av veistrekningen

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

Bilag 6: Kartskisse over utvidelsene av Lunnstadmyrvegen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilag 15: Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 31 mars 2023

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

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

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

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

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

3. FORSØK PÅ Å OPPNÅ EN MINNELIG ORDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Innledning

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

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

4.2 Flytting av vei – gjennomføring av arealbytte

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

Etter Gaiastovas syn er vilkårene for rettsendring til stede.

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

(i) Det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-2

(ii) Endringene som jordskifte medfører må skape en gevinst, jf. jordskifteloven § 3-3.

(iii) Ingen av partene skal lide tap, jf. jordskifteloven § 3-18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen

4.3.1 Felles tiltak - Jordskifteloven § 3-9

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Utbedringsplikt - Veglova § 54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3 Ekspropriasjon - Veglova § 53

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.4 Prinsipper for beregning av vederlag

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

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

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

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

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

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

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

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

5. PROSESSUELLE FORHOLD

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

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

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

Anleggsstart er forventet våren 2026.

6. SAKSKOSTNADER

6.1 Sakskostnader til jordskifteretten

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

6.2 Kostnader til juridisk bistand

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

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

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

7. PÅSTAND

På vegne av Gaiastova AS nedlegges slik

p å s t a n d:

(i) For jordskiftet: Vilkårene for rettsendrende jordskiftesak er til stede

(i) For skjønnet: Skjønnet fremmes.

* * *

Skjønnsbegjæring er levert i Aktørportalen.

Oslo, 28. mars 2025

Ronny Lund
advokat (H)

VEDLEGG 8

ADVOKATFIRMAET
MAGELI

Advokatfirmaet Mageli DA
Tlf: (+47) 478 82 000
E-post: post@mageli.no
www.mageli.no

Org nr.: 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Hamar, 05.06.2025
Saksnr. 13386

Ansvarlig advokat:
Steinar Mageli
E-post: sm@mageli.no

Merknader til krav om jordskiftesak

til

Vestre Innlandet jordskifterett

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

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

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

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

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

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

* * *

1 Innledning

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

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

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

1. **Arealbytte**: Overføring av eiendomsretten fra Velforeningen til Gaiastova til den del av Lunnstadmyrvegen som omfattes av reguleringsplanen for Hafjell950 (planid. 102D). Dette arealet skal gå i bytte ved at Lunnstadmyrvegen skal plasseres øst for utbyggingsområdet, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. Gaiastova legger opp til at Velforeningen skal bli eier av det fremtidige veiarealet. Det følger av bilag 3 til jordskiftekravet at Velforeningen skal overta ca. 1 209 kvm. (kjøreveg) fra Gaiastova, mens Gaiastova skal overta ca. 2 290 kvm. (utbyggingsareal) fra foreningen.

2. **Utvidelse av Lunnstadmyrvegen**: Gaiastova vil *utbedre* Lunnstadmyrvegen i samsvar med foreslått reguleringsplan for veien. Reguleringsplanforslaget innebærer en *veiutvidelse* hvor den gjennomsnittlige veibanen skal økes fra 5,8 meter til 6,5 meter. Videre skal veilegemet *utvides* med trafikkdeler/snøopplag på 1,5 meter samt gang- og sykkelvei på 2,5 meters bredde. I tillegg kommer det skjæringer og fyllinger på sidene av veien.

2 Sakens faktiske side

2.1 Velforeningens eiendom og avtalte forpliktelser

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

Velforeningen opererer med følgende størrelse på medlemskap:

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

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

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

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

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

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

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

Videre fremgår følgende av avtalens punkt 14:

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

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

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

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

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

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

2.2 Nærmere om behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen

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

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

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

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

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

> «*Dagens situasjon, 0-alternativet, betegnes som tilstrekkelig med tanke på fremkommelighet for personbiler, kollektivtransport og varetransport. Lunnstadmyrvegen er imidlertid basert på blandet trafikk, og har periodevis en trafikkmengde som tilsier utilfredsstillende trafikksikkerhet for gående og syklende.*
>
> *Planlagt utbygging av Hafjell 950 vil bidra til en trafikkøkning i planområdet, og det er på det rene at en fremtidig adkomst må inneholde et separat anlegg for gående og syklende for å oppnå tilfredsstillende trafikksikkerhet.*»

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

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

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

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

Bilag 3 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen av 15. januar 2024

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

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

2.3 Dialog mellom partene

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

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

3 Sakens rettslige side

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

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

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

Verdiforskjellene er her såpass store at tapsgarantiregelen med et slik opplegg ikke vil være oppfylt.

For at Giastova skal kunne få hånd om utbyggingsarealet, vil det derfor være nødvendig med ekspropriasjon på vanlig måte. Jordskifteretten vil ikke ha kompetanse til å gjennomføre en slik ekspropriasjon. Det må eventuelt gjennomføres av de ordinære domstoler.

Når det gjelder utvidelse av Lunndstadmyrvegen, er det tvilsomt om vilkårene for innpåkjøp etter jskl § 3-9 er tilstede. Også her vil tapsgarantiregelen trolig stenge for å kunne anvende bestemmelsen.

Gaiastova har også påberopt seg vegl § 53 som et alternativt hjemmelsgrunnlag for å få hånd om nødvendig areal og rettigheter til vedlikehold/utvidelse. Det er for tidlig å ta stilling til om vilkårene for inngrep etter denne bestemmelsen er til stede. Mens oppgjør etter jskl § 3-9 skal skje i form av grunn eller rettigheter, skal oppgjør ved bruk av vegl § 53 skje i form av kontanterstatning, basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Dette er jordskifteretten godt kjent med.

4 Den videre behandlingen av kravsbegjæringen

Som skissert foran reiser saken flere faktiske og rettslige spørsmål knyttet til de ulike hjemmelsgrunnlagene som Gaiastova har påberopt seg. Det fremstår som at Gaiastova har brukt KI-verktøy og fått fram en lang liste over hvilke hjemler man teoretisk kan benytte seg av for å nå ulike mål, forutsatt at de rettslige vilkårene er til stede.

Som grunnlag for å reise sak for jordskifteretten framstår verktøyet som lite hensiktsmessig.

5 Påstand

Saken er i en tidlig fase. Så langt ser det ikke ut til at det foreligger prosessuelle hindringer for at Gaiastova kan begjære jordskifte, jf jskl § 1-5.

Langt mer tvilsomt er det om de materielle vilkårene for å bringe de ulike hjemmelsgrunnlagene til anvendelse er til stede. Det må denne siden komme tilbake til.

Uansett vil denne siden kreve dekning av sakskostnader innenfor de rammer som følger av lovverket, hva enten det er etter jordskifteloven, skjønnsprosessloven eller etter tvisteloven.

* * *

Denne uttalelsen er levert i Aktørportalen.

Hamar, 05.06.2025
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli
advokat

VEDLEGG 9

Wiersholm

Prosesskriv til Vestre Innlandet jordskifterett

Oslo, 12. august 2025

Saksnummer: 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova

Part 1:
Gaiastova AS
v/ styrets leder
Vitaminveien 1 A
0485 Oslo

Prosessfullmektig for Part 1:
Advokat Ronny Lund
Advokatfirmaet Wiersholm AS
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo

Part 2:
Hafjelltoppen Velforening
v/ styreleder Sverre K. Seeberg
Postboks 2024 Ryen
0615 Oslo

Prosessfullmektig for Part 2:
Advokat Steinar Mageli
Advokatfirmaet Mageli DA
Brygga 20
2317 Hamar

1. INNLEDNING

Vi viser til planmøte 27. juni 2025 og rettsbok fra planmøtet, hvor Gaiastova AS ("**Gaiastova**") er gitt frist til 13. august 2025 til å

(i) Konkretisere krav om sak, herunder å klargjøre hvilke lovhjemler som påberopes.

(ii) Kommentere tilsvaret fra prosessfullmektig Mageli på vegne av Hafjelltoppen Velforening ("**Velforeningen**").

(iii) Fremlegge kostnadsestimat for utbedring av Lunnstadmyrvegen.

Disse temaene vil behandles i den nevnte rekkefølgen i punkt 2-4 nedenfor.

Som det fremgår av rettsboken fra planmøtet, samt innkallingen til rettsmøtet 10. september, er det i det første rettsmøtet lagt opp til behandling av om vilkårene for jordskifte er til stede. Gaiastovas anførsler knyttet til oppfyllelsen av disse vilkårene er behandlet i kravet om jordskifte, se punkt 4.2 (arealbytte) og 4.3.1 (felles tiltak). Disse vil ikke behandles nærmere her, med unntak av det som knytter seg til Velforeningens merknader som behandles i punkt 3 nedenfor.

Vi viser videre til jordskifterettens brev av 11. juli 2025, hvor Gaiastova er gitt frist til den 13. august 2025 til å komme med bemerkninger til Harald Snippen sin habilitet som varameddommer. Gaiastova har ingen ytterligere merknader til Harald Snippen som varameddommer, utover det som fremgår i vårt prosesskriv av 7. juli 2025.

2. KONKRETISERING AV KRAV OM SAK

2.1 Overordnet

Av rettsboken fra planmøtet fremgår det at Gaiastova er bedt om å "*konkretisere krav om sak*" og "*det bes om klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes*".

Gaiastova har allerede gått relativt detaljert til verks i beskrivelsen av sakens bakgrunn og hjemmelsgrunnlag i kravet om sak av 28. mars 2025. Vi vil derfor her først og fremst klargjøre saken gjennom en oppsummering av de utfordringer jordskifteretten er bedt om å løse (punkt 2.2), og en strukturering av de hjemler som er påberopt som mulige grunnlag (punkt 2.3). For å unngå dobbeltbehandling vil vi vise til relevante deler av krav om jordskifte der dette er naturlig. I tillegg vil spørsmål om deling av saken behandles (punkt 2.4).

2.2 Gjenstanden for kravet om sak – Arealer tilknyttet Lunnstadmyrvegen

Gaiastova har krevd jordskiftesak for å kunne gjennomføre utvikling av eiendommene gnr. 155 bnr. 194, 319 og 320 i Øyer kommune (samlet omtalt som "**Hafjell 950**") i samsvar med to reguleringsplaner. Den første reguleringsplanen regulerer utvikling av området som i dag utgjør Gaiastova ("**Reguleringsplan Hafjell950**") (Bilag 1 til kravet om sak). Den andre reguleringsplanen regulerer utbedring av Lunnstadmyrvegen ("**Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen**") som utgjør adkomstveien for Gaiastova og hyttene som er medlemmer av Velforeningen. Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen ble vedtatt av Øyer kommune 12. juni 2025.

Bilag 1: Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen (planid. 202404) vedtatt 12. juni 2025 (Reguleringsplankart og bestemmelser).

Bilag 2: Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Lunnstadmyrvegen datert 22. januar 2025.

Det er da nødvendig å finne en løsning for følgende forhold:

(i) På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950:

Den del av Lunnstadmyrvegen som deler Gaiastovas prosjektområde i to hindrer en god utnyttelse av Hafjell950. Reguleringsplan Hafjell950 forutsetter at den del av Lunnstadmyrvegen som går gjennom planområdet (lysegrønn markering i illustrasjon til høyre), må flyttes til østsiden av planområdet (rød markering i illustrasjon til høyre). Bakgrunnen for endringene er å sørge for en mer helhetlig utvikling av området samt tilstrekkelig trafikksikkerhet.



Velforeningen eier i dag arealet med lysegrønn markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265. Gaiastova eier arealet med rød markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 194.

Følgende tiltak er dermed nødvendige: (a) Lunnstadmyrveien må flyttes og opparbeides langs utbyggingsområdet i øst på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. (b) Tidligere veiareal, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, innlemmes i utbyggingsområdet. (c) Det må opparbeides tilhørende veiareal for bl.a. snuhammere, kollektivt og varelevering.

(ii) På planområdet i Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen:

Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova er ikke dimensjonert for dagens og fremtidens trafikkbilde, og er ikke tilstrekkelig trafikksikker. Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter at den aktuelle veistrekningen må utbedres (illustrasjon av veistrekning til høyre).



Reguleringsplanen fastsetter de nærmere utbedringstiltak som må gjennomføres, og omfatter i all hovedsak utvidelse av kjørebanens bredde, etablering av trafikkdeler og etablering av gang- og sykkelvei, samt tiltak for håndtering av overvann.

Lunnstadmyrvegen, som i all hovedsak ligger på gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, må derfor utbedres i tråd med kravene i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen.

Se nærmere om sakens bakgrunn i krav om sak punkt 2.

2.3 Lovhjemler som påberopes

2.3.1 Innledning

I rettsboken fra planmøtet bes det særlig om en klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes.

Sakens rettslige side er behandlet i krav om sak punkt 4. Vi viser til beskrivelsen innledningsvis i punkt 4.1, hvor det understrekes at det sentrale for Gaiastova er å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for å få realisert reguleringsplanene. Hvilke bestemmelser som er benyttet for å gjennomføre dette er i utgangspunktet sekundært.

Fremgangsmåten i kravet om sak, med flere alternative hjemmelsgrunnlag, har Gaiastova valgt på bakgrunn av at jordskifteretten kan fastsette hvilket virkemiddel som er egnet til å løse de utjenlige forholdene i saken jf. Prop. 101 L s. 116. Opplistingen av mulige lovhjemler er dermed ikke ment å være uttømmende.

Med dette utgangspunktet har vi strukturert Gaiastovas syn på de lovhjemler som gir grunnlag for gjennomføring av de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 (punkt 2.3.2) og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen (punkt 2.3.3).

2.3.2 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å håndtere de utjenlige eiendomsforholdene på være å

(i) Prinsipalt: Gjennomføre et arealbytte etter *jordskiftelova § 3-4* for både det arealet som deler utbyggingsområdet i to og øvrig areal som trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering. Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.

(ii) Subsidiært: Gjennomføre arealbytte etter *jordskiftelova § 3-4* for det arealet som deler utbyggingsområdet i to, og etablere nødvendige rettigheter til øvrig areal som ikke inngår i arealbyttet, men trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering ved ekspropriasjon etter *veglova § 53 og/eller andre relevante bestemmelser jordskifteretten måtte mene at er egnede.* Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.2.

2.3.3 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å gjennomføre utbedringstiltakene være å

(i) Prinsipalt:

(a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen utbedring av veien ved gjennomføring av felles tiltak/investering etter *jordskiftelova § 3-9*, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.

(b) Kostnaden skal fordeles mellom Velforeningens medlemmer, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne etter *jordskiftelova § 3-28.*

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.1.

(ii) Subsidiært:

(a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen å utbedre veien etter *veglova § 54 første ledd jf. annet ledd*, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.

(b) Kostnadene for utbedringene faller innenfor vedlikeholds- og utbedringsplikten til Velforeningen som veilag, og Jordskifteretten skal fastsette fordelingen jf. *veglova § 54 tredje ledd.* Gaiastovas syn er at Velforeningens medlemmer skal dekke kostnaden etter det forholdstall medlemskapene utgjør.

Se nærmere i krav om sak punkt 4.3.2.

(iii) Atter subsidiært:

(a) Jordskifteretten gir Gaiastova rett til å utbedre Lunnstadmyrvegen på Velforeningens eiendom etter *veglova § 53.*

(b) Gaiastova bekoster utbedringstiltakene.

(c) Det er ikke grunnlag for erstatningsutbetaling.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.3 og 4.3.4.

2.4 Spørsmål om deling av sak

I planmøtet stilte prosessfullmektig Mageli spørsmål om saken måtte deles, slik at forhold knyttet til planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen blir behandlet i separate saker.

Gaiastova kan ikke se noe hinder for at jordskifteretten behandler de spørsmål som er reist i saken i samme sak. Tvert imot ser Gaiastova det som hensiktsmessig med en samlet behandling. De problemene som søkes løst knytter seg i begge tilfeller til den samme veien (Lunnstadmyrvegen), der spørsmål om arealbytte mv. gjelder den øvre delen av veien, og spørsmål om utbedring knytter seg til den nedre delen av veien. At det er påberopt flere hjemler for å gjennomføre tiltakene, er heller ikke til hinder for at disse behandles i samme sak. Det vises til Bjerva mfl., Lovkommentar til jordskiftelova § 3-9:

> *"Det følger av disposisjonsprinsippet at rekvirenten kan velge om det skal begjæres skjønn for innpåkjøp etter vegloven § 53 eller felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9, eventuelt prinsipalt det ene og subsidiært det andre."*

3. KOMMENTARER TIL MERKNADER TIL KRAV OM JORDSKIFTE

3.1 Argumentasjon knyttet til slettet avtalebestemmelse

I Velforeningens merknader til krav om jordskifte, er det fremlagt avtale mellom Hafjell Riksanlegg, Gaiafjell AS og Gaiastova AS datert 1. september 1994, omtalt som "Trekantavtalen". I merknadene er det vist til punkt 1 i Trekantavtalen, og hevdet at Velforeningen og Gaiastova har en plikt til opprettholdelse av den eksisterende parkeringsplassen ved Gaiastova. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Bestemmelsen Velforeningen viser til i Trekantavtalen er opphevet ved senere avtale datert 1. mars 2007 mellom Velforeningen (overtatt etter Gaiafjell AS), Gaiastova Eiendom AS (tidligere Gaiastova AS) og Hafjell Alpinsenter AS (tidligere Hafjell Riksanlegg). De angitte partene samsvarer med partene i den opprinnelige avtalen fra 1994.

Av avtalens punkt 2 følger det at punktet knyttet til opprettholdelse av eksisterende parkering oppheves:

> *"Trekantavtalens pkt. 1 har bestemmelser om rettigheter og plikter for partene vedrørende bruk og atkomst til eksisterende parkeringsplass og utvidelse av denne. Gjennom nærværende avtale er partene enige om å oppheve "trekantavtalens" pkt. 1."*

Bilag 3: Avtale mellom Hafjell Alpinsenter AS, Velforeningen og Gaiastova Eiendom AS datert 1. mars 2007.

3.2 Behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen

I Velforeningens merknader er det videre i punkt 2.2 anført at utbedringsbehovet for veien kun er et resultat av utbyggingen som skal skje på Hafjell 950. Dette er ikke korrekt.

Som dokumentert og beskrevet i punkt 2.4 i kravet om jordskifte, har det i lang tid vært behov for utbedring av Lunnstadmyrvegen. Behovet for utbedring har blitt tatt opp på en rekke årsmøter i Velforeningen over flere år. Dette fremgår bl.a. i protokollene vedlagt krav om sak

punkt 2.4. At behovet for utbedring er påkrevd uavhengig av noen utbygging av Gaiastova, fremkommer klart av planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen (bilag 2 til prosesskrivet). I planbeskrivelsen på side 18 fremgår det at flere har uttrykt "*bekymring for dagens trafikksituasjon langs Lunnstadmyrvegen*". Det er videre listet opp en rekke forhold som begrunner denne bekymringen, herunder:

- "*Flere ulykker/utforkjøringer i grøft mellom Gaiastova og Hundersætervegen (Lunnstadmyrvegen), ofte grunnet smale passeringer mellom biler/lastebiler.*"
- "*Siden 1994 har trafikken økt vesentlig på de lokale veiene*"
- "*Mange velger å kjøre bil fra hytta til langrennsløypa/alpinbakken (400m) på grunn av at man ikke tør å gå langs vegen.*"

Det er følgelig ikke Gaiastovas utbygging alene som er bakgrunnen for utbedringsbehovet for veien. Behovet for utbedring har vokst frem over tid, og er nødvendig for å ivareta hensynet til alle brukerne – både i dag og i fremtiden.

3.3 Vern mot tap og arealbytte

I merknadene punkt 3 har Velforeningen anført at bestemmelsen om arealbytte i jordskifteloven § 3-4 ikke kan benyttes for overføring av arealet som deler utbyggingsområdet i to. Som støtte for dette vises det til vilkåret om vern mot tap i jordskiftelova § 3-18, og hevdes at arealene som er forutsatt byttet i arealbyttet ikke har tilsvarende verdi fordi arealet som eies av Velforeningen må verdsettes som areal til bebyggelse og anlegg. Dette er ikke korrekt.

Arealene som går i bytte skal verdsettes etter påregnelig bruk, jf. jordskiftelova § 3-15. Som allerede beskrevet i kravet om jordskifte punkt 4.2, foreligger det privatrettslige begrensninger på arealet som eies av Velforeningen som innebærer at det ikke er mulig eller påregnelig å utnytte dette til annet enn veiareal. Den privatrettslige begrensningen fremgår av avtalen om overdragelse av veiarealene til Velforeningen (bilag 8 og 9 til krav om jordskifte) der det fremgår at arealene "*kan således ikke fradeles eller bebygges*". Når det foreligger slike privatrettslige begrensninger, vil en bruk i tråd med reguleringsformålet ikke være påregnelig. Velforeningens areal kan derfor ikke benyttes til annet enn vei, og må også verdsettes som dette.

4. UTBEDRINGSKOSTNADER

Gaiastova har innhentet et kostnadsestimat fra SQM for de antatte kostnadene for utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen på NOK 27 741 704 eks. mva.

Bilag 4: Kostnadsestimat for utbedring av del av Lunnstadmyrvegen datert 11. august 2025.

Estimatet omfatter kostnader knyttet til planlegging av veien, gebyrer til kommunen, samt selve anleggskostnaden for tiltaket. Hva gjelder anleggskostnaden, omfatter denne samtlige kostnader for hvert av hvert av de tiltak som Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter gjennomført for utbedring av veien.

* * *

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Oslo, 12. august 2025

Ronny Lund
advokat (H)

VEDLEGG 10

ADVOKATFIRMAET
MAGELI

Advokatfirmaet Mageli DA
Tlf: (+47) 478 82 000
E-post: post@mageli.no
www.mageli.no

Org nr.: 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Hamar, 27.08.2025
Saksnr. 13386

Ansvarlig advokat:
Steinar Mageli
E-post: sm@mageli.no

Prosesskriv

til

Vestre Innlandet jordskifterett

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

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

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

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

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

* * *

1. Innledning

Fristen for å komme med merknader til Gaiastovas prosesskriv av 12.08.25 er satt til i dag – 27.08.25.

For å kunne ta Gaiastovas begjæring om jordskifte under behandling, må vilkårene etter jordskifteloven og/eller veglova være oppfylt. Det framstår som tvilsomt.

2. Arealbytte

Det er riktig at **jskl § 3-4** *kan* gi hjemmel for overføring av areal. Forutsetningen er at vilkårene i jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt.

Dagens situasjon er ikke utjenlig, jf § 3-2. En realisering av reguleringsplanen *Hafjell 950* forutsetter imidlertid at utbyggingsarealet blir sammenhengende og Gaiastova som utbygger får hånd om den delen av Lunnstadmyrvegen som i dag deler utbyggingsarealet i to. Dette veiarealet er i *Hafjell 950* gjort til en del av utbyggingsarealet. Det som i dag er veiareal er i planen avsatt til utbygging etter pbl § 12-5 nr 1.

Gaiastova forutsetter at dette arealet skal overtas av selskapet mot at Velforeningen som er eier av dagens veiareal, skal motta areal som i reguleringsplanen *Hafjell 950* er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 12-5 nr 2.

Et grunnleggende vilkår for arealbytte er at verdien av avgivende og mottagende areal balanserer. Det som gir dagens veiareal verdi, er det forhold at det er avsatt til utbyggingsareal i eksisterende reguleringsplan. Arealet må derfor verdsettes som utbyggingsareal. Utgangspunktet for verdsettingen vil være jskl §§ 3-14 og 3-15. Verdsettingen skal skje med bakgrunn i påregnelig bruk. Påregnelig bruk er her til utbygging. Det spiller ingen rolle at Velforeningen ikke vil ha mulighet til selv å forestå utbygging av veiarealet. Det er uten relevans for verdsettingen.

I en jordskifteprosess skjer verdsettingen uavhengig av hvem som er eier og hvilke planer eieren har for utnyttelse av eiendommen. Det er en objektiv verdi man er ute etter, jf ordlyden i § 3-18 som knytter vernet mot tap til den/de eiendom(mer) som jordskifteløsningen omfatter.

Et areal som er avsatt til utbygging (avgivende areal) vil ha større verdi enn et areal som er avsatt til veiformål (mottagende areal). I tillegg kommer det forhold at avgivende areal i utstrekning er større enn mottagende areal. Det er oppgitt at avgivende areal er 2290 m2 mot 1209 m2 for mottagende areal (*Bilag 3 til kravsbegjæringen*).

Adgangen til å kompensere for verdiforskjeller i bytteprosessen med et kontantvederlag, er etter jordskifteloven begrenset. Den store verdiforskjellen mellom avgivende og mottagende areal er i foreliggende sak så påtagelig, at vilkårene for arealbytte etter § 3-4 ikke er tilstede. Den beskyttelse som Velforeningens eiendom har etter § 3-18 slår her inn. Det betyr at denne delen av jordskiftesaken ikke kan tas under behandling. De materiell vilkårene for jordskifte er ikke tilstede og retten må derfor treffe en jordskifteavgjørelse etter jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om dette. Slutningen vil måtte gå ut på avvisning.

Dette spørsmålet vil ha betydning for jordskifterettens saklige og geografiske avgrensning etter jskl § 6-9 som skal behandles under rettsmøte den 10. september i år.

3. Utbedring av Lunnstadmyrvegen

Den andre delen av jordskiftebegjæringen gjelder utbedring av Lunnstadmyrvegen. **Veglova § 53** *kan* gi Gaiastova hjemmel til ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen. En slik ekspropriasjon kan bare skje *mot vederlag til den det råkar*, som er den formulering loven bruker.

Forutsatt at de rettslige vilkårene foreligger for ekspropriasjon, må det avklares hvilken veirett Gaiastova har og omfanget av denne. Dette vil ha betydning for størrelsen på den erstatning Gaiastova skal betale til Velforeningens øvrige medlemmer. Det ser ikke ut til at Gaiastova har tenkt over denne problemstillingen i prosesskrivet av 12. august i år.

Et annet problem som skal påpekes, er behovet for skjønnsforutsetninger som vil ha som siktemål å definere og beskrive inngrepet nærmere. Av vegl. § 53 tredje ledd framgår at jordskifteretten må ta avgjørelse om *kva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå, og kva for vilkår som i tlfelle skal settast for inngrepet.*

Denne bestemmelsen har sin parallell i skjl § 8 tredje ledd siste punktum om at det med skjønnsbegjæringen skal følge utkast til skjønnsforutsetninger. Det er alltid eksproprianten – her Gaiastova – som må komme med forslaq til skjønnsforutsetninger som motparten – her Velforeningen – må få anledning til å uttale se om. Her mangler disse.

Gaiastova kan ikke få en slags blanco-fullmakt fra jordskifteretten til å ekspropriere grunn og rettigheter til utbedring av Lunnstadmyrvegen. Gaiastova må legge fram utkast til skjønnsforutsetninger som vil kunne gi Velforeningen øvrige medlemmer informasjon om hvordan inngrepet er ment å skulle gjennomføres. Først da vil man kunne ta stilling til om vilkårene for ekspropriasjon etter veglova er tilstede.

Skjønnsforutsetningene vil samtidig være bindende for Gaiastova ved utbedringen av Lunnstadmyrvegen. En ekspropriasjon etter vegl § 53 vil ikke åpne for at Gaistova kan velte anleggskostnadene over på Velforeningens øvrige medlemmer – helt eller delvis. Dette er kostnader Gaiastova selv må ta ved realisering av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen.

Gaiastova har også påberopt seg **jskl. § 3-9** (innpåkjøpsbestemmelsen) som grunnlag for utbedring av Lunnstadmyrvegen. De grunnleggende vilkårene etter §§ 3-2, 3-3 og 3-18 må også her være tilstede. Verken denne bestemmelsen eller jskl § 3-28 åpner for å velte anleggskostnadene over på de øvrige medlemmene av Velforeningen.

Utbedring av Lunnstadmyrvegen er en forutsetning for realisering av reguleringsplanen *Hafjell 950*. Uten utbedring, ingen utbygging på Hafjelltoppen. En reguleringsplan innebærer ingen plikt til å realisere planen. Virkemiddelet det offentlige har for å «tvinge» en utbygger til å ta kostnadene, er å stille vilkår for selve utbyggingen. En forutsetning for utbyggingen på Hafjelltoppen er at Lunnstadmyrvegen utbedres.

Også ved innpåkjøp etter § 3-9 må rekvirenten (Gaiastova) redegjøre nærmere for hvordan de ser for seg at inngrepet skal gjennomføres og hvilket omfang det skal ha. Bare på den måten kan jordskifteretten utøve den rettslige kontrollen som er nødvendig etter jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18.

Så lenge en slik redegjørelse mangler må jordskifteretten også her, treffe jordskifteavgjørelse etter jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om at de materielle vilkårene for å bringe § 3-9 til anvendelse mangler.

4. Oppsummering og påstand

Gaiastova har anlagt to saker som hver for seg er meget omfattende. Sakene har foreløpig et for «prematurt» preg til at det kan foretas en saklig og geografisk avgrensning etter § 6-9. Slik saken står i dag, vil det ikke være grunnlag for arealbytte etter jskl § 3-4, ekspropriasjon etter vegl § 53 eller innpåkjøp etter jskl § 3-9.

De materielle vilkårene for å ta sakene under behandling er derfor ikke tilstede. Det vil derfor bli nedlagt påstand i henhold til dette.

For jordskiftekravene om arealbytte etter jskl § 3-4 og innpåkjøp etter jskl § 3-9, vil avgjørelsesformen være jordskifteavgjørelse etter jskl § 6 – 23 fjerde ledd bokstav a og påstanden må gå ut på avvisning selv om det er de materielle vilkårene for å ta saken under behandling som mangler.

For den delen av begjæringen som gjelder ekspropriasjon etter vegl kap VII, vil påstandsutformingen være mer krevende. Gaiastova har krevd ekspropriasjon og skjønn etter veglovas bestemmelser som et ledd i jordskifte. Vi er da innenfor anvendelsesområdet for jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav d). Avgjørelsesformen vil være jordskifteavgjørelse og påstanden må gå ut på frifinnelse, jf *Skoghøy Norsk ekspropriasjonsrett side 214.*

Krav om å få dekket kostnader til juridisk bistand reiser også særskilte problemstillinger.

Av jskl § 7-7 første ledd følger at når saken avvises fordi vilkårene for sak ikke er oppfylt, skal kostnadene til jordskifteretten for dette legges på rekvirenten – her Gaiastova.

Dette gjelder imidlertid ikke dekning av kostnader som Velforeningen har hatt med saken. De kan bare kreves dekket innenfor rammene av jskl § 7-9 annet ledd som forutsetter avvisning av formelle grunner. I vår sak nedlegges påstand om avvisning av materielle grunner.

Dekning av kostnader i forbindelse med krav om ekspropriasjon etter vegl § 53, kan kreves i medhold av skjønnslovens § 54, uavhengig av om denne delen av begjæringen behandles i forbindelse med sak for jordskifteretten etter § 5-3 eller som egen sak etter § 5-4.

Som sak etter § 5-3 følger Gaiastovas omkostningsansvar for Velforeningens nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand av jskl § 5-7 første ledd, jf § 7-1 andre ledd.

Ekspropriasjon etter vegl § 53 som egen sak etter jskl § 5-4 følger også omkostningsreglene i skjønnslovens § 54.

Det nedlegges etter dette slik

Påstand:

For sak etter jordskiftelova kapittel 3:

1. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-4 avvises
2. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-9 avvises

For sak etter veglova kapittel VII, både som sak etter jskl § 5-3 og egen sak etter jskl § 5 - 4:

Hafjelltoppen Velforening v/styrets leder frifinnes og tilkjennes sakskostnader for jordskifteretten

* * *

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Hamar, 27.08.2025
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli
advokat

VEDLEGG 1

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Sak 4.2 - Styrehonorar

Styret foreslår følgende styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25:

Styreleder	**kr. 10.000,-**
Styremedlemmer	**kr. 5.000,-** hver

VEDLEGG 12

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026			BUDSJETT 2025/2026	REGNSKAP 2024/2025	BUDSJETT 2024/2025
Inntekter					
Innkalt fra medlemmene	454	kr 7 000	kr 3 178 000	kr 2 814 800	kr 2 821 000
Diverse inntekter			kr 15 000	kr 100 695	kr 15 000
Sum inntekter			kr 3 193 000	kr 2 915 495	kr 2 836 000
Driftskostnader					
Strøm			kr 5 000	kr 3 288	kr 5 000
Snøbrøyting/strøing			kr 1 200 000	kr 1 019 788	kr 900 000
Løypekjøring			kr 660 000	kr 635 600	kr 637 000
Vedlikehold vei/friarealer			kr 300 000	kr 267 558	kr 300 000
Trefelling friarealer			kr 50 000	kr 17 500	kr 50 000
Vaktmester/fjerning av kvist			kr 50 000	kr 30 632	kr 50 000
Forretningsførsel/regnskapsførsel			kr 290 000	kr 288 876	kr 278 000
Styrehonorar			kr 45 000	kr 40 000	kr 45 000
Honorar advokat			kr 500 000	kr 636 097	kr 500 000
Honorar revisor			kr 20 000	kr 18 375	kr 20 000
Honorar teknisk				kr 137 150	
Trafikkontroll				kr 18 143	
Sosialt arrangement			kr 40 000		kr 40 000
Datakostnader			kr 16 000	kr 15 947	kr 13 000
Forsikringer			kr 7 000	kr 6 869	kr 2 000
Kostnader årsmøte			kr 50 000	kr 47 314	kr 5 000
Div. kostnader			kr 24 000	kr 24 364	kr 10 000
Sum driftskostnader			kr 3 257 000	kr 3 207 501	kr 2 855 000
Driftsresultat			kr -64 000	kr -292 006	kr -19 000
Finanskostnader/inntekter					
Renteinntekter			kr 40 000	kr 46 656	kr 40 000
Bankgebyrer/morarenter			kr 3 000	kr 2 940	kr 3 000
Netto finansinntekter			kr 37 000	kr 43 716	kr 37 000
Periodens resultat			kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000
Disponering av resultat					
Til egenkapital			kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000
Sum disponert			kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000

VEDLEGG 13

Her er innstilling til nytt styre i Hafjelltoppen velforening fra valgkomiteen:

2024		2025	
Styreleder:		**Styreleder:**	
Sverre Seeberg	**Årlig**	Sverre Seeberg	Gjenvalg 1 år
Fra Hyttene		**Fra Hyttene**	
Kari Trondsen	Valgt til 2026	Kari Trondsen	
Jon Kummen	Valgt til 2026	Jon Kummen	
Anne Helene Reiten	Ønsker ikke gjenvalg	Arne Bartnes	Ny for 2 år
Geir Sand		Geir Sand	Gjenvalg for 2 år
Fra leilighetene		**Fra leilighetene**	
Anders Elind	Valgt til 2026	Anders Elind	
Jon Steen		Jon Steen	Gjenvalg for 2 år
Fra Gaiastova		**Fra Gaiastova**	
Anette Juel Knudtzon		Anette Juel Knudtzon	Valgt fra Gaiastova
Valgkomite:		**Valgkomite:**	
Anette Melby	Ønsker ikke gjenvalg		Ny for 1 år
Tom Arne Ingier		Tom Arne Ingier	Gjenvalg for 1 år
Knut Erik Johannessen		Knut Erik Johannessen	Gjenvalg for 1 år

BankID Signing
Christian Storm
2025-09-27
BankID Signing
Hanne Gaarder Almgren
2025-09-27
BankID Signing
Sverre Seeberg
2025-09-29

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Det ble mandag 22.09.25 kl. 19.00 avholdt ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening. Møtested var Thon Conference, Universitetsgaten 26 i Oslo. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

Det ble foretatt registrering, og 233 av 454 medlemskap var representert ved fremmøte eller fullmakt, herav 130 fullmakter. I tillegg hadde medlemmene anledning til å følge årsmøtet på videolink.

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

1.1 Til møteleder ble valgt Sverre K. Seeberg.

1.2 Innkallingen ble godkjent uten merknader.

1.3 Dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.4 Til å undertegne protokollen ble i tillegg til møteleder valgt Hanne Gaarder Almgren og Christian Storm

Møteleder foreslo deretter forslag til forretningsorden som ble vedtatt uten merknader.

2. Styrets årsrapport 01.07.24 – 30.06.25.

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

Pkt. 5.1- Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør har vært sendt ut på 2. gangs høring. Innspill behandles nå i administrasjonen i Øyer Kommune.

Pkt. 5.5 – Styret har inngått ny brøyteavtale med Nermo Maskin AS for kommende vinter med opsjon for forlengelse for ett år av gangen. Avtalen innebærer en betydelig prisøkning for velforeningen. Styret anser allikevel at medlemmene er tjent med videre samarbeid med Nermo Maskin og betviler at man kan oppnå bedre kombinasjon av beredskap og pris hos andre lokale firmaer.

Styrets årsrapport for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble deretter vedtatt som fremlagt uten ytterligere merknader.

3. Regnskap 01.07.24 - 30.06.25.

Regnskap for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble gjennomgått og vedtatt som fremlagt med et underskudd på kr. 248.290,-. Underskuddet inndekkes fra Velforeningens egenkapital.

4. Saker til behandling.

4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning.

Vedlagt innkallingen var forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning, saksfremlegg og innstilling fra styret samt diverse vedlegg. Notat fra medlem og advokat Johannes Sundet ble ettersendt til medlemmene.

Gaiastova AS v/ Anette Juel Knudtzon redegjorde først for innsendt forslag til minnelig løsning.

Styreleder Sverre K. Seeberg redegjorde deretter for styrets innstilling.

Det ble deretter åpnet for innlegg fra salen fra følgende personer:

Anette Mellbye
Geir Sand
Therese Aarnes

Forslaget ble deretter tatt opp til votering med følgende utfall:

*Stemmer **for** Gaiastova s forslag*	*107*
*Stemmer **mot** Gaiastova s forslag*	*126*

Forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning ble dermed ikke vedtatt, og styret vil i første omgang nå avvente kjennelse fra Jordskifteretten etter rettsmøte 10.09.25. Denne er forventet å foreligge medio oktober. Når kjennelsen foreligger og innholdet analysert tar styret sikte på å ta kontakt med Gaiastova AS for å avklare om det er grunnlag for forliksforhandlinger.

4.2 Fastsettelse av styrehonorar.

Styrets forslag til styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25 på kr. 10.000,- til styreleder og kr. 5.000,- til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt uten merknader.

5. Budsjett 01.07.25 - 30.06.26.

Forretningsfører gjennomgikk utsendt budsjett med forslag om innkalling fra medlemmene på kr. 7.000,-. Hovedårsak til økningen er økte brøytekostnader som følge av ny brøyteavtale.

Forslag til budsjett for perioden 01.07.25 – 30.06.26 med forslag til innkalling på kr. 7.000,- pr. medlemskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.

6. Valg.

V*algkomiteens innstilling som var vedlagt innkallingen som vedlegg 13, ble enstemmig vedtatt.*

Styret har dermed følgende sammensetning:

6.1 Styreleder.

Sverre K. Seeberg	Midtåsvegen 26	på valg i 2026

6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

Kari Trondsen	Lunnstadmyrvegen 407	på valg i 2026
Jon Kummen	Vardvegen 3	på valg i 2026
Arne Bartnes	Lunnstadmyrvegen 448	på valg i 2027
Geir Sand	Lunnstadmyrvegen 425	på valg i 2027

Fra leilighetseierne:

Anders Elind	Lunnstadmyrvegen 306	på valg i 2026
Jon A. Steen	Lunnstadmyrvegen 162	på valg i 2027

Fra Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon	på valg i 2026

Nyvalgt styremedlem Arne Bartnes fremførte en kort presentasjon av seg selv.

6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Ragnar Dahl
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 22.09.25

_____
Hanne Gaarder Almgren

_____
Christian Storm

_____
Sverre K. Seeberg
(Møteleder)

ØYER KOMMUNE
Plan og utvikling

LIE OLE RAGNAR
RUGDESTIEN 16

0778 OSLO

Saksbehandler: *Sigrun Innset*

Saksnr*:. 01/00215-003* ***Arkivkode****: BYGG 155/193/000/014* ***Deres ref:*** ***Dato****: 09.03.2001*

FERDIGATTEST
GNR 155 BNR 193 SEKSJON NR 14, HAFJELLTOPPEN ØYER.

VEDTAK
Saken er behandlet som sak nr DS-PU 0068/01.
Etter plan og bygningslovens § 99
Utstedt av bygningsmyndighetene i Øyer kommune

Ferdigattest gis for seksjon nr.14 på eiendommen gnr. 155 bnr. 193 i Øyer.

Byggetillatelse gitt i D-sak 162/92, den 02.10 og 11.12.1992

Vi har den 02.10.00 besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99., og manglene satt i midlertidig brukstillatelse av .04.10.00 er begjært oppfylt i brev av 29.01.01.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Jon H. Torgersen
Overing.

Anja Lena Nygård
Avd.ing.

Kopi sendt til: Gaiafjell AS, Ullern Alle` 41, 0381 OSLO

Adresse:	*E-post*	*Telefon:*	*Telefaks:*	*Bankgiro:*
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 27 45 00	61 27 45 99	2002.07.00050 0804 5457908

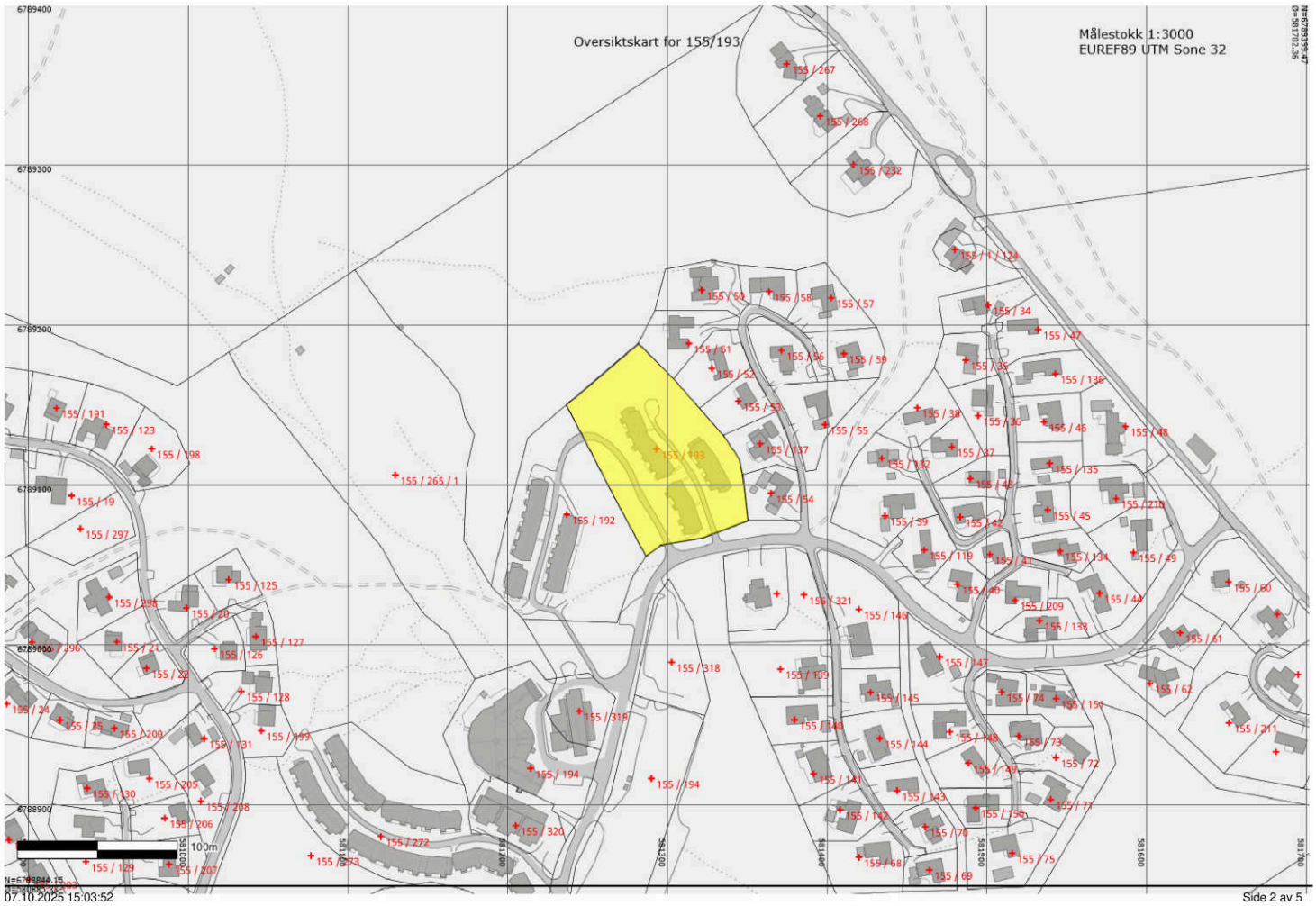
Øyer kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**155**	**193**	**0**	**14**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 155/193
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
07.10.2025 15:03:52


155/193 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6789200
6789100
155 / 51
155 / 56
155 / 59
155 / 52
155 / 53
155 / 55
155 / 137
155 / 193
155 / 54
155 / 192
6
5
4
3
2
1
7
8
9
10
11
12
13
14
25.60
29.89
34.56
35.00
37.07
11.36
27.02
30.17
28.54
11.74
10.31
22.39
24.62
37.33
100m

Areal og koordinater

Areal: 8531,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6789122,05 Øst: 581293,63

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6789055,11	581286,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			37,07	Ikke hjelpelinje		13	
2	6789087,87	581269,61	Ikke spesifisert	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
			35,00	Ikke hjelpelinje		13	
3	6789118,84	581253,31	Ikke spesifisert	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
			34,96	Ikke hjelpelinje		13	
4	6789149,78	581237,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,99	Ikke hjelpelinje		13	
5	6789169,29	581259,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,60	Ikke hjelpelinje		13	
6	6789188,51	581282,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			31,33	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
7	6789166,11	581304,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			24,62	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
8	6789147,72	581320,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			22,38	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
9	6789130,78	581335,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			17,74	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
10	6789116,20	581345,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			10,31	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
11	6789106,10	581347,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			28,54	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
12	6789077,75	581350,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	13	
			30,17	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	13	
13	6789067,12	581322,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,02	Ikke hjelpelinje		13	
14	6789062,19	581295,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

			11,36	Ikke hjelpelinje		13	

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**155**	**193**	**0**	**14**	Seksjon	HAFJELLTOPPEN A4	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.11.1994	Nei	Nei			60/2003	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			155/193/0/4	0
					155/193/0/3	0
					155/193/0/20	0
					155/193/0/9	0
					155/193/0/13	0
					155/193/0/1	0
					155/193/0/15	0
					155/193/0/19	0
					155/193/0/12	0
					155/193/0/8	0
					155/193/0/28	0
					155/193/0/17	0
					155/193/0/10	0
					155/193/0/24	0
					155/193/0/21	0
					155/193/0/14	0
					155/193/0/23	0
					155/193/0/2	0
					155/193/0/7	0

				155/193/0/16	0
				155/193/0/18	0
				155/193/0/22	0
				155/193/0/26	0
				155/193/0/11	0
				155/193	0
				155/193/0/5	0
				155/193/0/25	0
				155/193/0/6	0
				155/193/0/27	0
Reseksjonering	17.07.2018	17.07.2018	Ds-PU 365/18	155/193/0/21	0
				155/193/0/12	0
				155/193/0/18	0
				155/193/0/27	0
				155/193/0/19	0
				155/193/0/14	0
				155/193/0/4	0
				155/193/0/15	0
				155/193	0
				155/193/0/7	0
				155/193/0/20	0
				155/193/0/2	0
				155/193/0/24	0
				155/193/0/28	0
				155/193/0/16	0
				155/193/0/26	0
				155/193/0/13	0
				155/193/0/25	0
				155/193/0/5	0
				155/193/0/23	0
				155/193/0/8	0
				155/193/0/6	0

		155/193/0/11	0
		155/193/0/9	0
		155/193/0/10	0
		155/193/0/17	0
		155/193/0/22	0
		155/193/0/1	0
		155/193/0/3	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/14	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15475439	Appartement	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	815	80	895
15475439-3	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	50	0	50

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lunnstadmyrvegen	346			Nord: 6789120.13 Øst: 581294.49 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: Reseksjonering DS-PU 365/18 S-Seksjoneringsbegjæring: 02/00468	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET									
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**155**	**193**	**0**	**0**	Grunneiendom	A4	Ja	8531,4	8537	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.07.1994	Nei	Nei	Ja	28		Nord: 6789122,05 Øst: 581293,63 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			155/193/0/4	0
					155/193/0/3	0
					155/193/0/20	0
					155/193/0/9	0
					155/193/0/13	0
					155/193/0/1	0
					155/193/0/15	0
					155/193/0/19	0
					155/193/0/12	0
					155/193/0/8	0
					155/193/0/28	0
					155/193/0/17	0
					155/193/0/10	0
					155/193/0/24	0
					155/193/0/21	0
					155/193/0/14	0
					155/193/0/23	0
					155/193/0/2	0
					155/193/0/7	0
					155/193/0/16	0

				155/193/0/18	0
				155/193/0/22	0
				155/193/0/26	0
				155/193/0/11	0
				155/193	0
				155/193/0/5	0
				155/193/0/25	0
				155/193/0/6	0
				155/193/0/27	0
Reseksjonering	17.07.2018	17.07.2018	Ds-PU 365/18	155/193/0/21	0
				155/193/0/12	0
				155/193/0/18	0
				155/193/0/27	0
				155/193/0/19	0
				155/193/0/14	0
				155/193/0/4	0
				155/193/0/15	0
				155/193	0
				155/193/0/7	0
				155/193/0/20	0
				155/193/0/2	0
				155/193/0/24	0
				155/193/0/28	0
				155/193/0/16	0
				155/193/0/26	0
				155/193/0/13	0
				155/193/0/25	0
				155/193/0/5	0
				155/193/0/23	0
				155/193/0/8	0
				155/193/0/6	0
				155/193/0/11	0

		155/193/0/9	0
		155/193/0/10	0
		155/193/0/17	0
		155/193/0/22	0
		155/193/0/1	0
		155/193/0/3	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/28	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/27	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/26	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/25	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193/0/24	0
		155/193	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/23	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193/0/22	0
		155/193	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/21	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193/0/20	0
		155/193	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193/0/19	0
		155/193	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/18	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193	0
		155/193/0/17	0
Seksjonering	02.11.1994	155/193/0/16	0
		155/193	0

Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/15	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/14	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/13	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/12	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/11	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/10	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193/0/9	0
				155/193	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193/0/8	0
				155/193	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/7	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193/0/6	0
				155/193	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193/0/5	0
				155/193	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/4	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193/0/2	0
				155/193	0
Seksjonering	02.11.1994			155/193	0
				155/193/0/1	0
Kart- og delingsforretning	05.07.1994		Avgiver	155/2	-8300
			Mottaker	155/193	8300

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

15475412	Appartement	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	616	66	682
15475412-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	36	36
15475412-2	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	36	0	36
15475420	Appartement	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	584	80	664
15475420-1	Tilbygg	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk	0	50	50
15475420-2	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	36	0	36
15475439	Appartement	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	815	80	895
15475439-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	50	50
15475439-2	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	36	0	36
15475439-3	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	50	0	50
15475439-4	Underbygg	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	5	0	5

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lunnstadmyrvegen	320			Nord: 6789072,65 Øst: 581322,18 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	322			Nord: 6789072,04 Øst: 581321,42 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	324			Nord: 6789085,45 Øst: 581317,78 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	326			Nord: 6789083,64 Øst: 581316,57 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	328			Nord: 6789087,68 Øst: 581316,87 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	330			Nord: 6789088,48		Kirkesokn 1-Øyer

		Øst: 581314,87 System: EPSG:25832	Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	332	Nord: 6789101 Øst: 581309 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	334	Nord: 6789101,99 Øst: 581306,97 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	336	Nord: 6789108,6 Øst: 581303,9 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	338	Nord: 6789107,15 Øst: 581302,42 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	340	Nord: 6789119,01 Øst: 581298,1 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	342	Nord: 6789117,31 Øst: 581296,83 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	344	Nord: 6789120,14 Øst: 581297,15 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	346	Nord: 6789120,13 Øst: 581294,49 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	348	Nord: 6789131,29 Øst: 581287,47	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer

		System: EPSG:25832	Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	350	Nord: 6789130,45 Øst: 581285,82 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	352	Nord: 6789132,64 Øst: 581287,07 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	354	Nord: 6789133,38 Øst: 581284,81 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	356	Nord: 6789146,95 Øst: 581279,68 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	358	Nord: 6789147,53 Øst: 581277,63 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	360	Nord: 6789123,41 Øst: 581315,4 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	362	Nord: 6789124,53 Øst: 581315,6 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	364	Nord: 6789110,56 Øst: 581323,5 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	366	Nord: 6789111,47 Øst: 581324,1 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER

			Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	368	Nord: 6789109,24 Øst: 581324,41 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	370	Nord: 6789108,32 Øst: 581326,3 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	372	Nord: 6789096,39 Øst: 581333,42 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang
Lunnstadmyrvegen	374	Nord: 6789095,68 Øst: 581334,73 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 246-94 M-Målebrevsnummer: 33-99	

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
8531,4	Nord: 6789122,05008871 Øst: 581293,62999617 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	**155**	**193**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Appartement	15475412	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	616	0	66	682

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789084 Øst: 581314 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	02.10.1992	04.12.1992	
IG-Igangsettingstillatelse	01.01.1993	28.01.1993	
TB-Tatt i bruk	10.10.1993	18.10.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 320	155	193	0	1
H0201	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 322	155	193	0	2
H0101	Annet enn bolig	76	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 324	155	193	0	3
H0201	Annet enn bolig	76	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 326	155	193	0	4
H0101	Annet enn bolig	76	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 328	155	193	0	5

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	76	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 330	155	193	0	6

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 332	155	193	0	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 334	155	193	0	8

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	308	33	341

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	308	33	341

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475412	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	36	36

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

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.04.2004	15.07.2004	
IG-Igangsettingstillatelse	29.04.2004	15.07.2004	
TB-Tatt i bruk	31.12.2005	24.01.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	18	18

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	18	18

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Tilbygg	15475412	2	Igangsettingstillatelse	Annet som ikke er næring		36	0	0	36

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789085.35 Øst: 581305.78 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.06.2009	10.10.2009	
IG-Igangsettingstillatelse	08.09.2010	01.12.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 320	155	193	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 322	155	193	0	2
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 324	155	193	0	3
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 326	155	193	0	4
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 328	155	193	0	5
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 330	155	193	0	6
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 332	155	193	0	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 334	155	193	0	8

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 388/10

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 217/09

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Appartement	15475420	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	584	0	80	664

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789111 Øst: 581328 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	02.10.1992	04.12.1992	
IG-Igangsettingstillatelse	01.01.1993	28.01.1993	
TB-Tatt i bruk	10.10.1993	18.10.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	79	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 360	155	193	0	23
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	79	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 362	155	193	0	24
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	67	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 364	155	193	0	21
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	68	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 366	155	193	0	22
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	67	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 368	155	193	0	27
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	68	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 370	155	193	0	28
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	77	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 372	155	193	0	25
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	77	4	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 374	155	193	0	26

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	292	40	332

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	292	40	332

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475420	1	Tatt i bruk	Overnattings- og serveringsvirksomhet	0	0	50	50

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

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	20.06.1995	21.06.1995	
IG-Igangsettingstillatelse	30.06.1995	21.06.1995	
TB-Tatt i bruk	20.07.1995	20.07.1995	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	23

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	24

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	25	25

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	25	25

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475420	2	Igangsettingstillatelse	Annet som ikke er næring	36	0	0	36

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk

Nord: 6789111.57 Øst: 581321.17 System: EPSG:25832 Nei 0

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.06.2009	10.10.2009	
IG-Igangsettingstillatelse	08.09.2010	01.12.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 360	155	193	0	23
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 362	155	193	0	24
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 364	155	193	0	21
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 366	155	193	0	22
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 368	155	193	0	27
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 370	155	193	0	28
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 372	155	193	0	25
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 374	155	193	0	26

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 217/09

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 388/10

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Appartement	15475439	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	815	0	80	895

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789125 Øst: 581288 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	02.10.1992	04.12.1992	
IG-Igangsettingstillatelse	01.01.1993	28.01.1993	
TB-Tatt i bruk	10.10.1993	18.10.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 336	155	193	0	9
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 338	155	193	0	10
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	65	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 340	155	193	0	11
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 342	155	193	0	12
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 344	155	193	0	13
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 346	155	193	0	14
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	74	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 348	155	193	0	15
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	74	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 350	155	193	0	16
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	74	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 352	155	193	0	17

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	74	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 354	155	193	0	18

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	77	3	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 356	155	193	0	19

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Annet enn bolig	77	4	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 358	155	193	0	20

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	410	40	450

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	405	40	445

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475439	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	50	50

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

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	07.06.2001	05.07.2001	
IG-Igangsettingstillatelse	23.08.2002	05.07.2001	
TB-Tatt i bruk	06.07.2007	07.08.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	15

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	16

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	17

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert	0	0		0	0		155	193	0	18

bruksenhet

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	25	25

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	25	25

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475439	2	Igangsettingstillatelse	Annet som ikke er næring	36	0	0	36

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

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	16.11.2001	10.12.2001	
IG-Igangsettingstillatelse	16.11.2001	10.12.2001	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	19

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	193	0	20

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	18	0	18

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15475439	3	Igangsettingstillatelse	Annet som ikke er næring	50	0	0	50

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789126.75 Øst: 581284.97 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.06.2009	07.10.2009	
IG-Igangsettingstillatelse	08.09.2010	01.12.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 336	155	193	0	9

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 338	155	193	0	10

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 342	155	193	0	12

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 344	155	193	0	13

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 346	155	193	0	14

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 348	155	193	0	15

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 350	155	193	0	16

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 352	155	193	0	17

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	4	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 354	155	193	0	18

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 356	155	193	0	19

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 358	155	193	0	20

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

1	Hovedetasje	0	0	0	23	0	23

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	27	0	27

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 388/10

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 217/09

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Underbygg	15475439	4	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	5	0	0	5

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789109.72 Øst: 581291.33 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	10.04.2012	24.08.2012	
FA-Ferdigattest	30.05.2014	14.07.2014	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	5	0		0	0	Lunnstadmyrvegen 340	155	193	0	11

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	5	0	5

Referanse

J-Journalnummer: 12/336

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 155/12

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 155/12

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 193 Fnr 0 Snr 14

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Lunnstadmyrvegen 346, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Lunnstadmyrvegen	
	Adresse nr:		346	
	Leil. Nr:		**H0201**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	X	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	x	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 07.10.2025

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 155 Bnr 193 Fnr _____ Snr 14

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 15 781,72
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:		
Festeavgift:		

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 02.10.2025

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 155 Bnr 193 Fnr _____ Snr 14

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	X	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	***Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030***			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 02.10.2025

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

Ordre: **82326**

Eiendom: **3440-155/193/0/14 Andel 0**
Lunnstadmyrvegen 346
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 02.10.2025 10:26:

Under behandling
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra privat veg

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 02.10.2025 15:00:

Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp Eiendommen har adkomst fra privat veg

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 193 Fnr _____ Snr 14

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:	Hafjell 950 (PlanID 102D)					
Kommentarer: Det er vedtatt utbygging kombinert næring og fritidsformål leilighestbygg ved Gaiastova. Utbygging av Lunnstadmyrvegen (PlanID 202404) er planlagt i forkant.						
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :			**Nei**	**x**	**Ja**	
Kommentarer:						
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser		Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 04.10.2025

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

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 155 Bnr. 193 Fnr. _____ Snr. 14

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: 02.10.2025

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

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

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

Reguleringsbestemmelse for Hafjelltoppen hyttegrend

Reguleringsbestemmelser sist revidert:	16.5.2014
Tilhørende plankart er sist revidert:	3.3.2014
Godkjent av kommunestyret:	27.3.2014, DS-vedtak 258/14, 16.5.2014

Innledning

Avgrensing av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

Bebyggelse og anlegg:
- Fritidsbebyggelse – H
- Hotell med tilhørende anlegg – T
- Skianlegg – AL
- Skiløype – LL
- Vann og avløpsanlegg - KA
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - V
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering – P/FP
- Energinett/trafo

Grøntstruktur
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:
- Landbruksformål – L
- Landbruk/skiløype

Felles bestemmelser:

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

3. Byggeområde

3.1 I byggeområdene H skal det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.

3.2 I byggeområdene T1 kan det oppføres servicesenter/næringsbygg hotell/leiligheter.

3.3 I byggeområde T2, T3 og T4 kan det oppføres appartementsleiligheter for kommersiell bruk.

3.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomstveg, ny og evt. eksisterende bebyggelse, parkering (på hyttetomter parkering for minst 2 biler), høyere vegetasjon og avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep /byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekking på T2, T3, T4 innen planområdet. Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. Gjerder tillates ikke oppsatt på tomt. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder med maks. lengde på 10 m, maks høyde 1,25m.

3.5 På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for hytte, anneks og uthus skal ikke overstige 190 m^2. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende anneks skal ikke overstige 30 m^2. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende uthus / garasje skal ikke overstige 40 m^2. Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.

I tilknytting til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse på maksimalt 30 m^2. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømningsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.

3.6 Næringarealet T1 kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 % og T2 kan utnyttes med en maksimal TU lik 50 %. Næringsarealene T3 og T4 kan maksimalt utnyttes med TU lik 20 %. Dersom eksisterende bebyggelse rives/brenner, tillates disse erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.

3.7. Næringsbygg/hytte/anneks (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan- og bygningsloven.

3.8 **I Skianlegg – AL** - kan det anlegges skiløyper og felles aktivitetsanlegg.

3.9 **Skiløype – LL** I området langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysetervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig

opparbeidet før Nysetervegen kan vinterbrøytes. Løypetraseene – LL - sammenføyes med den eksisterende Nysetervegen nord for avkjørsel til nordligste hyttetomt, gnr. 155 bnr. 267 i felt H4.

3.10 **Vann og avløpsanlegg – KA**

I området - KA er det etablert høydebasseng for vann.

3.11 **Renovasjonsanlegg – M1**

Innenfor området avsatt til renovasjonsanlegg – M1 skal det plasseres nedgravde tanker for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstiller kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 I området privat **veg** – V – kan det anlegges privat kjøreveger.

4.2 **I annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

4.3. I området privat parkering – P3 og P4 – kan det anlegges privat parkering. P3 og P4 er avsatt som utvidelse for parkering.

4.4 I området – FP1 - er det anlagt felles parkeringsplass for tomtene med gnr. 155 bnr. 15-16-17-122-196-189 og 197.

4.5 I området – FP2 – er det anlagt felles parkeringsplass for leiligheter som tilhører området T4.

4.6 Innenfor området Energinett/trafo skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

4.7 Det skal etableres en planfri kryssing av Hundersætervegen mellom bussholdeplass i reguleringsplanen for Ilsetra – Steintjønnlia og utbyggingsområdet på Ilsetra.

5. Grønnstruktur

5.1 Friområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.

5.2 Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon.

5.3 I området friområde – FO – tillates det mindre terrengarbeider for å etablere skiløyper/turveger og lignende.

5.4 Området regulert som **vegetasjonsskjerm** skal eksisterende vegetasjon omkring anleggene bevares og benyttes som ramme om anleggene som helhet. I området er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdets verdi som klimaskjerm og friområde.

6. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til LNFR.

I område regulert til kombinert formål Landbruk/Skiløype gjelder jordlovens bestemmelser. Vinterstid (1.nov – 1.mai) gjelder reguleringsbestemmelsene under pkt 3.9 skiløype LL. Traseen skal vinterstid prepareres som skiløype med 6 m bredde.

7. Andre bestemmelser

Etter denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendig tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m^3.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnene.
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m^3.

7. Rekkefølgebestemmelser:

Det skal etableres minst en brannhydrant innen næringsområdet T1. Brannhydranten skal være ferdig etablert, før det gis brukstillatelse. Det skal være montert en brannhydrant innen næringsområdet T2 før det gis byggetillatelse, eventuelt skal det stilles en bankgaranti til Øyer kommune for tilsvarende beløp.

7.1 Det settes som vilkår for utbygging av områdene H2 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbyggingen av vann og avløp fra Bjørgekrysset og opp finansieres av utbyggingsområde H2, sammen med områdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 i kommunedelplanen for Øyer Sør. Dette skal være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Tillegg

I henhold til kommunestyrets vedtak i sak nr. 0025/06 den 1.6.2006 skal vegen over Lunnstadmyra bygges ut under de forutsetninger som er nevnt i kravet om utbyggingsplan.

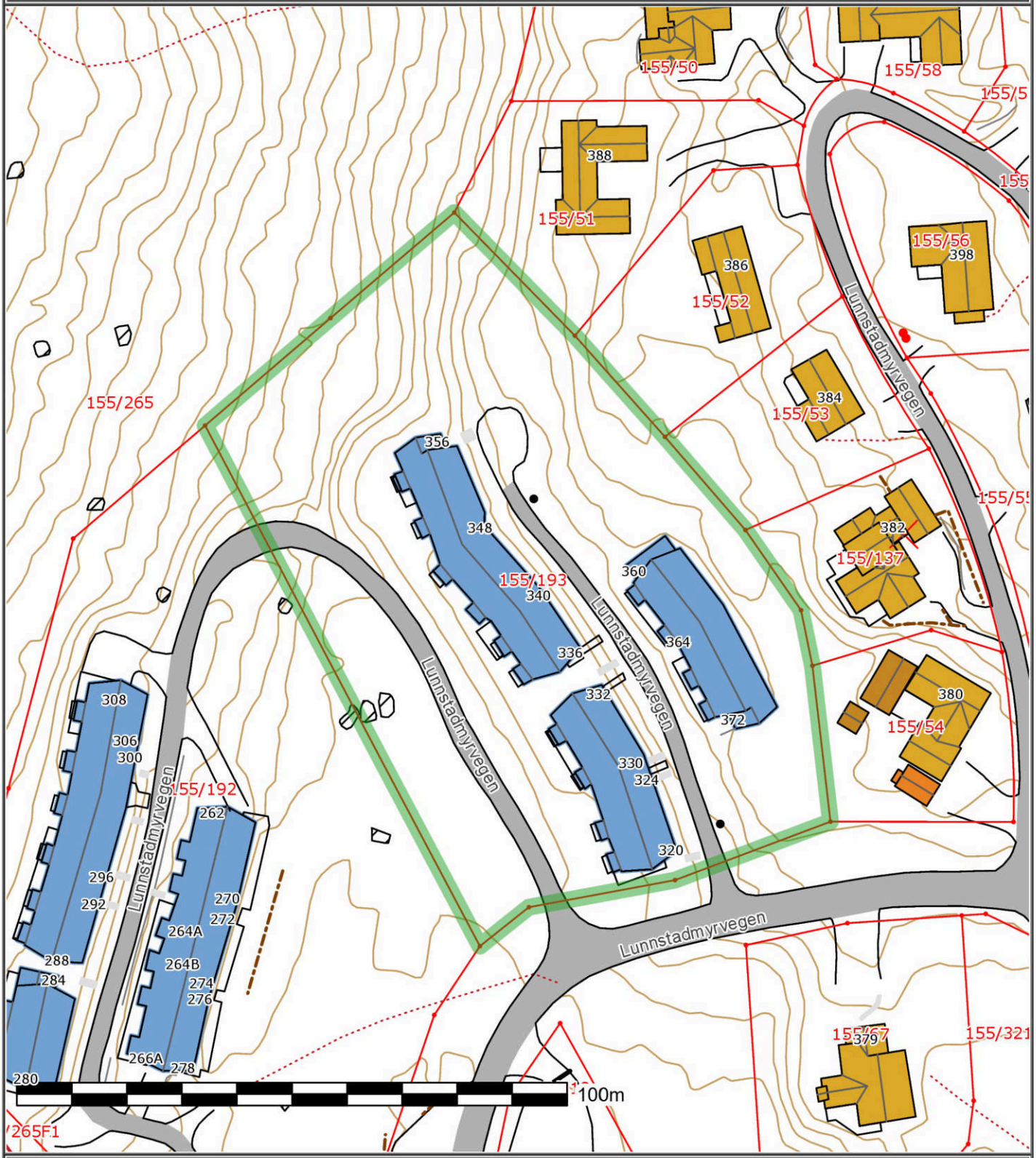
Utbygging av T2 skal kun godkjennes i tråd med foreliggende prinsippteninger for datert 29.8.2005 iht. kommunestyrets vedtak i sak nr. 0026/06 den 1.6.2006.

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


Detaljreguleringsplan for
Hafjelltoppen hyttegrend
Øvre Årdal kommune
TEGNFORKLARING
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
AREAL

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse: Lunnstadmyrvegen 346, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				
ØYER KOMMUNE	Dato: 6/10-2025 Sign:			Målestokk 1:1000



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

ØYER KOMMUNE



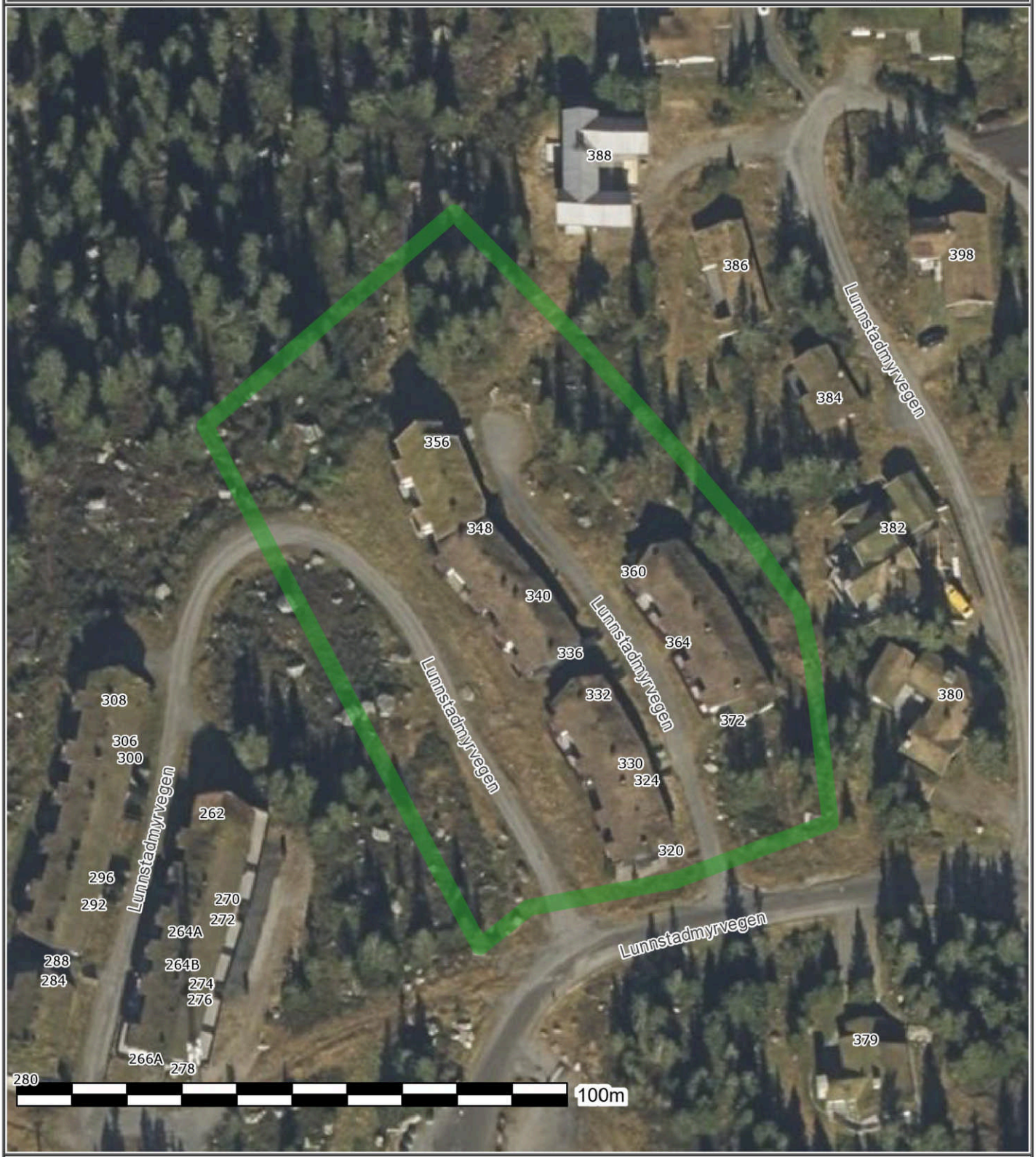
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse: Lunnstadmyrvegen 346, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

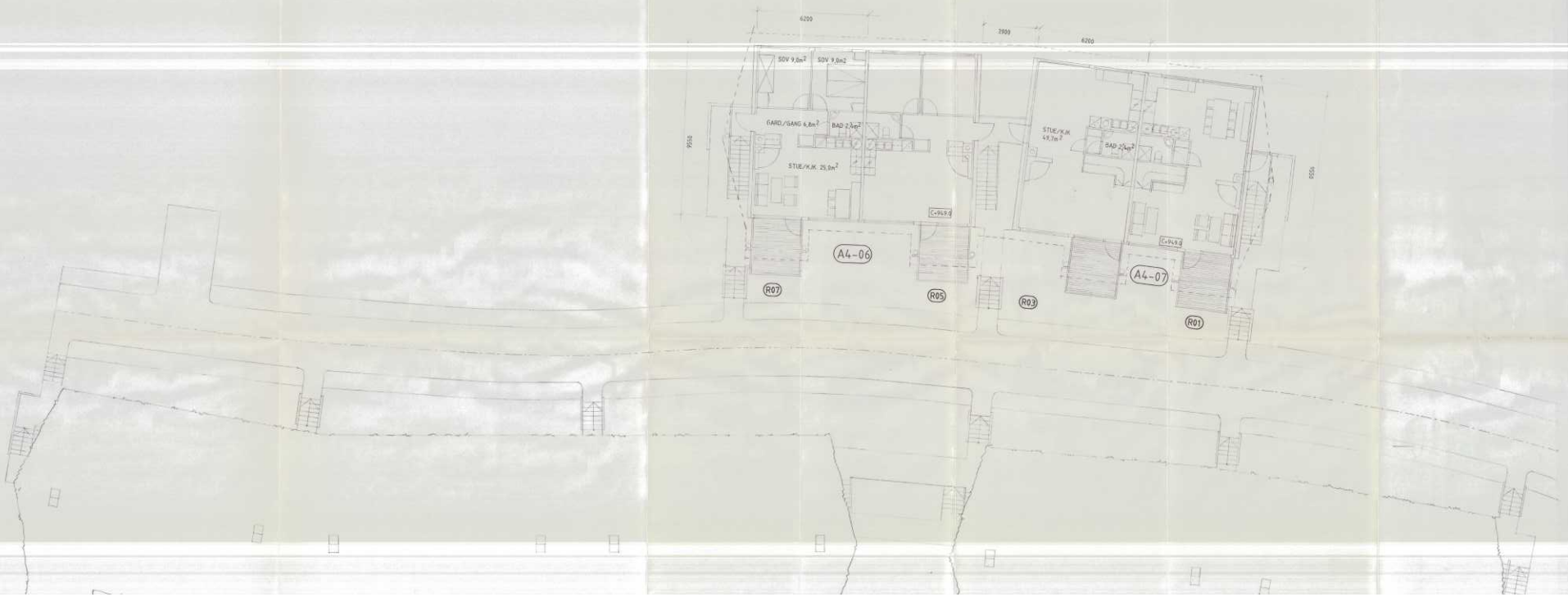
ØYER KOMMUNE

Dato: 6/10-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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



REV.NR.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
3	271092	NUMMERSKILT AV HUS	ØKP
2	071092	AJOURFØRT	ØKP
1	280992	DIV. ENDR.	

S.NR. 800 T.NR. A-02 REV.

BYGGEMELDING

ETTERBRUK

HAFJELL MEDIABY IV

APPARTEMENTSLEIL. A4

TOTALENTREPRISE VED

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMINVEIEN 9
0485 OSLO
TLF. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

ARKITEKT

REV.NR.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
3	271092	NUMMERSKILT AV MES	ØKP
2	021092	AJOURFØRT	ØKP
1	280992	DIV. ENDR.	

S.NR. 800 T.NR. A=49 43 38 REV.NR. 3

BYGGEMELDING

ETTERBRUK

HAFJELL MEDIABY IV

APPARTEMENTSLEIL. A4

TOMTEHAVER

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMINVEIEN 9
0485 OSLO
TLF. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

ARKITEKT

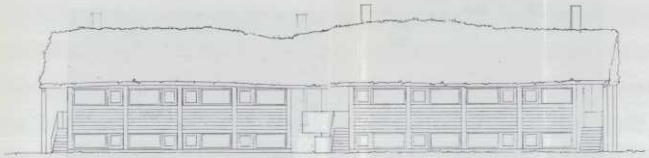
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 30
0151 OSLO
TLF. (02) 41 04 20
FAX (02) 41 15 44

TITTEL:

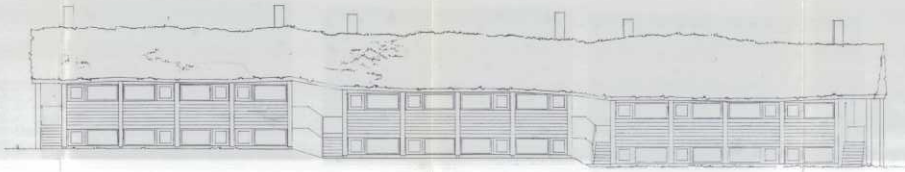
PLAN 2. ETG. ØVRE REKKE
TAKPLAN NEDRE REKKE

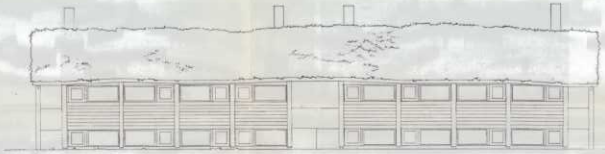
DATO 18.05.92 T.NR. A=49 43 38 REV.NR. 3

MÅL 1 : 100

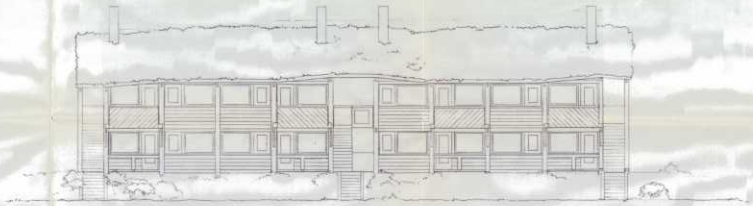


NORDØST NEDRE REKKE

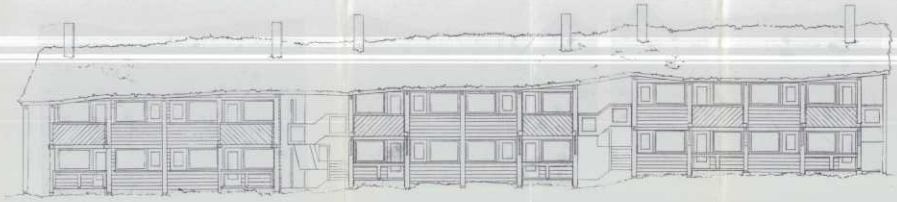




NORDØST ØVRE REKKE



SYDVEST ØVRE REKKE



SYDVEST NEDRE REKKE



REV.NR.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
S.NR. 800	T.NR. A-244		REV.

BYGGEMELDING

HAFJELL MEDIABY IV

APPARTEMENTSLEIL. A4

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMINVEIEN 9
0485 OSLO
TLF. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

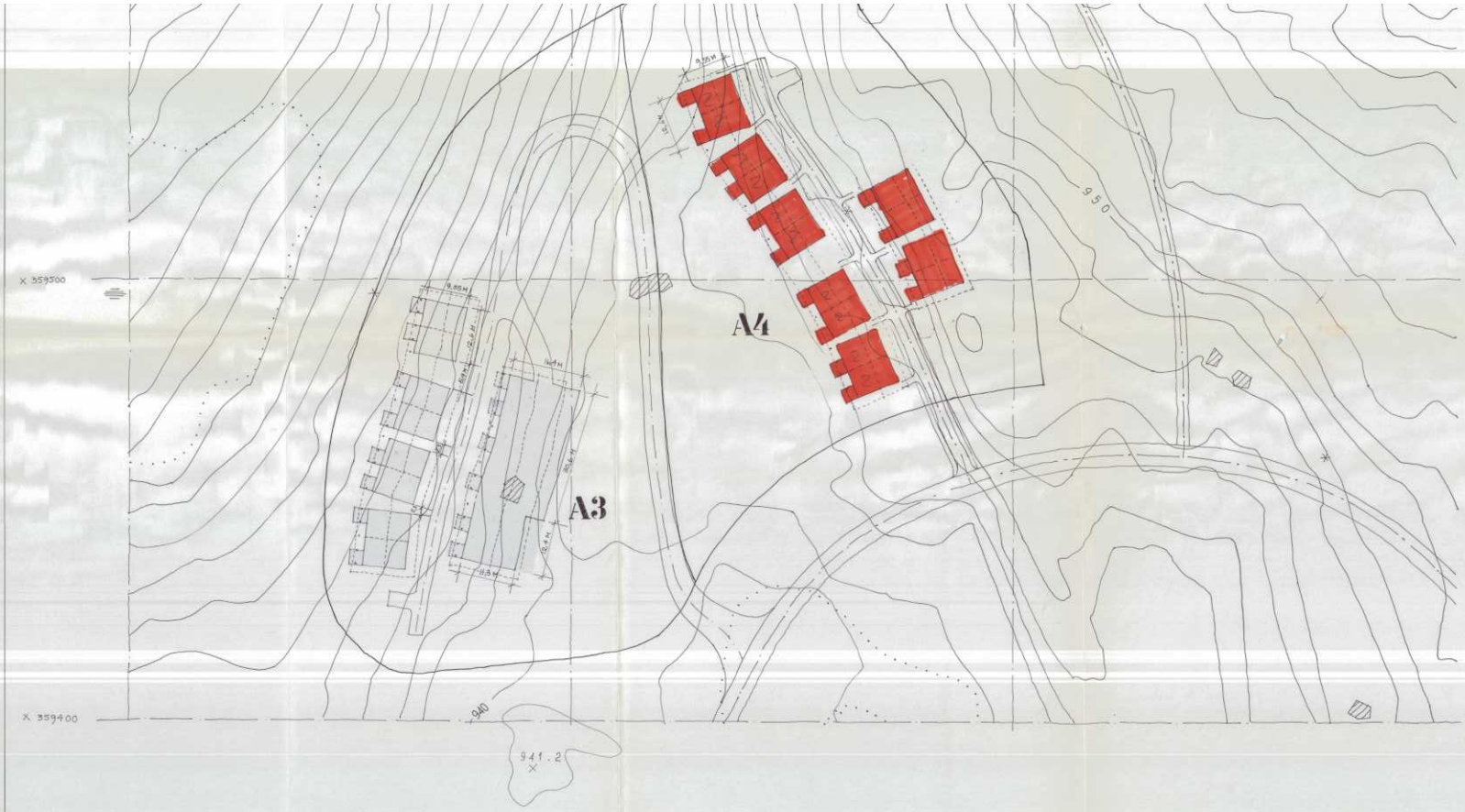
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 30
0151 OSLO
TLF. (02) 41 04 26
FAX (02) 41 15 44

Ok

TITTEL:

FASADE SYD-VEST ØVRE REKKE
FASADE SYD-VEST NEDRE REKKE
FASADE NORD-ØST ØVRE REKKE
FASADE NORD-ØST NEDRE REKKE

DATO	T.NR.	REV.NR.
18.05.92	A-245	
MÅL 1 : 100		



REV.NR.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
S.NR. 800	T.NR. 066		REV.

BYGGEMELDING

HAFJELL MEDIABY IV

APPARTEMENTSLEIL.

TOTALENTREPRISE VED

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMINVEIEN 9
0485 OSLO
TLF. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

ARKITEKT

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 30
0151 OSLO
TLF. (02) 41 04 26
FAX (02) 41 15 44

TITTEL:

DELPLAN FOR OMRÅDE A3 OG A4

DATO	T.NR.	REV.NR.
18.05.92		
MÅL 1:500	066	

N

KORR	DATO	IND
T.NR. 066		

MÅL 1 : 500
DATO 30.03.92

800 - HAFJELL MEDIABY IV | OLE K KARLSEN VITAMINVEIEN 9 0485 OSLO | ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L | TITTEL DELPLAN OMRÅDE A3 A4

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00073265	01.10.2025	55251420

Ident
2002/3505/17

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

Eiendomstorget
Eiendomstorget AS Oslo
Postboks 482, Brakerøya
3002 DRAMMEN

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
29 APR. 2002
SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3505

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0521	Øyer	155	193		1-28

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Se vedlegg	

Doknr: 3505 Tinglyst: 29.04.2002 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1		60	B	13		60	B	25		77		37				49			
2		60	B	14		60	B	26		77		38				50			
3		76		15		74		27		67		39				51			
4		76		16		74		28		68		40				52			
5		76		17		74		29				41				53			
6		76		18		74		30				42				54			
7		60	B	19		77		31				43				55			
8		60	B	20		77		32				44				56			
9		60	B	21		67		33				45				57			
10		60	B	22		68		34				46				58			
11		60	B	23		79		35				47				59			
12		60	B	24		79		36				48				60			

Sum tellere: 1936 = nevner: 1936

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjon 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14 har fått påbygd bod. Boden tillegges den enkelte seksjon som tilleggsareal. Seksjon 3, 4, 5, 6, 15, 16 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 har bygget på sine leiligheter og dette arealet tillegges de respektive seksjoners hoveddel.
Videre er teller / sameierbrøk endret tilsvarende utvidelsen av arealene.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 5/3-02	

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

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
155	193		1-28	kommune

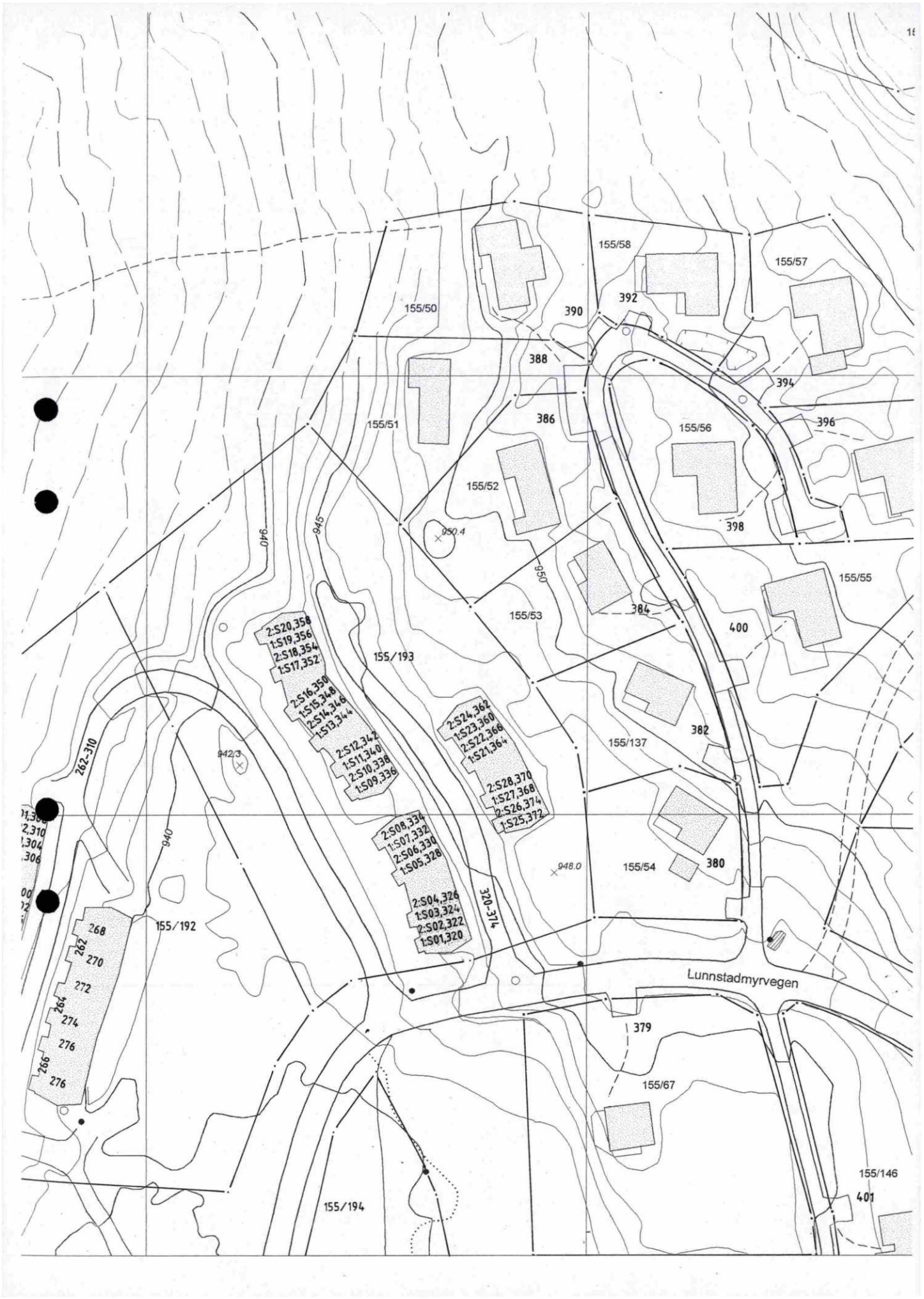
Dato	Stempel og underskrift
21.03.2002	Øyer kommune

Noter:

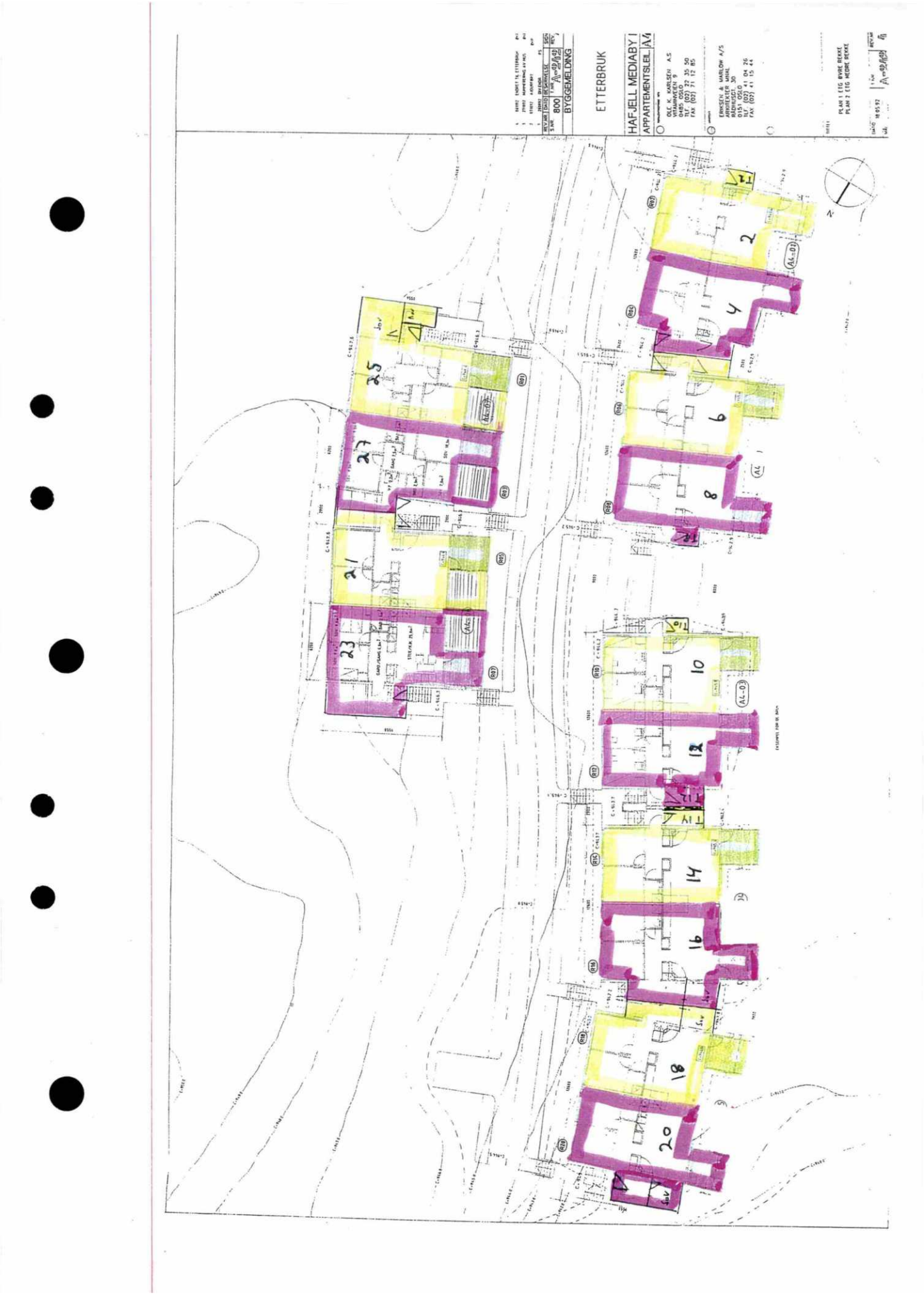
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

EIENDOMMEN GNR. 155 BNR. 193.

PERSONNUMMER/ FORETAKSNR.:	SNR	HJEMMELSHAVERS NAVN	IDEEL ANDEL
090449 [redacted]	1	Edny-Hilde Strandmann	1/1
040661 [redacted] 260560 [redacted]	2	Lene Tangevald-Jensen Dag Tangevald-Jensen	½ 1/2
300562 [redacted] 160863 [redacted]	3	Sverre og Vigdis Kildahl	½ ½
140549 [redacted]	4	Knut Fløgstad	1/1
130756 [redacted] 171059 [redacted]	5	Anne Lise Aanestad Eva Snarberg	½ ½
030851 [redacted]	6	Morten Lund	1/1
936 970 915	7	AS Konsernbygg	1/1
100343 [redacted]	8	Tove Hoff Gascoyne	1/1
250951 [redacted]	9	Jon A. Larsen	1/1
840 976 572	10	Finansbanken AS	1/1
180454 [redacted]	11	Odd Erik Løseth	1/1
160354 [redacted] 130258 [redacted]	12	Karin Collett og Ragnhild S. Collett	½ ½
830 355 022	13	Furuholmen Invest AS	1/1
011043 [redacted]	14	Ragnar Ole Lie	1/1
300848 [redacted]	15	Thorleif Hersleth	1/1
080656 [redacted] 240458 [redacted]	16	Fridtjof Botvind Falck Gro Holvik Falck	½ ½
201056 [redacted] 180655 [redacted]	17	Dag Eriksen Hilde Marie Mørk Løken	½ ½
260553 [redacted] 030457 [redacted]	18	Torger Bjørnstad og Liv Bjørnstad	½ ½
979 501 587	19	Gudim Holding AS	1/1
081043 [redacted] 081043 [redacted]	20	Harald Sørhaug og Arne Sørhaug	½ ½
180661 [redacted]	21	Arild Johansen	1/1
171238 [redacted] 270439 [redacted]	22	Bjørn Bjerke og Sigrun Bjerke	½ ½
976 271 262	23	Engene Eiendomsrådgivning	1/1
291059 [redacted] 220259 [redacted]	24	Kari Tvete Solvang og Dag Solvang	½ ½
610841 [redacted]	25	Ivar Lindemark	1/1
040260 [redacted] 220950 [redacted]	26	Helene Andreassen og Henrik Andreassen	½ ½
030558 [redacted]	27	Theo Rolfsen	½
980 161 714	28	VHF Communication AS	1/1


155/58
155/57
155/50
390
392
388
394
155/51
386
155/56
396
155/52
398
950.4
940
945
950
155/55
155/53
384
400
155/193
2:S20,358
1:S19,356
2:S18,354
1:S17,352
2:S16,350
1:S15,348
2:S14,346
1:S13,344
2:S12,342
1:S11,340
2:S10,338
1:S09,336
2:S24,362
1:S23,360
2:S22,366
1:S21,364
382
155/137
942.3
262-310
2:S28,370
1:S27,368
2:S26,374
1:S25,372
2:S08,334
1:S07,332
2:S06,330
1:S05,328
948.0
155/54
380
940
320-374
2:S04,326
1:S03,324
2:S02,322
1:S01,320
155/192
268
262
270
272
264
274
276
266
276
Lunnstadmyrvegen
379
155/67
155/146
401
155/194


ETTERBRUK
HAFJELL MEDIABY I
APPARTEMENTSLEIL. A/
BYGGEMELDING
PLAN 1 ETG NEDRE REKKE
1
3
5
7
9
11
13
15
17
19


ETTERBRUK
HAFJELL MEDIABY I
APPARTEMENTSLEIL. A4
BYGGEMELDING
800
PLAN 1 ETG ØVRE REKKE
PLAN 2 ETG NEDRE REKKE
35
27
21
23
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20


ETTERB
HAFJELL M
APPARTEMEN
BYGGEM
800
26
28
22
24
A4-01
A4-02
A4-03
A4-06

Gnr	Bnr	Festenr
155	193	

Representasjonspunkt: X 359522 Y -10954 Z

Kartblad: CM075-1-03 | X | Landsnett

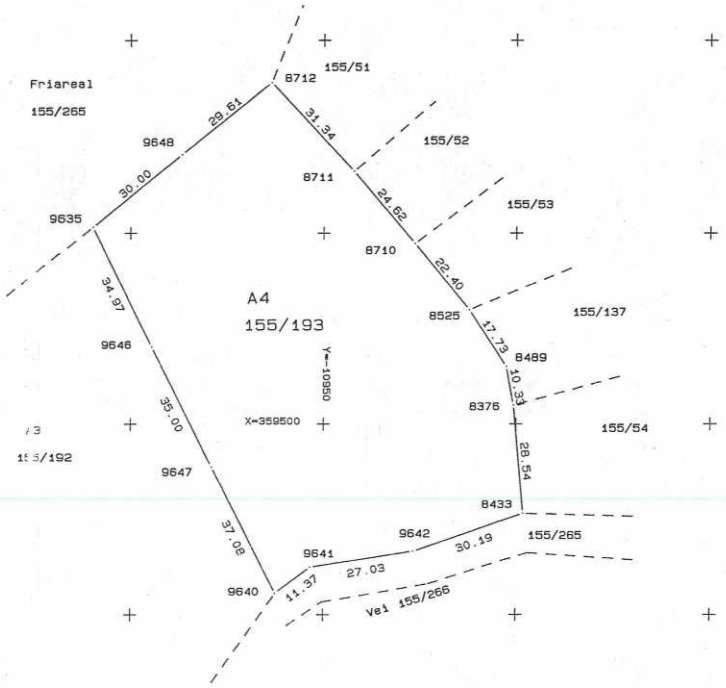
Målestokk: 1: 1000

Areal: 8537 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 246-94

Målebrev nr: 33-99



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
9635	Gkj bolt jord	359531.57	-10968.68	30.00	
9648	Gkj bolt jord	359570.48	-10986.59	29.61	
8712	Gkj bolt jord	359589.11	-10963.58	31.34	
8711	Gkj bolt jord	359566.13	-10942.26	24.62	
8710	Gkj bolt jord	359547.31	-10926.38	22.40	
8525	Gkj bolt jord	359529.98	-10912.20	17.73	
8489	Gkj bolt jord	359515.14	-10902.49	10.33	
8376	Gkj bolt jord	359504.98	-10900.68	28.54	
8433	Gkj bolt jord	359476.55	-10898.15	30.19	
9642	Gkj bolt jord	359466.66	-10926.67	27.03	
9641	Gkj bolt jord	359462.43	-10953.37	11.37	
9640	Gkj bolt jord	359455.59	-10962.45	37.08	
9647	Teoretisk punkt	359488.81	-10978.93	35.00	
9646	Teoretisk punkt	359520.20	-10994.41	34.97	

Vesla/Geonor

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00073264	01.10.2025	55251420

Ident
1994/8744/17

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:

Truls A. Werpen as
Postboks 489, 3002 Drammen
Telefon: 32 89 20 50
Telefax: 32 89 19 14

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
= 2 NOV 1994
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 8744

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0521	ØYER	155	193	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
96 60 56 25	8 STATSSKOG SF	

DET SAMTYKKES HERVED I TINGLYSING AV NÆRVÆRENDE DOKUMENT
Drammen
Truls A. Werpen as

Doknr: 8744 Tinglyst: 02.11.1994 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Sum tellere: 1680 = nevner: 1680

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet stor kr 10.000,- med prioritet etter 90% av 1. tinglyste overdragelsessum.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

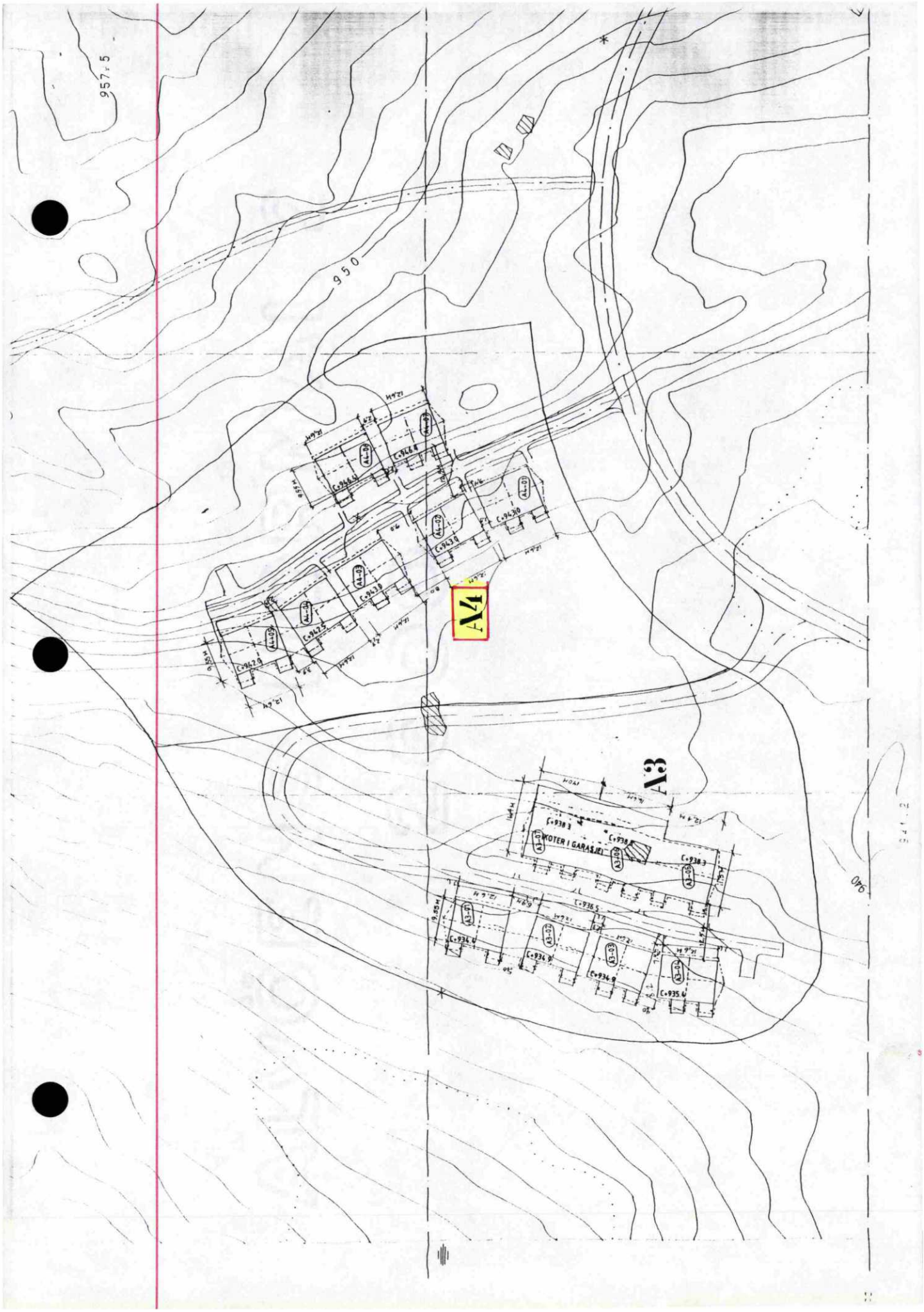
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

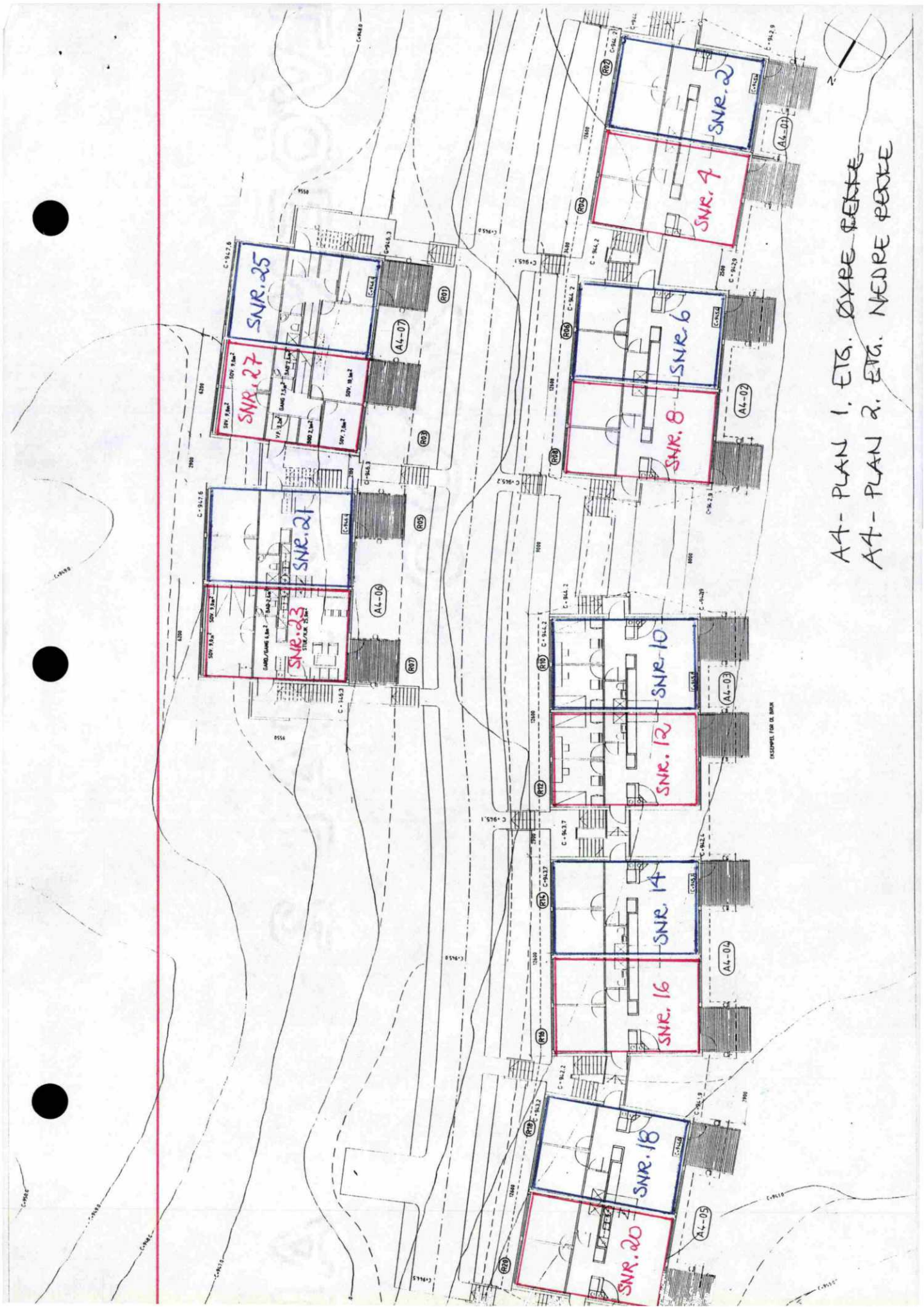
7. Underskrifter

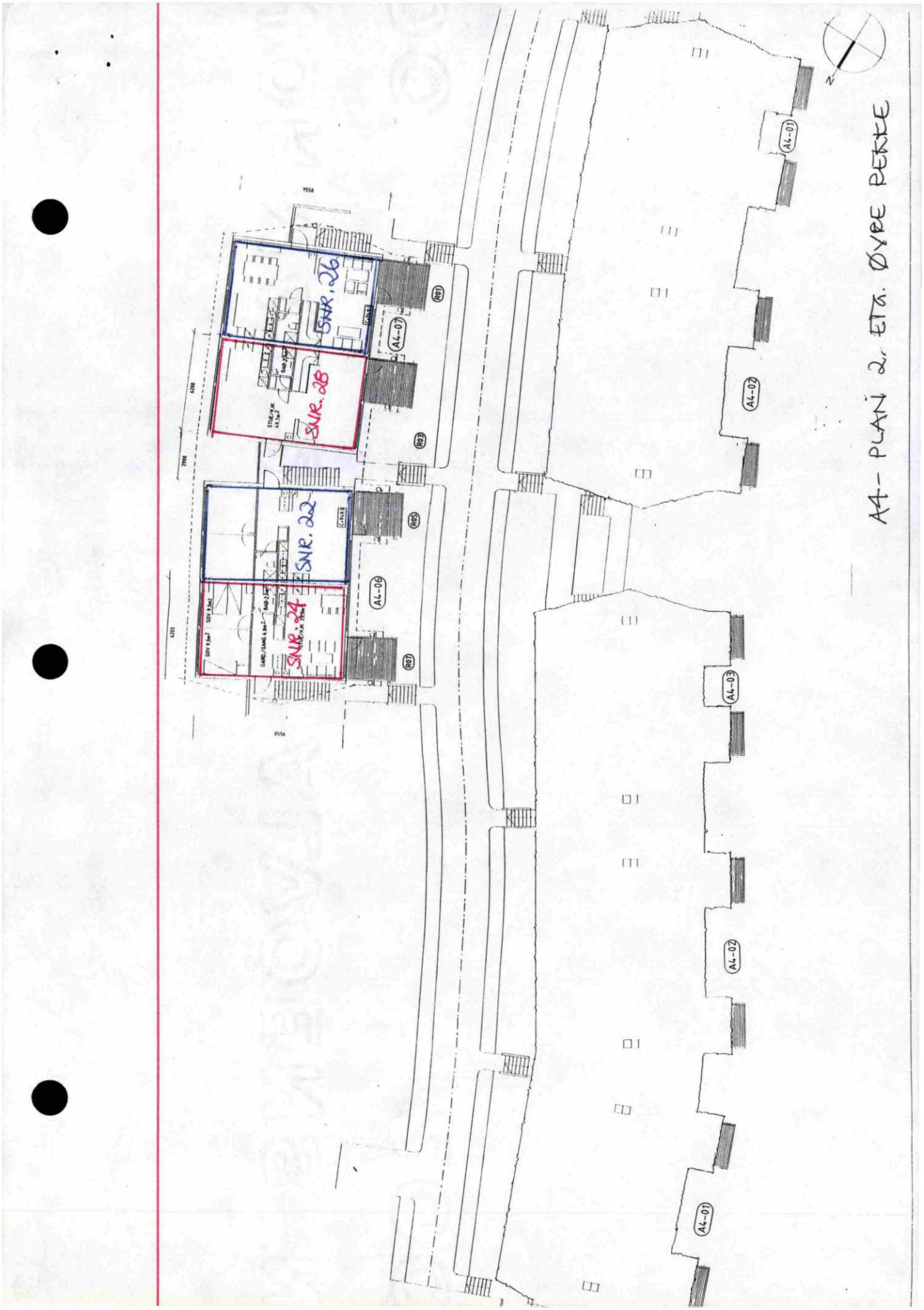
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Lillehammer 18.10.94	X Statskog SF

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


957.5
950
A4
A3
KOTER I GARASJE


A4-PLAN 1. ETG. NEDRE DEKKE
SNR. 1
SNR. 3
SNR. 5
SNR. 7
SNR. 9
SNR. 11
SNR. 13
SNR. 15
SNR. 17
SNR. 19
A4-01
A4-02
A4-03
A4-04
A4-05
N


A4- PLAN 1. ETG. ØVRE PEISE
A4- PLAN 2. ETG. NEDRE PEISE
SNR. 25
SNR. 27
SNR. 21
SNR. 23
SNR. 2
SNR. 4
SNR. 6
SNR. 8
SNR. 10
SNR. 12
SNR. 14
SNR. 16
SNR. 18
SNR. 20
A4-07
A4-06
A4-01
A4-02
A4-03
A4-04
A4-05


A4- PLAN 2. ETG. ØVRE PERLE
SNR. 26
SNR. 28
SNR. 22
SNR. 24
A4-01
A4-02
A4-03
A4-06
A4-07
R01
R03
R05
R07

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00073266	01.10.2025	55251420

Ident
2019/1048550/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602374911
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961381185	ØYER KOMMUNE	Kongsvegen 325, 2636 ØYER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994280635	HAFJELLTOPPEN LEILIGHETER A4 SAMEIE		c/o Ramstad Management AS, Postboks 482 Brakerøya, 3002 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0521	155	193

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1048550 Tinglyst: 09.09.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:35

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ØYER	Kongsvegen 325, 2636 ØYER	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Nedberg Consult as	981338658	994280635	90722811
Adresse	Postnummer	Poststed	
postboks 638 strømsø	3003	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0521	Øyer	155	193	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se vedlagte liste over hjemmelshavere	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	81	
8	B	77	
11	B	65	B
12	B	65	B
16	B	79	
17	B	79	
18	B	79	
19	B	82	
20	B	82	
21	B	72	
		Nevner = 2003	

Dato	Innsenderens underskrift
	Sverre Nedberg Eiendomsmegler MNEF NEDBERG CONSULT AS POSTBOKS 638, STRØMSØ 3003 DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Alle seksjoners areal beholdes som seksjonert i 2002, med unntak av Snr. 8 som endrer sin tilleggsdel bygg til en del av hoveddelen pluss overbygd inngang. Reseksjoneringen utløser ikke krav om dokumentavgift da overbygd inngang for Snr. 8 i praksis ikke har hatt noen verdi for sameiet. I tillegg endrer Snr. 5,8,11,12,16,17,18,19,20,21 og 26 sin teller. Alle andre seksjoner endrer kun sin nevner. Snr. 7 har tidligere seksjonert tilleggsdel bygg som i 2004 endret sin plassering. Arealet har ikke endret størrelse og utløser ikke krav om dokumentavgift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

nye tegninger for de seksjoner som er berørt, jfr. pkt 9 a,c og i.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 18.04.2018		CHRISTIAN WEHN
Oslo 18/4-18	Vivil A. Ramstad	KNUT A. RAMSTAD

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0521	ØYER	155	193		

Dato	Underskrift	Stempel
18.6.2018	Christina Nythen	Øyer kommune Teknisk sektor Org.nr. 961 381 165

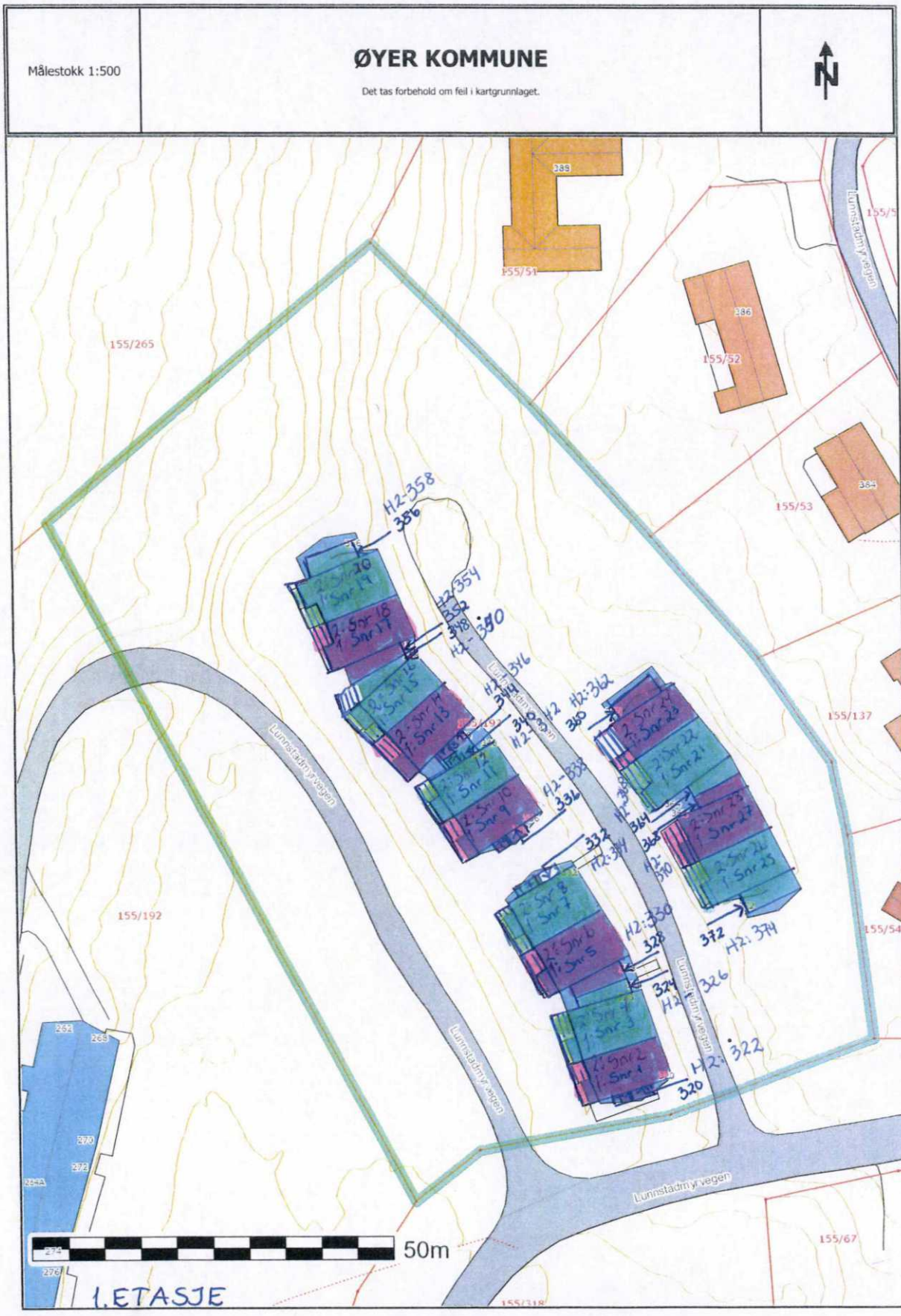
Dato	Innsenderens underskrift
	Knut Nal

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
26		82	
		Nevner = 2003	

Dato	Innsenderens underskrift



SITUASJONSPLAN


ETASJE HOI
356
352
348
344
340
336
332
328
324
320
Overbygd inngangsparti og bod
Overbygd inngangs-parti og bod
Overbygd inngang/bod
Overbygd inngang/bod
HAFJELL MEDIABY
APPARTEMENTSLEIL
ETTERBRUK
BYGGEMELDING


ETASJE : H02
358
354
350
346
342
338
334
330
326
322
ETASJE H01
360
364
368
372
HAF JELL MEDIABY I
APPARTEMENTSLEIL
ETTERBRUK
BYGGEMELDING


2 ETG
BYGGEM
ETTERB
HAFJELL M
APPARTEMEN
PLAN 2. ETG. I
TAKPLAN HEB
26
28
22
24
A4-01
A4-02
A4-03
A4-06
A4-07

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00073267	01.10.2025	55251420

Ident
2023/1416489/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokat Anders Evjenth , Bull & co advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 6604 St. Olavs Plass	
Postnummer:	Poststed:
0129	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
981 459 326	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1416489 Tinglyst: 19.12.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hafjelltoppen velforening	981 095 278

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440	Øyer	155	318		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440	Øyer	155	192		1-22
3440	Øyer	155	192		24-27
3440	Øyer	155	193		1-28

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28.11.23	SVERRE K. SEEBERG / JON STEEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 155, Bnr. 192, seksjon 1-22 og 24-27 og Gnr. 155, bnr. 193, seksjon 1-28 i Øyer kommune skal ha rett til en biloppstillingsplass pr. seksjon på gnr. 155, bnr. 318 i Øyer kommune.

Retten til parkering på området gjelder bare for ovennevnte 54 seksjoner.

Parkering må ikke skje på skitraseen over eiendommen eller hindre bruk av denne.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja ✓ Nei

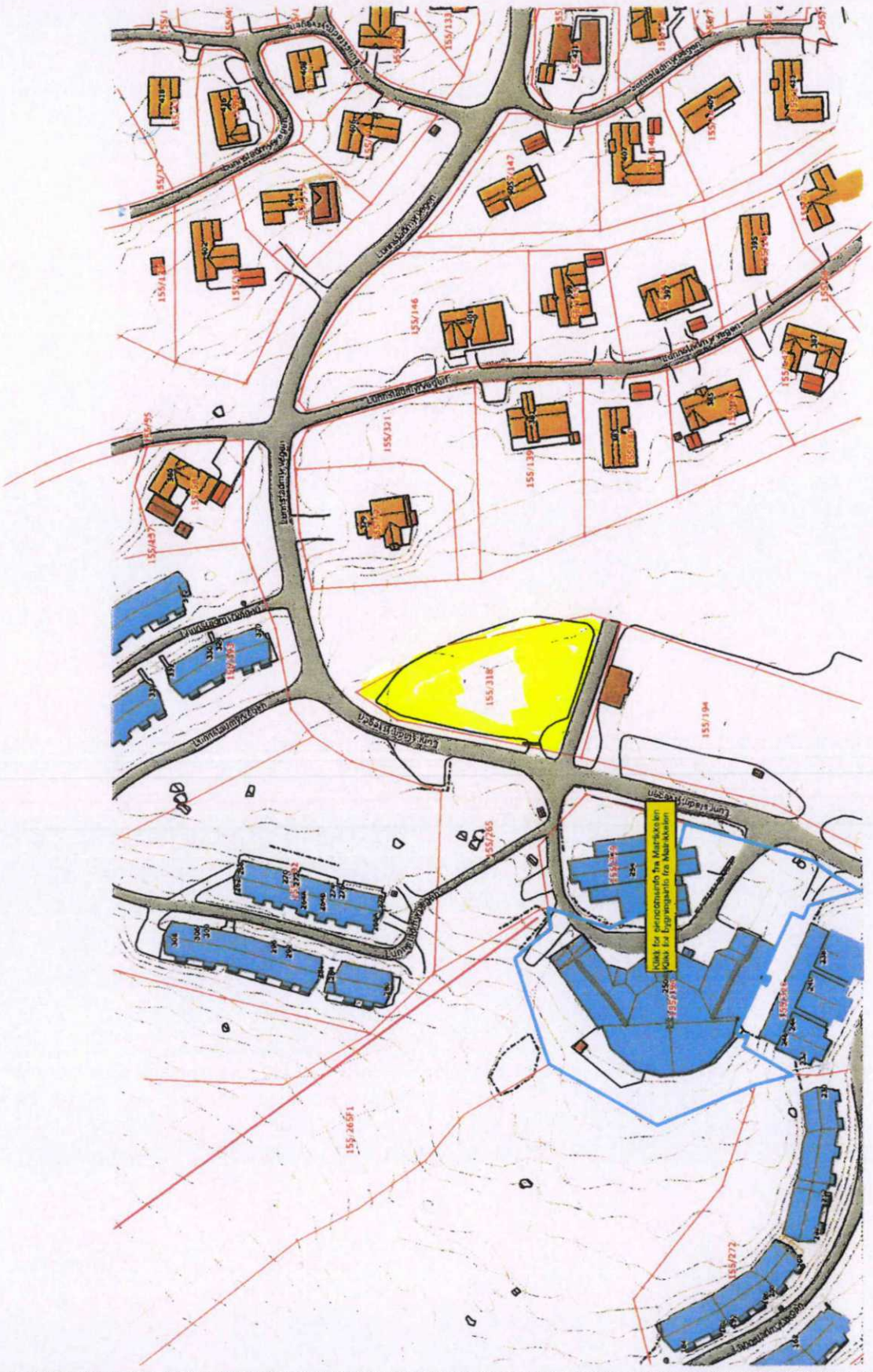
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 28.11.23	SVERRE K. SEEBERG / JON STEEN

Noter:

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


155/146
155/321
155/139
155/318
155/194
155/265
155/2651
155/272
Lunnastadmyrvegen

3n.

Lunnstadmyrvegen 346

HØYDE OVER HAVET

944 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 149 m
- 1106 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



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

DAGLIGVARE

Joker Gaia	3 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	25 min
Hamar	1 t 7 min
Oslo	2 t 21 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
Granrudmoen ballbane	12 min
Solvang grusbane	12 min
Øyer ungdomsskole	12 min
Solvang skole	12 min
Vidarheim ballbinge	16 min
Jorekstad	20 min

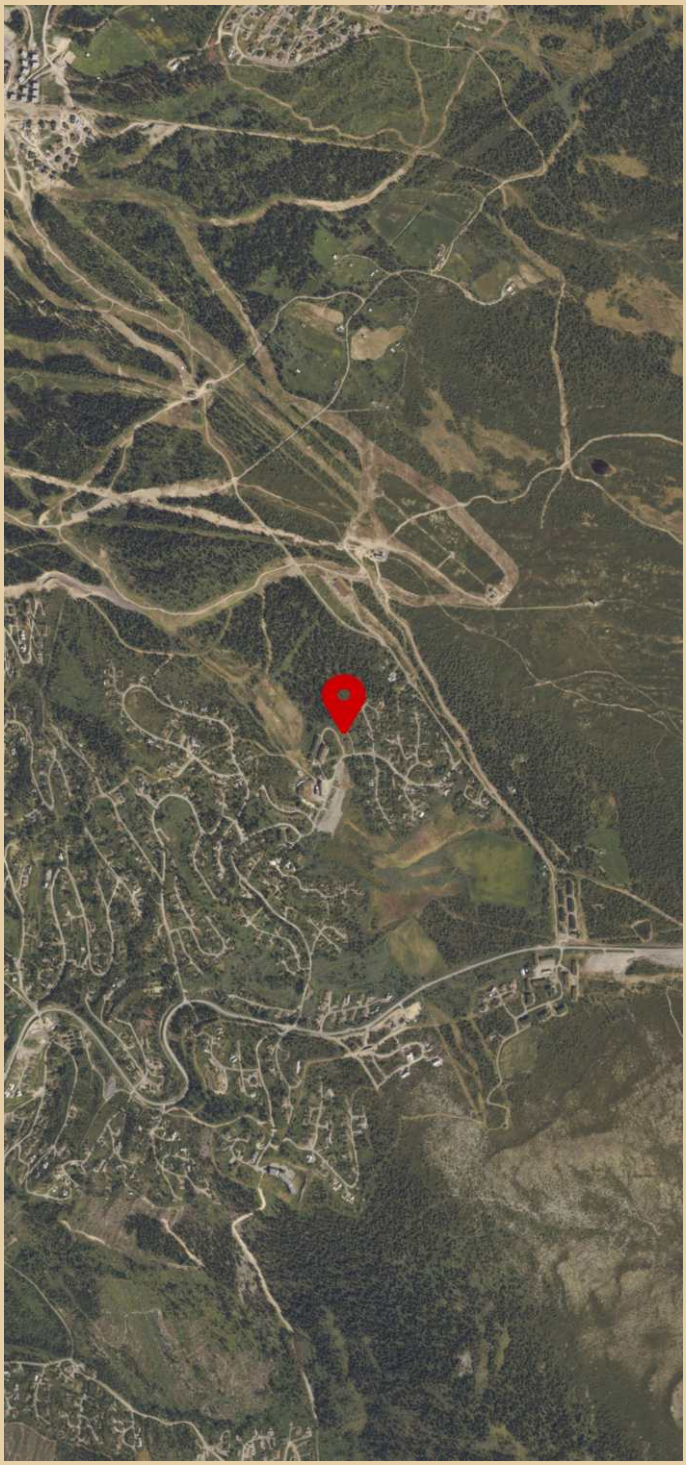
SPORT

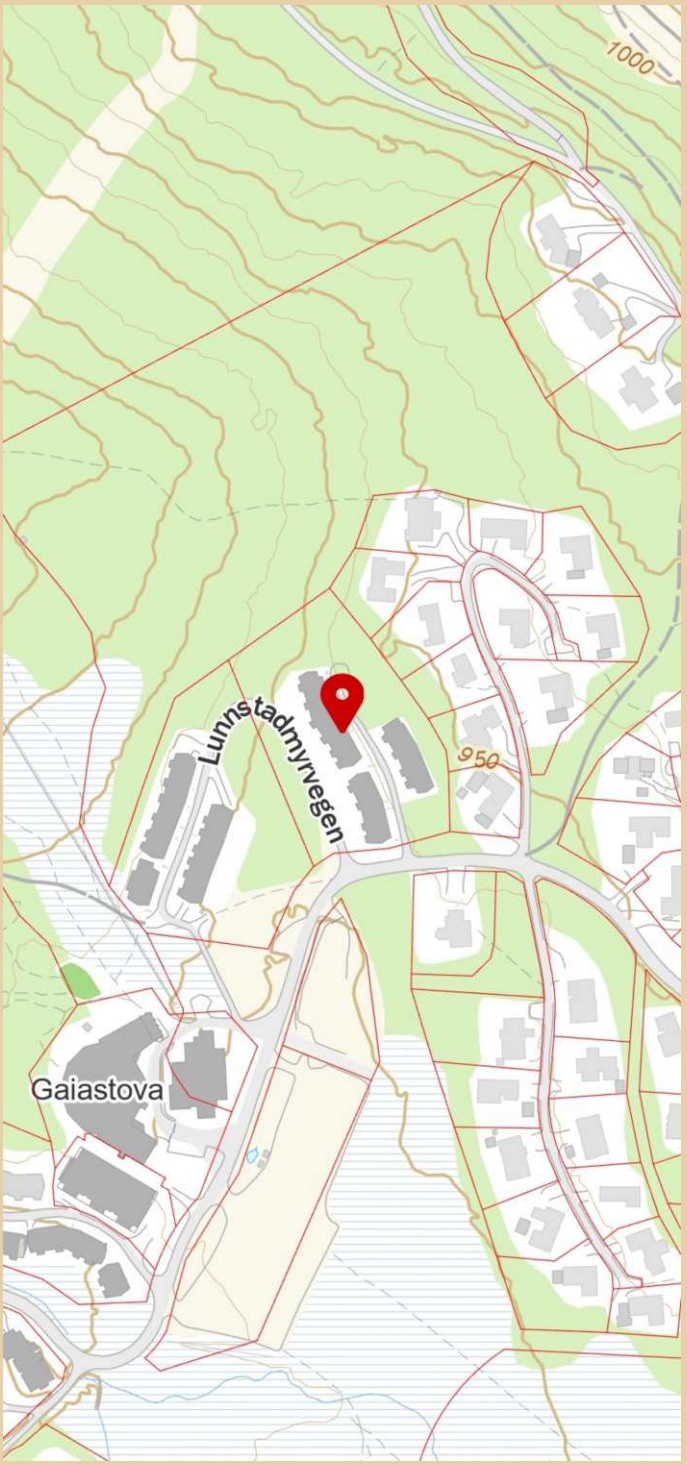
Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
GO Trening Øyer	13 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon	Linje F6, RE10	19 min 15.5 km
Bjørge	Linje 540	8 min 7.9 km
Nestingen	Linje 540	8 min 8.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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:
Lunnstadmyrvegen 346, 2636 Øyer
Gnr. 155, Bnr. 193, Snr. 14, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251420

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.
