PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NORDLIA 54G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

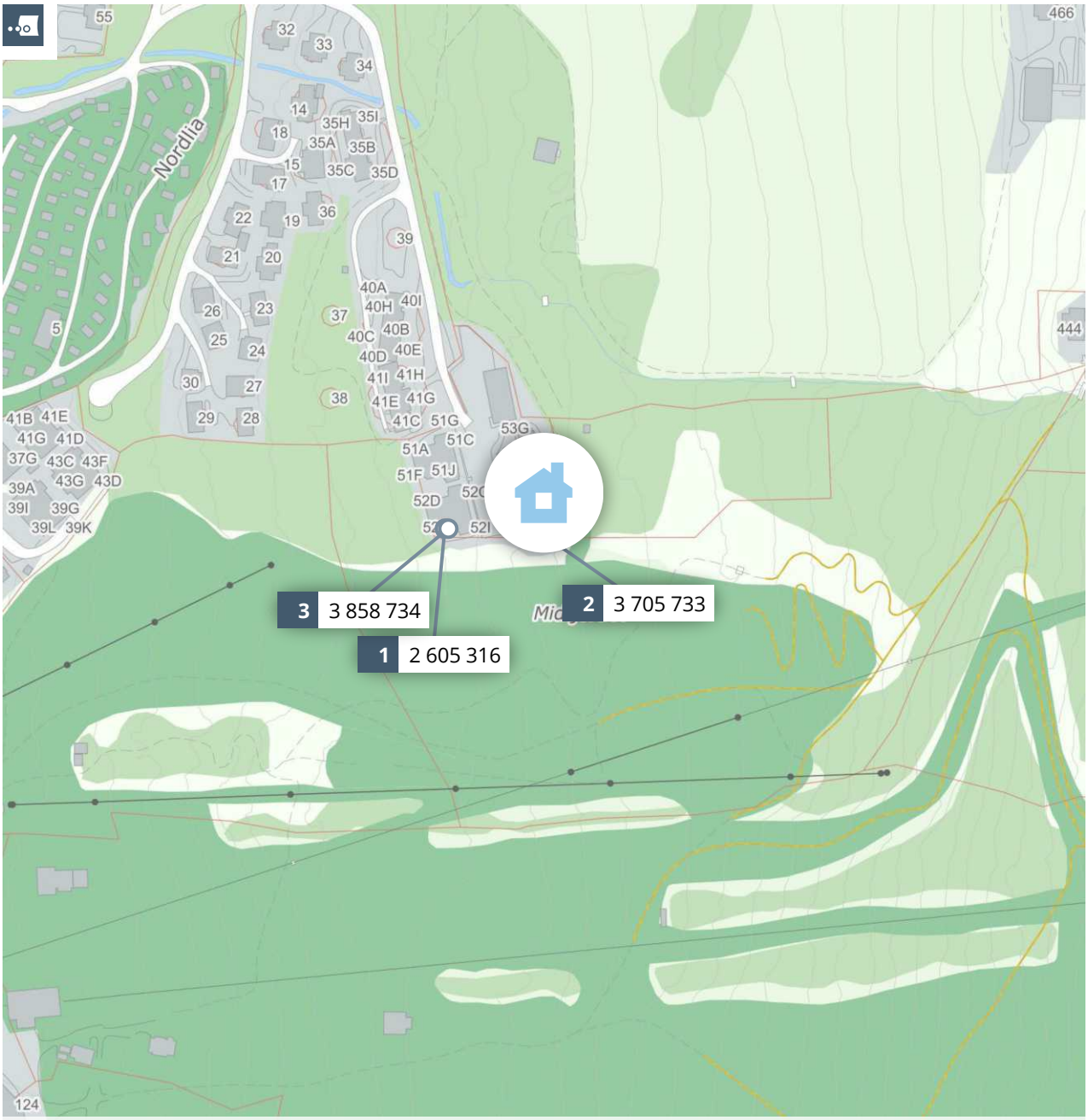
Vedtekter og husordensregler

Informasjon innhentet fra Øyer kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDLIA 54 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.12.2025

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

Nordlia 54 G, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 15 BNR 41 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

2 350 000

-	2 350 000	39 831
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	2 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordlia 52 J				31.10.2025	3 000 000	**2 600 000**	5 316	2 605 316	**46 524**
	56 m²	2006	4 776 m²	2 sov						
2	Nordlia 54 B				19.06.2025	3 990 000	**3 690 000**	15 733	3 705 733	**36 331**
	102 m²	2006	6 062 m²	3 sov						
3	Nordlia 52 B				10.09.2024	4 350 000	**3 850 000**	8 734	3 858 734	**37 831**
	102 m²	2006	6 062 m²	3 sov						

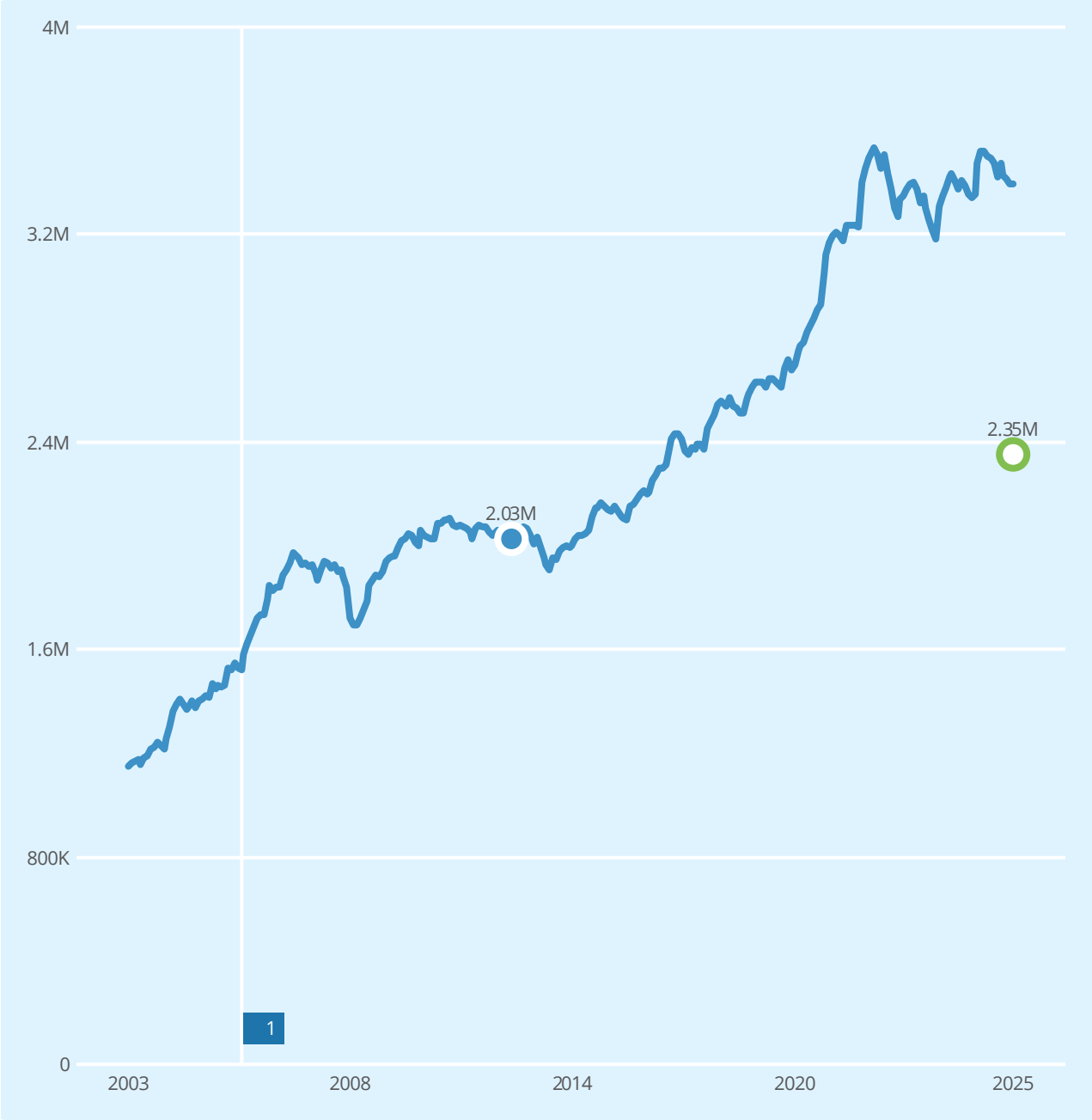
Velkommen til Hafjell og Solsiden. Leiligheten ligger i Nordlia og er en del av det populære Solsiden! Dette er en arealeffektiv leilighet med 2 soverom og 6 sengeplasser. Åpen kjøkken/stue løsning med utgang til veranda. Badet er romslig med badstue. For dem som ønsker å leie ut så er dette kanskje det beste utleiekonseptet i Hafjell. Hafjell Resort organsierer alt som er av bookinger og vask. Leiligheten går inn i et pool system hvor man kan få en garantert leieinntekt på opptil 120.000kr pr år som utbetales 1/12 pr mnd. Det er gangavstand til Øyer sentrum, Lekeland, Lilleputthammer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

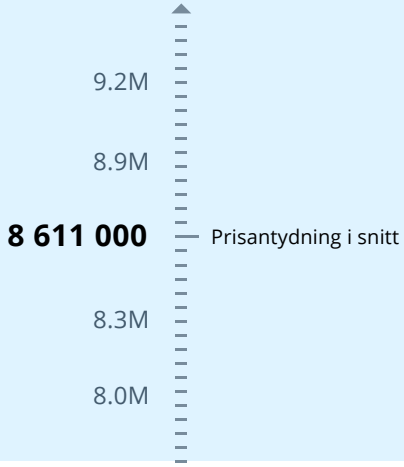
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.12.2012		07.12.2012	-	2 025 000	-	2 025 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

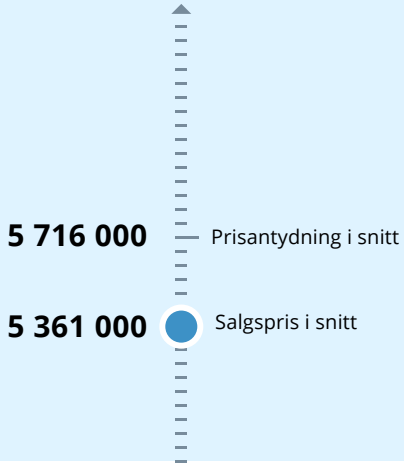
36
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

23
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
116
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordlia 54G , 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 15, bnr. 41, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1306 **Referansenummer:** CN1374

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter bygget i betong/ mur konstruksjoner. Leiligheten har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er ikke funnet avvik som gir TG3 i leiligheten.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende kledning, samt pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har betongdekke med takstoler i tre over.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Balkong ut fra stue/kjøkken mot øst. Betongdekke med fall utover.
Rekkverk med stående bord og levegg mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Himling har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget har ferdigattest og skal være oppført med tiltak mot radon som hindrer forhøyet risiko for helseskader.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Oppvarming med varmekabler i flislagte gulv, ellers panelovner og vedovn i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med panel på vegger og tak, gulvbelegg med opprett på gulv, samt sluk. Plassbygde sitte/ligge benker.
Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget under innredning på badstu.
Stoppekran er plassert i felles bod-anlegg.
Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og veggventil.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under innredning på badstu.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.
Felles varsleranlegg for bygget. Håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

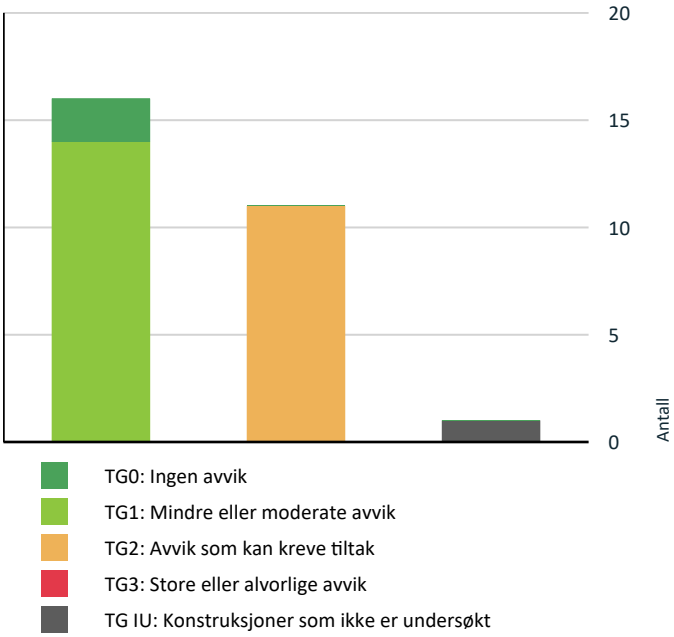
Balkong mot øst er noe større enn på tegninger.

Ferdigattest foreligger fra 2011.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2006. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Avvik utover normal slitasjegrad på overflater er skjønnsmessig vurdert. Enkelte boliger har blitt brukt til for eksempel utleie og naturlig ha noe mer slitasje, uten at dette er et avvik.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende kledning, samt pussede murfasader.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.



Tre-kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har betongdekke med takstoler i tre over.
Vanskelig adkomst til luke i gavl fra balkongen.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tetteløsning under balkongdør er noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør tettes fagmessig under balkongdør med blekk for å sikre mot at regn/smeltevann fra snø kan trekke inn under terskel og føre til skader.



Bruksmerker/slitasje på ytterdør



Under balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue/kjøkken mot øst. Betongdekke med fall utover. Rekkverk med stående bord og levegg mot sør.



Balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Vedlikeholdsplan gir trygghet med tanke på fremtidige kostnader for sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Himling har malt betong.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser i gang. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.



Enkelte mindre hul-lyder



Slitasje under kjøkkenbord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange.



11mm/2m på kjøkken/stue mot nord.

TG 1 Radon

Bygget har ferdigattest og skal være oppført med tiltak mot radon som hindrer forhøyet risiko for helseskader.

Radonmålinger anbefales uavhengig av dette.

Tilstandsrapport



Moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Bruksmerker/slitasje.



Innerdører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med varmekabler i flislagte gulv, ellers panelovner og vedovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell til topp membran ved dørterskel er ukjent.
Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe under 1/50 fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

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



Fall mot sluk, 14mm/m.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen er ukjent.

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Et mindre hakk i porselen på vask.

Noe svelling på dører til underskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hakk i porselenet er i hovedsak kosmetisk og liten konsekvens utover dette.

Områder med svelling og manglende overflatebehandling vil være utsatt for videre skader ved vannsøl og det bør vurderes lokale tiltak.



Hakk i porselen.



Svelling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.



Kjøkken



Bruksmerke på dør.



Ref: kjøkkengulv (tørt)

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med panel på vegger og tak, gulvbelegg med opprett på gulv, samt sluk. Plassbygde sitte/ligge benker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet på badstuen er relativt flatt og løsning ved dør til badet er noe utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales lokale tiltak for tetting av gulv ved dør før å sikre at eventuelt lekkasjevann fra vannledninger og bereder ikke kan havne i tilliggende konstruksjoner, men ledes til sluk.



Badstu



Belegg ved dør.

2.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

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

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

Konsekvens kan være service/utskifting.



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget under innredning på badstu.
Stoppekran er plassert i felles bod-anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tettemuffer bør monteres under kjøkkenbenk.

Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til samlestokker, men til enden av varerørene, som kan føre til skader.



Fordelerstokker under badstubenk.



Manglende tettemuffer.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og veggventil.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under innredning på badstu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes noe rust utvendig på bereder, mest sannsynlig grunnet valgt plassering i en badstu.

Merknad: Varmtvannstanken er 19år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflaterust utvendig på bereder er i utgangspunktet kosmetisk, men faren kan være at rust smitter over på koblinger og ledninger som kan føre til skader og nødvendig service/utskiftning.



Noe rustdannelser på bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Felles varsleranlegg for bygget. Håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

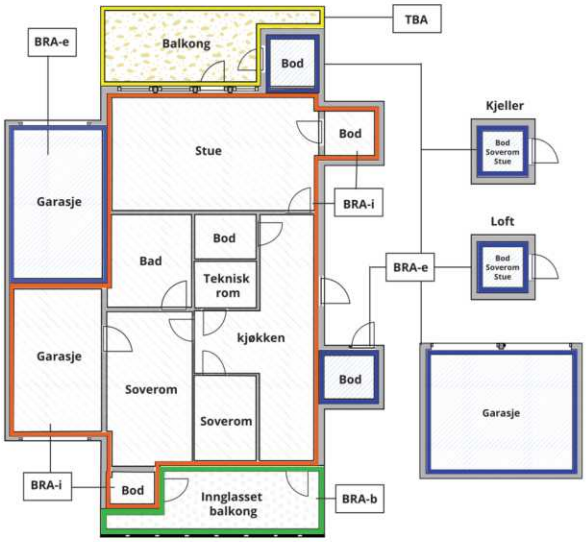
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	59			59	14
1.Etasje		2		2	
SUM	**59**	**2**			**14**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, badstue		
1.Etasje		Skibod	

Kommentar

Bra-e i 1.etasje er utvendig skibod ved trapp på ca 1,63kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Balkong mot øst er noe større enn på tegninger.

Ferdigattest foreligger fra 2011.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom er utvendig bod.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	15	41		37	6062 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nordlia 54G

Hjemmelshaver
Zyrianova Natalia, Zyrianov Serguei

Kommentar
Felles eiet tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i boligblokk rett på nordsiden av Hafjell alpinanlegg. Kort vei til sentrum av Øyer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Herberge og bevertningssted.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.
Eier opplyser om Kommunalt krav om utleie.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 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/CN1374

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251479

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Natalia Zyrianova	Serguei Zyrianov

Gateadresse
Nordlia 54G

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

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: 55251479

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251479

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er mus/rotter feller i bodene

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251479

Tilleggskommentar

må skjekke om radon måling med Jan-Erik Rørvik i hafjell resort

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: 55251479

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalia Zyrianova	8dc11ab786be81e8104717 6d5682d68287eb2d8b	02.12.2025 10:10:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Serguei Zyrianov	73a8e2a8d244a4fbb3181 845192810bd1f8fc59b	25.11.2025 16:03:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251479

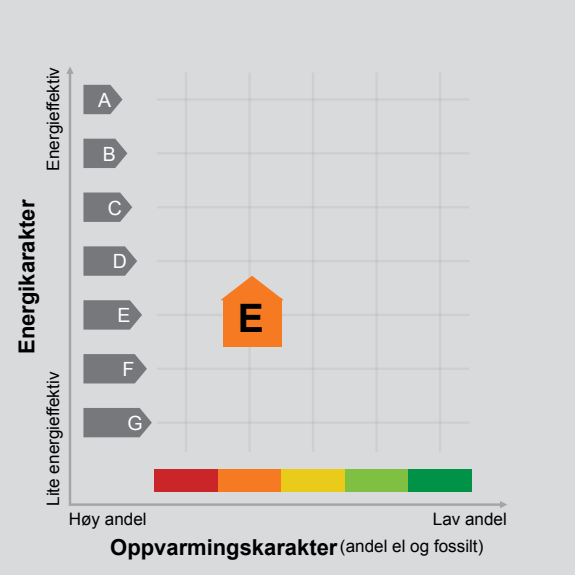
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordlia 54G
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23228254
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-194327
Dato	01.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
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-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 15, bnr. 41, snr. 37 i Øyer
Adresse: Nordlia 54G, 2636 ØYER
Onr. 55251479

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.378,-

Felleskostnader inkluderer KOMMUNALE AVGIFTER (VANN, AVLØP, RENOVASJON), STRØM VEDLIKEHOLD, SNØRYDDING, VAKTMESTER, FORRETNINGSFØRER, REVISJON, FORSIKRING, TV/INTERNETT, BRANNVAKT.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 32,02
avdrag Kr 110,78
og driftsutgifter Kr 3.235,20

Utestående krav: 0 pr 30/4-25 (HAR BETALT KR 6.750 FOR MYE)

Forsikret i GJENSIDIGE Polisenr 80312901 Forfall 1/1 Betalt AVTALEGIRO PR MND

Andel felles gjeld kr. 9576,- pr 31/12-24
Långiver / lånenr. DNB 1213.49.48068
Lånets totale saldo 120.000 pr 31/8-25
Lånetype SERIELÅN Antall terminer årlig : 2
Årlig rentesats 8,95 pr 31/7-25
Dato siste termin 30/6-2027

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 27.389 pr 31/12-24
Total formue kr. 1.230.407 pr —"—

Andre opplysninger

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

NEI

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

NEI

Eiendomsmegler Elisabeth Storsveen | +47 41 54 82 84 | elisabeth.storsveen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? NEI

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? IKKE RESERVERT

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 6.570 INKL. MVA

Innhenting av opplysninger Kr 3.272,50 -"-

Evt. andre gebyrer Kr /

Kontonummer for gebyrer: 1503.17.25477

VI FAKTURERER

Styreleder i sameiet

Navn: JAN-ERIK RØRVIK

Adresse: FISKEHUSUN. 43, 2636 ØYER

Telefon: 90169940

Fax:

E-post: jer@wellegruppen.no

Send svar til: **elisabeth.storsveen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 30/11-25

Forretningsførers stempel/underskrift

ROGER GRANUM.
ECIT LILLEHAMMER AS

PRIVATMEGLEREN

ECIT Lillehammer AS
v/ Roger Granum

Oppdragsnr.	Vår dato
55251479	19.11.2025

Salg av eierseksjon

Adresse:	Nordlia 54G, 2636 ØYER
Hjemmelshaver(e):	Natalia Zyrianova Serguei Zyrianov
Eiendom:	gnr. 15, bnr. 41, snr. 37 i Øyer

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillehammer

Elisabeth Storsveen
Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler Elisabeth Storsveen | +47 41 54 82 84 | elisabeth.storsveen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

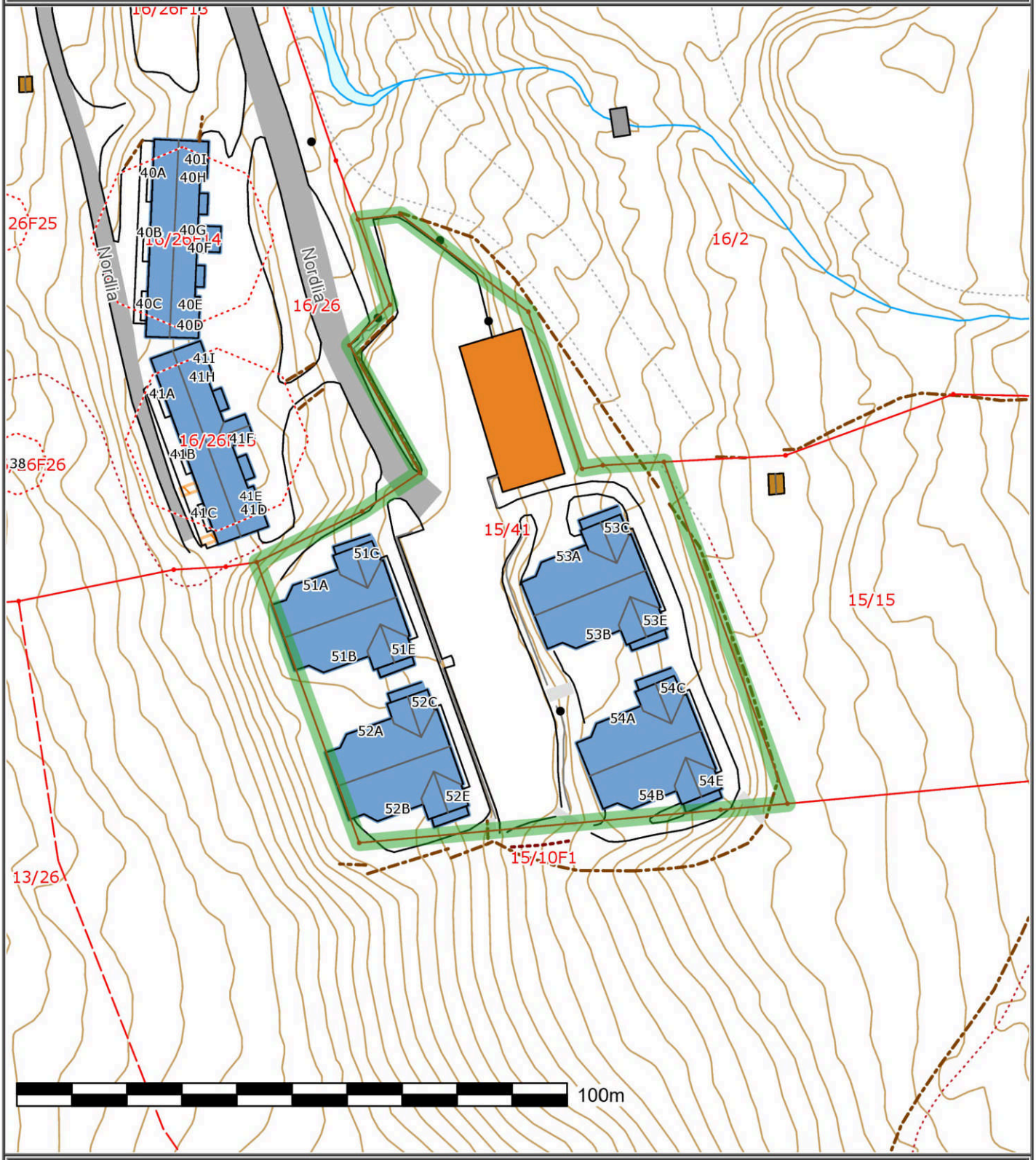
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 37
	Adresse: Nordlia 54G, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 27/11-2025 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

Tegnforklaring	
Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trapp	Byggetiltak
Udefinerte bygg	Garasje og uthus
Annen næring	Høydekurve_Øyer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense fiktiv	Eiendom
Husnummer	Husnummer med bokstav
Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Sti
Bru	Veg
Elvekant	Elv og bekk
Elv	Privatveg gatenavn

Sameiet Alpin Apartments Solsiden
Husordensregler

Vi som sameiere har besluttet følgende husordens regler, som vedtatt i konstituert sameiermøte av 1. november 2009.

Alle sameiere skal kjenne til våre husordensregler, samt gjøre seg kjent med den generelle branninstruksen og bruksanvisning for brannalarmen. Disse instrukser skal være slått opp i yttergangen i boenhetene.

Vi gjør oppmerksom på at overtredelse av husreglene vil bli rapportert til styret og kan føre til utkastelse.

Vis respekt for naboene
Sameiere plikter å følge ordensregler, anvisninger og bestemmelser som gjelder for sameiet. Mellom klokken 23.00 og 07.00 plikter sameiere å ta hensyn og holde et lavt støynivå av hensyn til andre sameiere/gjester.
Er det en sameier, eller en som denne har gitt adgang til enheten som bryter husordensreglene, vil dette bli rapportert til styret i sameiet og sameieren vil i så fall måtte dekke kostnader som sameiet har pådratt seg ifm utrykning med mer.

Ansvarlighet
Hver enkelt sameier står fullt ansvarlig for alle skader som måtte oppstå på eiendommen, som følge av handlinger vi selv eller andre vi har gitt adgang til eiendommen har gjort.

Ski og Sykler
Skal oppbevares enten i Eierbod i kjeller eller i skiboden.

Parkering
Parkering skal skje på sameiets felles parkeringsplass, det er ikke tillatt å parkere på parkeringsplasser som er market med andre leilighetsnummer enn en selv bor i.
Vi ønsker å opprettholde et bilfritt miljø ved vårt anlegg. Det er ikke tillatt å kjøre inn til leiligheten. Feilparkerte biler vil kunne bli fjernet.
De som eier 10 sengs enheter, eller har kjøpt en parkeringsrettighet, har egne garasjeplasser. Her skal det dobbelparkeres. Øvrige skal parkere iht parkeringsplan for eiendommen.
Mottatte parkeringsbevis skal plasseres synlig i bilruten.

Grilling
Det er enighet om at det ikke er tillatt med grilling på terrassen. Dette på grunn av brannfare og spredning av røyk til leilighet og naboer.
Det er etablert 4 felles utegrillplasser til benyttelse for sameiere.

Husdyr
Eier bestemmer selv om det skal være tillatt med husdyr i leiligheten. Hvis sameieren har husdyr, skal dette holdes i bånd/bur og ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

Før hjemreise
Vi som sameiere plikter også å følge instruksen for avfallhåndtering og tømming av aske.

Inn og utsjekk
Ved Eiers egenbruk, og hvor leiligheten har vært eller skal ut i utleie, skal sameierne solidarisk overholde felles tidspunkter for inn- og utsjekk.

FTV-perm
Vår felles FTV-perm, som inneholder alle bruksanvisninger med mer, oppbevares på service-lager for driftspersonellet ved siden av garasjeanlegget. Ved behov kan denne lånes, men skal leveres tilbake så raskt som mulig. NB: ved uthenting av perm skal dette loggføres i egen bok.

Sameiemøtet den 1. november 2009.

Årsregnskap 2024
Sameiet Alpin Apartments Solsiden

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 933 310

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ALPIN APARTMENTS SOLSIDEN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 785 702	1 620 424
Sum driftsinntekter		1 785 702	1 620 424
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 500	1 500
Annen driftskostnad		1 675 817	1 462 694
Sum driftskostnader		1 677 317	1 464 194
Driftsresultat		108 385	156 230
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		29 638	31 243
Annen finanskostnad		17 484	20 265
Resultat av finansposter		12 155	10 979
Resultat før skattekostnad		120 539	167 209
Årsresultat		120 539	167 209
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		120 539	167 209
Sum overføringer		120 539	167 209

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

BALANSE

SAMEIET ALPIN APARTMENTS SOLSIDEN

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.		185 000	185 000
Sum immaterielle eiendeler		185 000	185 000
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 000	4 500
Sum varige driftsmidler		3 000	4 500
Sum anleggsmidler	2	188 000	189 500
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		12 195	14 803
Sum fordringer		12 195	14 803
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 036 212	854 593
Sum omløpsmidler		1 048 407	869 396
Sum eiendeler		1 236 407	1 058 896

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

BALANSE

SAMEIET ALPIN APARTMENTS SOLSIDEN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		804 102	683 563
Sum opptjent egenkapital		804 102	683 563
Sum egenkapital		804 102	683 563
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	180 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000	240 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		154 221	43 796
Annen kortsiktig gjeld		98 084	91 537
Sum kortsiktig gjeld		252 305	135 333
Sum gjeld		432 305	375 333
Sum egenkapital og gjeld		1 236 407	1 058 896

Øyer, 05.02.2025
Styret i Sameiet Alpin Apartments Solsiden

Jan-Erik Rørvik styreleder	Kate Gry Røed styremedlem
Nina Balke styremedlem	Kai Arne Engelstad styremedlem

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

Regnskapsprinsipper

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

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 Lønnskostnader

Sameiet Alpin Apartments Solsiden har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	180 000	240 000
Sum	180 000	240 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	188 000	189 500
Sum	188 000	189 500

DNB har pant i seksjon nr 41 (garasje)

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-10 19:05:46 UTC+00:00

Kate Gry Røed

bankID

NO BankID - 825c2af0-a6af-4d4e-b09a-e716b0840445

2025-04-10 19:35:40 UTC+00:00

Jan-Erik Rørvik

bankID

NO BankID - 42648ec7-3cbb-46a1-9fb9-4412dd85edf1

2025-04-11 08:02:05 UTC+00:00

Kai Arne Engelstad

bankID

NO BankID - 9730a3e5-ac65-46f4-be0d-298d936a2f29

2025-04-11 10:56:55 UTC+00:00

Nina Balke

bankID

NO BankID - 58473079-a99f-45dd-a71c-fac031b5bcfd

Document ID: 60009f5c-711c-4418-b253-2cdce44d0418

Budsjett Sameiet Alpin Apartments Solsiden 2025

alle tall inkl. mva + 4 %

	REGN 2022	*REGN 2023*	*REGN 2024*	*BUD 24*	*BUD 2025*
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	**1 563,4**	**1 610,3**	**1 771,6**	**1 771,3**	**1 842,1**
Inntekter fra elbilladere		**10,1**	**14,1**	**8,6**	**9,3**
Annen driftsrelatert inntekt	**0,0**	**0,1**	**0,0**		
Sum driftsinntekter	**1 563,4**	**1 620,4**	**1 785,7**	**1 779,9**	**1 851,5**
Kostnader					
Forretningsfører og revisjon	108,5	112,3	122,8	127,6	132,8
Vaktmester og snøbrøyting	167,3	135,4	156,0	160,3	166,7
Vedlikehold	655,6	236,7	132,2	338,2	300,0
Ettersyn og vedlikehold av brannvarslingsanlegg	43,1	17,2	100,7	50,0	52,0
Forsikringspremie	79,5	86,2	93,1	90,2	93,8
Kommunale avgifter	151,6	208,6	173,8	250,0	240,0
Elektrisitet	330,3	362,9	581,2	650,0	600,0
TV / internett	268,3	262,4	262,7	315,0	327,6
Andre driftskostnader	37,1	41,0	53,2	42,0	43,7
Sum driftskostnader	**1 841,3**	**1 462,7**	**1 675,8**	**2 023,3**	**1 956,5**
Driftsresultat	**-277,9**	**157,7**	**109,9**	**-243,4**	**-105,0**
Ordinære avskrivninger	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Finansinntekt / -kostnad	-1,1	-11,0	-12,2	23,7	20,0
Ordinært resultat	**-278,3**	**167,2**	**120,5**	**-268,5**	**-126,5**

Sameiet Alpin Apartments Solsiden

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Alpin Apartments Solsiden er et eierseksjonssameie med kontoradresse i Øyer kommune.

Sameiet består av 40 leilighetsseksjoner og én seksjon med garasjer. Garasjeseksjonen eies av sameiet. Selskapets virksomhet består i å ivareta seksjonseiernes felles interesser og forpliktelser.

Fortsatt drift

Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er således til stede og dette er lagt til grunn i årsregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapets daglige drift ivaretas av ECIT Lillehammer AS gjennom særskilt forretningsføreravtale.

Likestilling

Sameiets styre består av to kvinner og to menn. Selskapet har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er av en slik art at det ikke i vesentlig grad påvirker det ytre miljø.

Disponering av årsresultatet

Sameiets regnskapsmessige overskudd endte på kr 120.539, som foreslås overført til annen egenkapital.

Øyer, den 5. februar 2025

I styret for Sameiet Alpin Apartments Solsiden

.....	.....	.....	.....
Jan-Erik Rørvik Styreleder	Kate Gry Røed	Nina Balke	Kai Arne Engelstad

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Gudbrandsdalsvegen 188
2619 Lillehammer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Alpin Apartments Solsiden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Alpin Apartments Solsiden som 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TL6JV-7FEYV-SNO1W-LED82-HSSF2-HUAK4

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Lillehammer, 14. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kåre Kjos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TL6JV-7FEYV-SNO1W-LED82-HSSF2-HUAK4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjos, Kåre
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1040921
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-14 07:39:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TL6JV-7FEYV-SNO1W-LED82-HSSF2-HUAK4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Alpin Apartments Solsiden

Organisasjonsnummer 994 933 310

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Møtet ble avholdt fredag 25. april 2025 kl 20:00 på Hafjell Hotell i Øyer

Tilstede:

Kirsten og Bjørn Stockmann	(1A)
Lean og Håvard Kristian Røland Bjerke	(1E)
Procona AS v/Cato Gulbrandsen	(2A)
Peter Nordahl	(2B)
Kari S. og Tom-Even J. Sollied	(2G)
Hans Martin og Marit N. Haugerud	(2I)
Håndtverkssenter AS	(3F)
Mohammad Reza F. Aghdam	(3G)
Anita Eilen Gulbrandsen	(3J)
Thomas Slette	(4A)
Kate Gry Røed og Geir Hjerpaasen	(4B)
Solsiden Hafjell Eiendom AS	(1G)
v/Jan-Erik Rørvik	(styreleder)

Det var ingen fullmakter.

Dessuten møtte forretningsfører Roger Granum – ECIT Lillehammer AS.

Saksliste:

1. **Konstituering av møtet og opptelling av tilstedeværende og fullmakter.**

Antall stemmeberettigede:

Til stede:	10 seksjoner
Ved fullmakt:	0 seksjoner
Valg av møteleder:	Jan-Erik Rørvik
Valg av referent:	Roger Granum

Valg av to til å medsignere protokollen sammen med møteleder:

Thomas Slette
Geir Hjerpaasen

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

2. Gjennomgang og godkjenning av styrets årsmelding for 2024

Styrets årsberetning ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024 med revisors beretning.

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og alle spørsmål tilfredsstillende besvart. Regnskapsmessig overskudd ble kr 120.539 som ble besluttet overført til annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

Sameiermøtet godkjente deretter årsregnskapet for 2024.

4. Drift og vedlikehold

Styreleder orienterte kort om hva som regnes som felleskostnader; avtrekksvifter på loftet, varmtvannsberedere plassert under badstuene i hver enkelt leilighet, alle ytterdører, verandadører, låser og nøkler.

Planer for inneværende år:
- Maling av dører og vinduer
- Kjøpe inn ca 30 sprosser inkludert nye fester og klemmer
- Bytte/maling av sprosser
- Montere nøkkelbokser med kode ved alle leilighetene
- Bytte armaturer til alle lyktestolpene fra broen til Solsiden
- Montere værhaner
- Det må byttes noen takstein, reparasjon av pipebeslag
- Reparasjon av skigard
- Bytte av avtrekksvifter

5. Valg av styre og revisor

Styret består av 4 personer inkludert styrets leder.
Nina Balke og Kai Arne Engelstad er i år på valg.
Begge ble enstemmig gjenvalgt for to år.
Kate Gry Røed ønsket avløsning, da hun skal selge sin seksjon.
Elise Norberg ble foreslått og hun ble enstemmig valgt for to år.
Jan-Erik Rørvik ble enstemmig valgt som styreleder for ett år.

Styret er da sammensatt som følger:
- Jan-Erik Rørvik – styreleder
- Nina Balke – styremedlem
- Kai Arne Engelstad – styremedlem
- Elise Norberg - styremedlem

Revisor Ernst & Young Lillehammer ble enstemmig gjenvalgt som revisor.

6. Godkjenning av revisor- og styregodtgjørelse for 2024

Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2024.
Revisor dekkes etter regning.

7. Gjennomgang av revidert budsjett for 2025

Styret har ikke sett noen grunn til å revidere tidligere presentert budsjett for 2025.

8. Fullmakt til styret å vedta et budsjett for 2026 innen 1.12.2025.

Sameiermøtet ga styret fullmakt til å vedta budsjett for 2026.

Styreleder orienterte også om at høstmøtet er satt til lørdag 16. november 2025 og neste årsmøte til den 26. april 2026.

Det ordinære sameiermøtet ble deretter hevet.

Øyer, den 25. april 2025

Jan-Erik Rørvik
Styreleder

Thomas Slette

Geir Hjerpåasen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 15 BNR. 10 MIDTJORDET, ØYER KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser datert: 09.08.2002

§1 Reguleringsformål

Området reguleres til:
- Byggeområder for herberge/bevertning/utleiehytter
- Fareområde, transformatorstasjon
- Spesialområde, privatveg FA1
- Spesialområde, friluftsområde FA2
- Spesialområde, friluftsområde - skiløype FA3
- Fellesområder, Fellesområde parkering
- Fellesområder, annet fellesareal - renovasjon

§2 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og terrenget skal gis en tiltalende utforming før bebyggelsen tas i bruk.
Bebyggelsen skal ha overflate av trepanel med mørke jordfarger, og naturstein.
Gjerder e.l. tillates ikke sett opp mellom hyttene.
Vann og avløpsledninger og annen infrastruktur må etableres før utbygging kan skje.
Flaggstenger i forbindelse med fellesanlegg skal fremgå av byggemelding og godkjennes av planutvalget.
Areal- og volumberegning skal gjøres i hht. NS 3940, og måleregler i hht. Tekniske forskrifter til PBL kap. IV.

Det er ikke kjent automatiske fredete kulturminner i planområdet. Dersom det gjøres funn i forbindelse med tiltak i marka, skal alt arbeid stanses i den grad det berører kulturminnene og deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner §8. Meldingen skal deretter snarest sendes kulturmyndighetene i Oppland.

§3 Byggeområder

- Område for herberge/bevertning HB1.
  Innenfor området skal det bygges bygninger med leiligheter for kommersiell utleie samt evt. tilhørende servering.
  Maksimalt tillatt tomteutnyttelse TU=80%
  Maksimal mønehøgde=12 meter
  Maksimal gesimshøgde=9 meter
  Takvinkel skal være mellom 22-30 grader. Innenfor rammen av arkitektonisk kvalifiserte vurderinger kan det bygges arker og oppløft i saltakene.
  Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet.

Areal for underjordisk/innendørs parkering skal ikke medregnes i beregning av tomteutnyttelsen.
Skitrase FA3 som skal knytte forbindelsen mellom skibakken til løypetraseer på gnr. 16 bnr. 24.

§4 spesialområde

- Privat veg (FA1)
  FA1 skal være felles avkjøring til området. Veger skal opparbeides som vist på plankartet.

- Friluftsområde (FA2)
  Eksisterende vegetasjon bevares

- Friluftsområde - skiløype (FA3)
  Området skal være nedfartsløype fra skianlegg, og avsettes med bredde som vist på plankart.

§5 Fellesområde

- Fellesområde parkering
  Parkeringsplassene på plankartet tilhører gnr.15, bnr.10 Midtjordet og gnr. 16, bnr. 24 Hafjell Camping.

- Annet fellesareal
  Stasjon for renovasjon med plass for container for gnr. 15, bnr. 10 Midtjordet.

§6 Rekkefølge

Privatveg FA1 i det øvre byggeområdet kan ikke tas i bruk før det er etablert en sikker kryssing mellom Felles veg FA1 og Felles skiløype FA3.

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 15 Bnr 41 Fnr _____ Snr 37

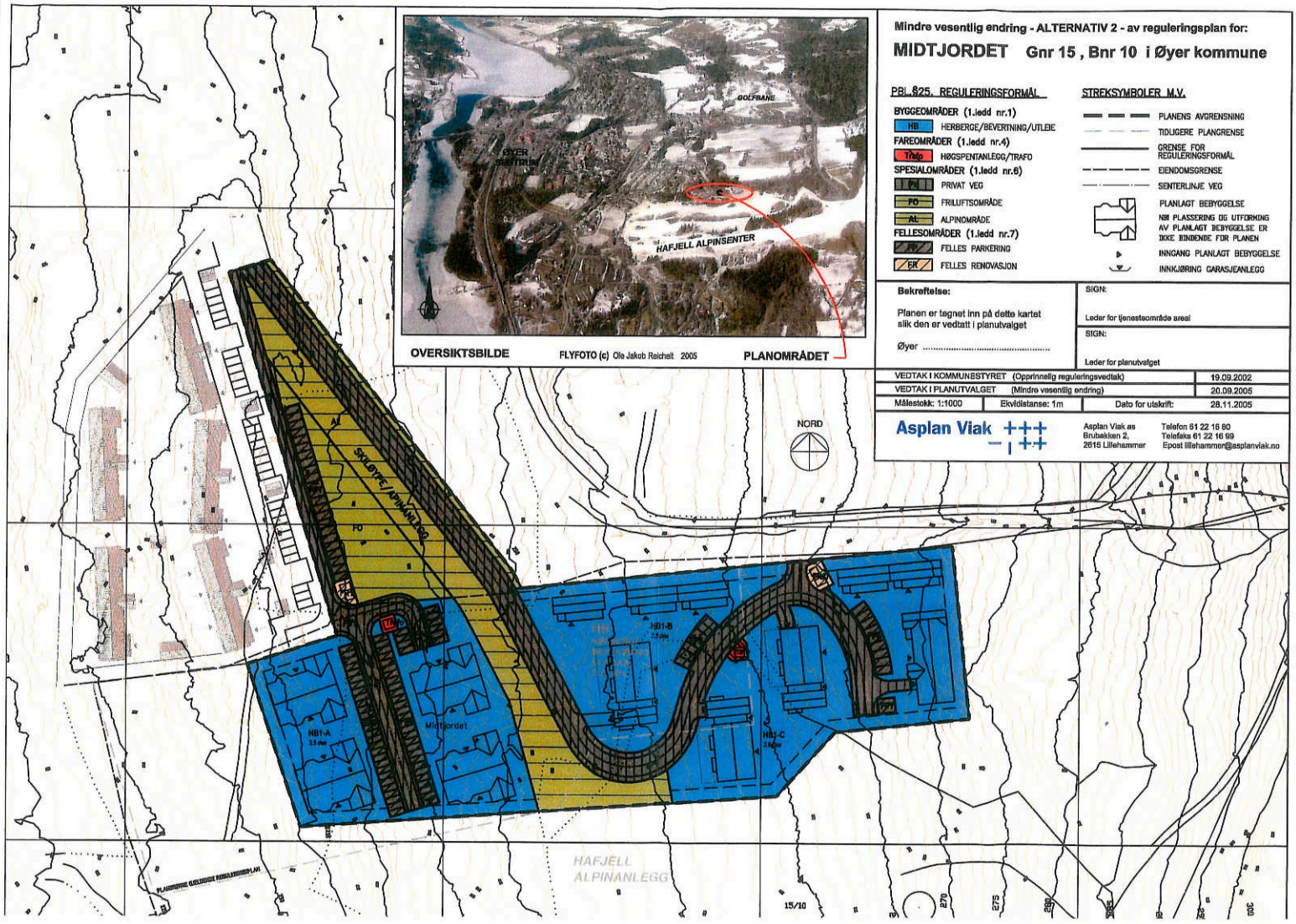
NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 24.11.2025

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

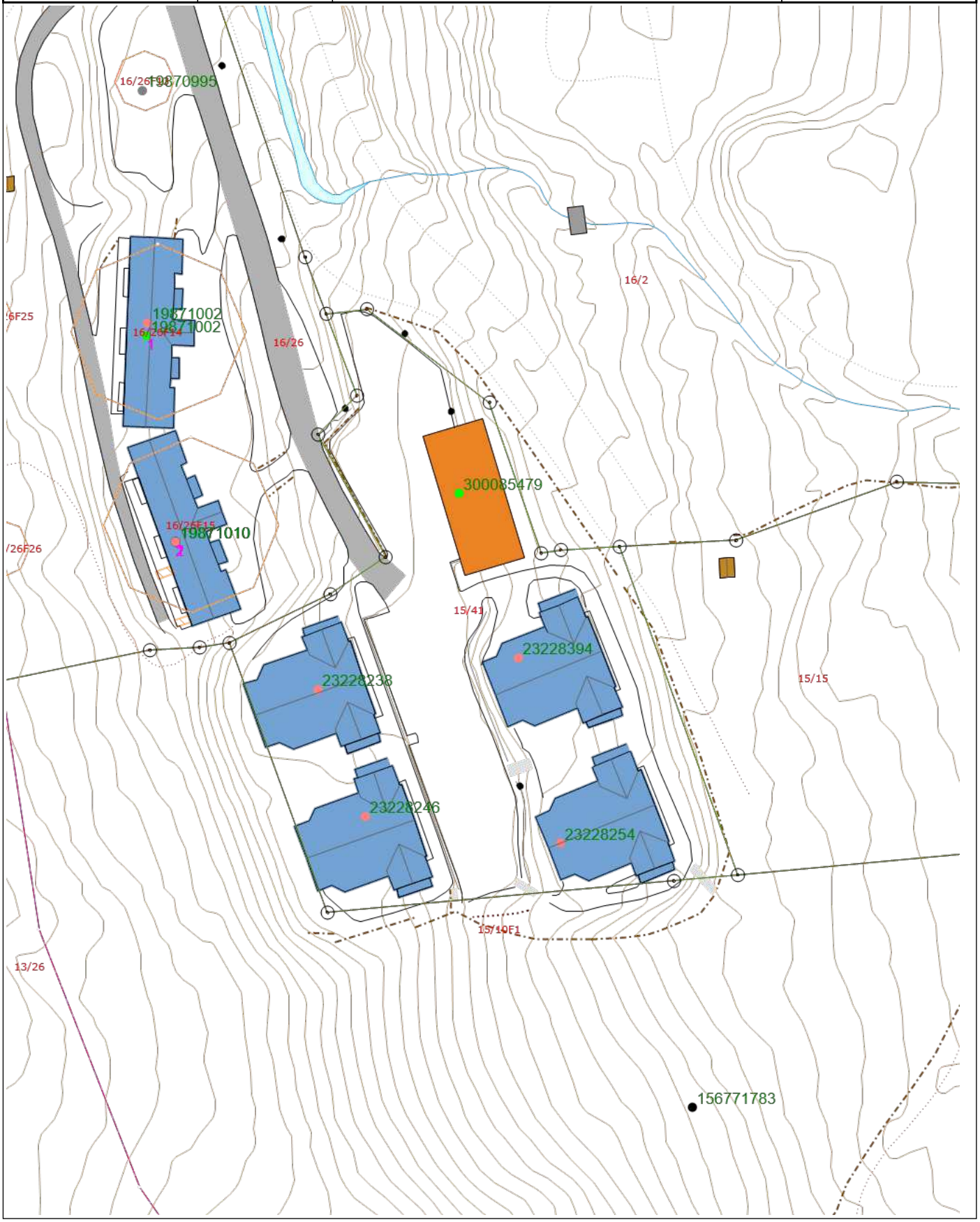

Mindre vesentlig endring - ALTERNATIV 2 - av reguleringsplan for:
MIDTJORDET Gnr 15 , Bnr 10 i Øyer kommune
PBL.§25. REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (1.ledd nr.1)
HB HERBERGE/BEVERTNING/UTLEIE
FAREOMRÅDER (1.ledd nr.4)
Trafo HØGSPENTANLEGG/TRAFO
SPESIALOMRÅDER (1.ledd nr.6)
PRIVAT VEG
FO FRILUFTSOMRÅDE
AL ALPINOMRÅDE
FELLESOMRÅDER (1.ledd nr.7)
FELLES PARKERING
FR FELLES RENOVASJON
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS AVGRENSNING
TIDLIGERE PLANGRENSE
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
EIENDOMSGRENSE
SENTERLINJE VEG
PLANLAGT BEBYGGELSE
NB! PLASSERING OG UTFORMING AV PLANLAGT BEBYGGELSE ER IKKE BINDENDE FOR PLANEN
INNGANG PLANLAGT BEBYGGELSE
INNKJØRING GARASJEANLEGG
OVERSIKTSBILDE
FLYFOTO (c) Ole Jakob Reichelt 2005
PLANOMRÅDET
HAFJELL ALPINSENTER
Bekreftelse:
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt i planutvalget
Øyer .....
SIGN:
Leder for tjenesteområde areal
SIGN:
Leder for planutvalget
VEDTAK I KOMMUNESTYRET (Opprinnelig reguleringsvedtak) 19.09.2002
VEDTAK I PLANUTVALGET (Mindre vesentlig endring) 20.09.2005
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1m
Dato for utskrift: 28.11.2005
Asplan Viak
Asplan Viak as
Brubekken 2,
2615 Lillehammer
Telefon 61 22 16 80
Telefaks 61 22 16 99
Epost lillehammer@asplanviak.no
NORD
SKILØYPE / APRÈSSKIBAKKE
FO
HB1-A
HB1-B
HB1-C
Midtjordet
HAFJELL ALPINANLEGG
15/10

Øyer kommune

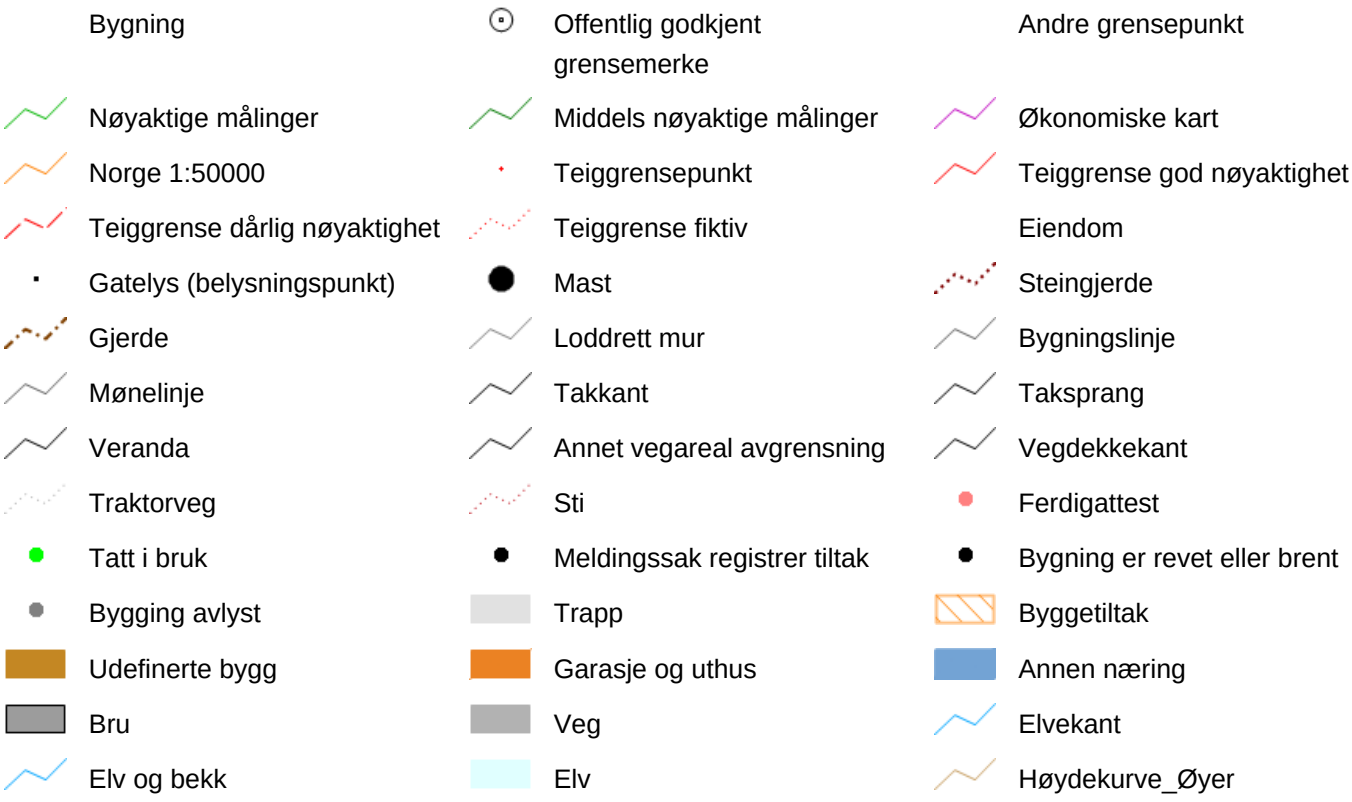
Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordlia 51A 2636 ØYER, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



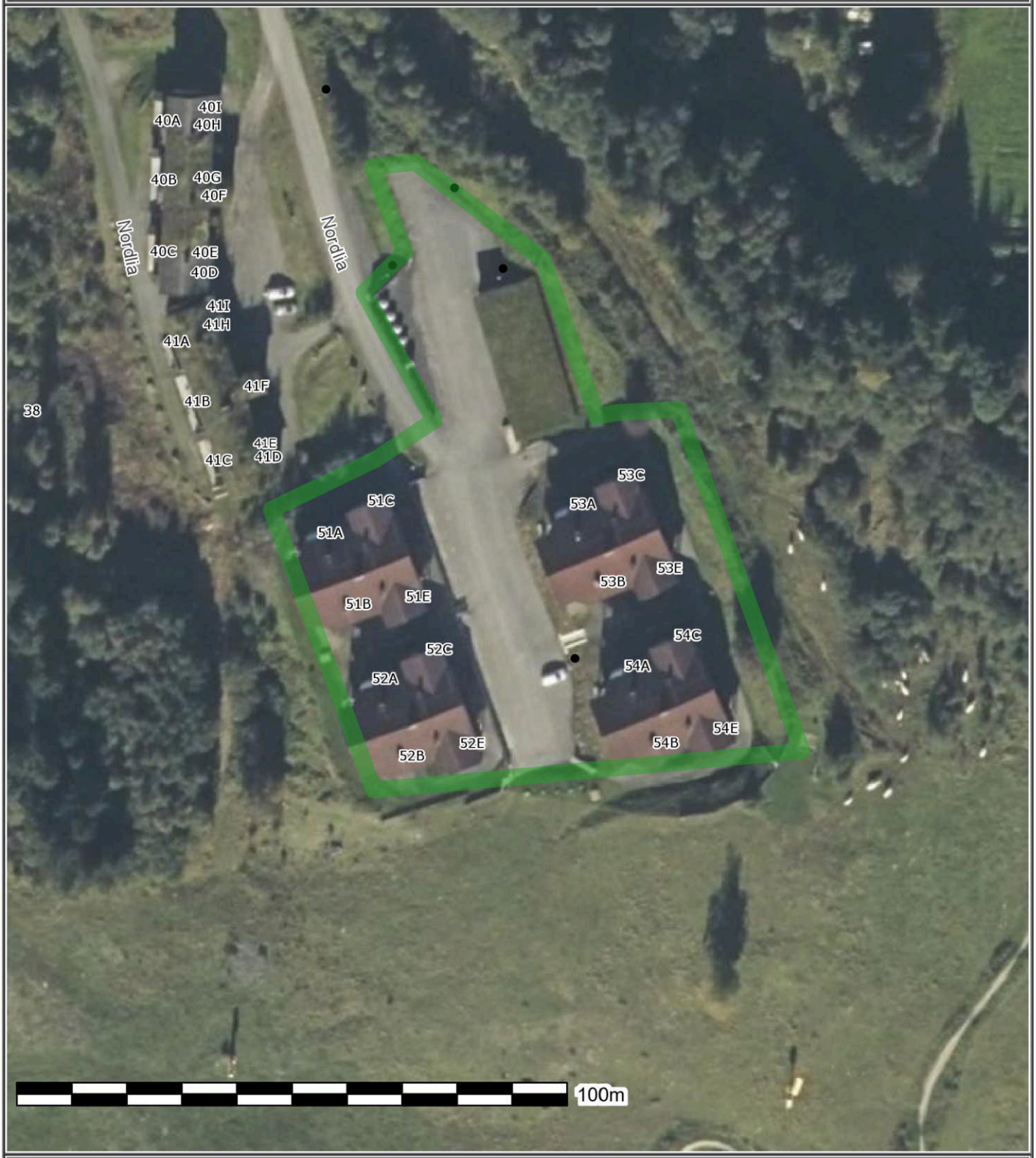
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 37
	Adresse: Nordlia 51A, 2636 ØYER, med flere			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 27/11-2025 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**15**	**41**	**0**	**37**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Appartement	23228254	0	Ferdigattest	Omsetning og drift av fast eiendom	0	371	730	730

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6790130 Øst: 578021 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	28.11.2005	21.02.2006	
IG-Igangsettingstillatelse	28.12.2005	21.02.2006	
TB-Tatt i bruk	28.11.2006	27.03.2007	
FA-Ferdigattest	11.07.2011	10.10.2011	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Fritidsbolig	58	3	Kjøkken	1	1	Nordlia 54G	15	41	0	37

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	0	268	268

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	0	238	238

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	0	224	224

Referanse

J-Journalnummer: 05/01073

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 387/11

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 15 Bnr. 41 Fnr. _____ Snr. 37

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: 19.11.2025

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

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 15 Bnr 41 Fnr _____ Snr 37

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 3 329,-
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:		Gebyr feiing og abonnements- og forbruksgebyr VA blir fakturert Sameiet.
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:		
Brannsyn, feiing:		
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: 20.11.2025

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

Ordre: **83922**

Eiendom: **3440-15/41/0/37 Andel 0**
Nordlia 54G
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 20.11.2025 07:31:

Under behandling
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst til eiendommen er privat.

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Solsiden Hafjell Eiendom A/S
Hundervegen 105
2636 ØYER

Saksbehandler: *Sven Inge Eriksen*

***Saksnr**: 05/1073-11*	***Arkivkode**: BYGG 015/041*	***Vedtak nr:** DS-PU 387/11.*	***Dato**: 11.07.2011*

FERDIGATTEST FOR Gnr 015 Bnr 041

Nybygg. Appartement Hus 3

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 20.12.2006.

Tiltakets art:	Nybygg. Appartement Hus 3
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	015/041
Bebygd areal:	371,3 m²
Bruksareal:	712,4 m²
Byggested:	Hundervegen 105, 2636 Øyer
Tiltakshaver:	Solsiden Hafjell Eiendom A/S
Ansvarlig søker:	Skanska Norge AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS- PU 0405/05 den 28.11.2005..

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

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

PRO/KPR TOTALPROSJEKTERING HELE TILTAKET
Asplan Viak, Brubakken 2, 2615 LILLEHAMMER
PRO/KPR/UTF/KUT BRANNALARM
Esmi AS, PB 438,1471 LØRENSKOG
PRO/KPR/UTF/KUT VENTILASJONSANLEGG
Mesna Ventilasjon og Blikkenslagerservice AS, Moavegen 36, 2619 LILLEHAMMER
PRO/KPR BETONG, TRE OG STÅLKONSTRUKSJONER
Norconsult AS, Elvegt 19, PB 284, 2602 LILLEHAMMER
UTF/KUT HELE TILTAKET
Skanska Norge AS, PB 183, 2391 MOELV
PRO/KPR/UTF/KUT SANITÆRANLEGG
Tretten Blikkenslager og Rørlegger AS, Brattbakken, 2635 TRETTEN

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 387/11**.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jfr. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Med hilsen

Tor Falck
Virksomhetsleder

Sven Inge Eriksen
Avd.ingeniør.

Kopi:
Skanska Norge AS, PB 183, 2391 MOELV
Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

MOTTATT

Utgått dato: _____



NORD



ØST

Midtjordet				REGNR. 510269
Søknad om rammetillatelse				
Fasade mot nord og øst				
MÅL: 1:100	DATO: %09/05	SIGN: sb/tb	KONTR.	TEGNNR. RA302
Asplan Viak +++ −|++				REVISJON

MOTTATT

Utgått dato _____



SYD

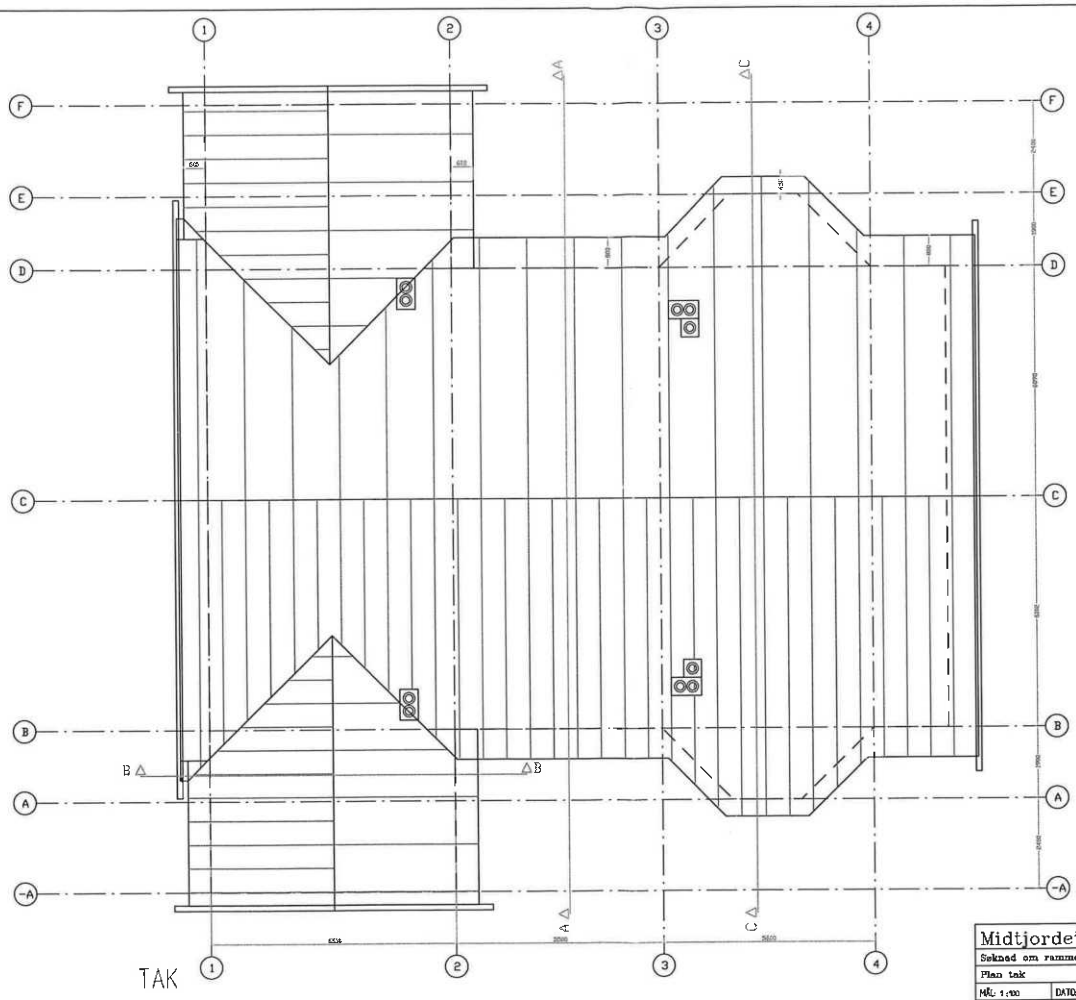


VEST

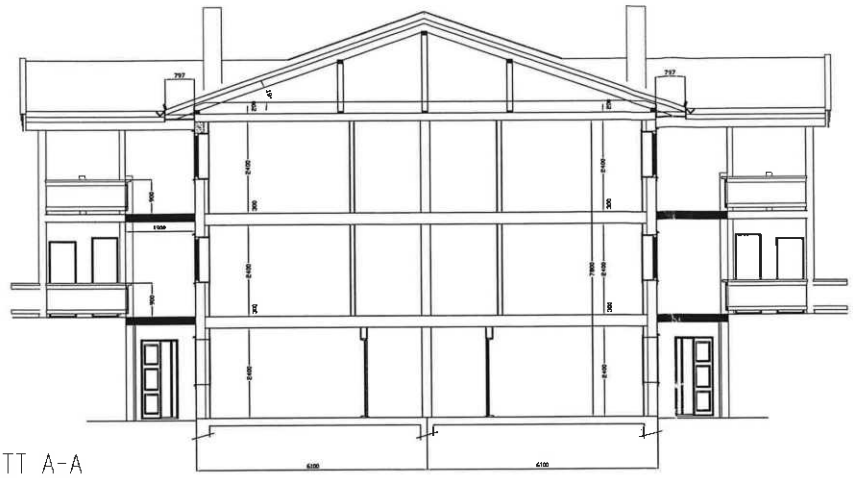
Midtjordet			REGNR. 510269
Selvsad og rammetillatelse			
Fasade mot syd og vest			
MÅL: 1:100	DATO: 16.09.05	SIGN. sb/hr	KONTR.	TEGNNR. RA301
Asplan Viak +++				REVISJON

MOTTATT

Utgått dato _____



Midtjordet				REGNR. 510269
Søknad om rammetillatelse				
Plan tak				TEGN.NR. RA014
MÅL: 1:100	DATO: 14.09.15	SIGN: sb/lbr	KONTR.	
Asplan Viak +++ −|++				REVISJON



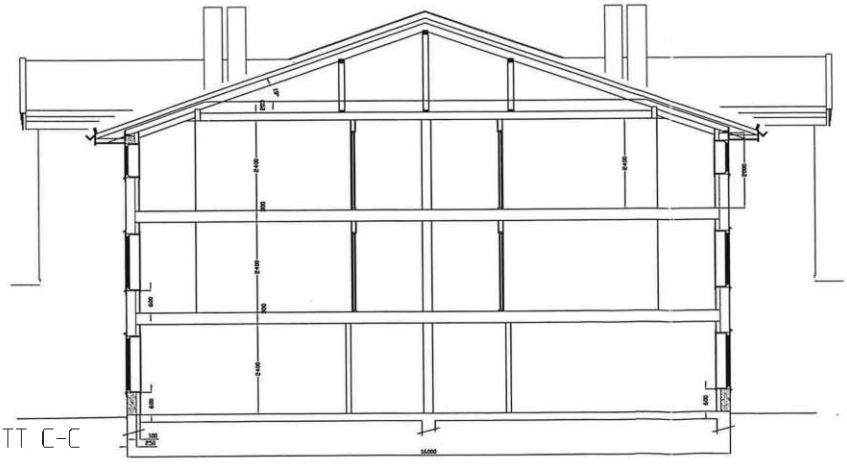
SNITT A-A



SNITT B-B

MOTTATT

Utgått dato _____

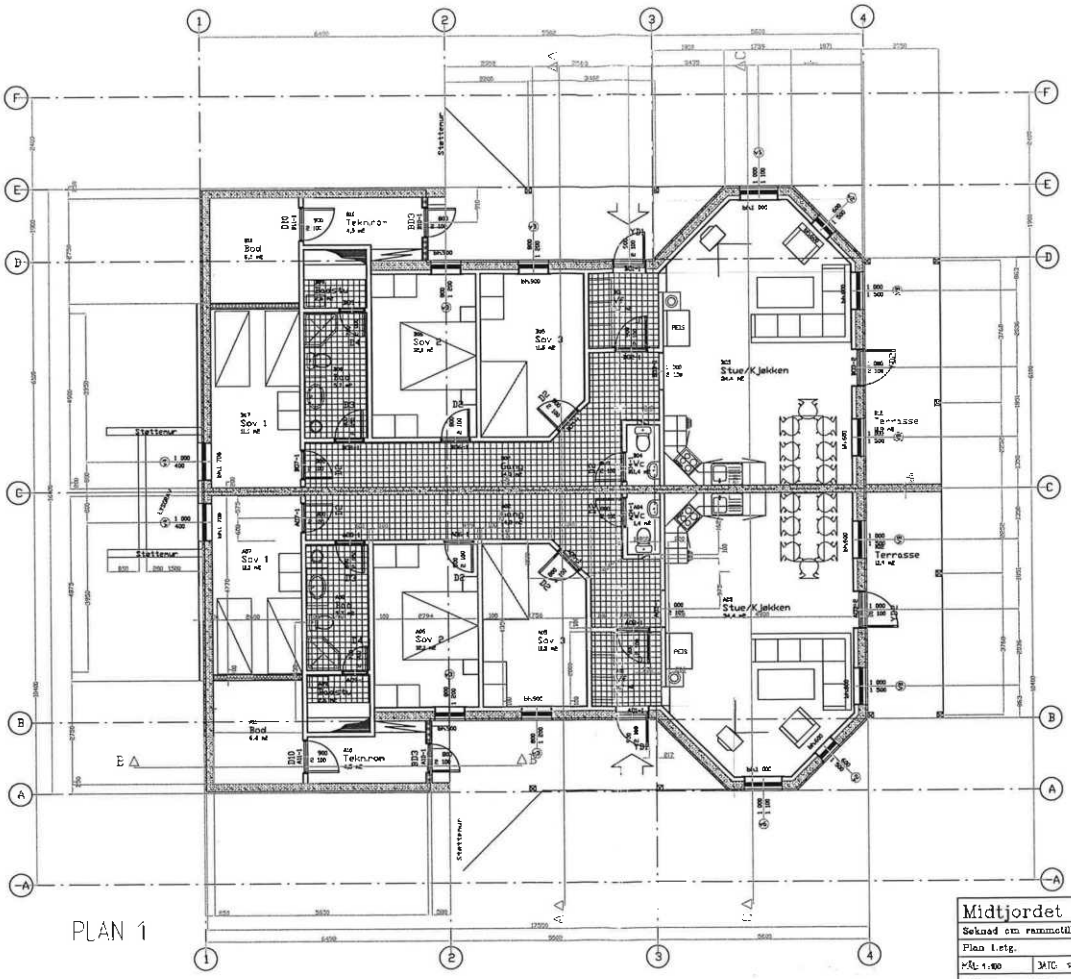


SNITT C-C

Midtjordet					REGNR. 510269
Søknad om rammetillatelse					
Snitt A-A, B-B, C-C					
MÅL: 1 :100	DATO: 14.09.05	SIGN. sb/fbr	KONTR.		TEGNNR. RA201
Asplan Viak	BRUBAKKEN 2 2815 LILLEHAMMER TELEFON: 61 22 16 80 TELEFAX: 61 22 16 90 e post: lillehammer@asplanviak.no				REVISJON

MOTTATT

Utgått dato: _____

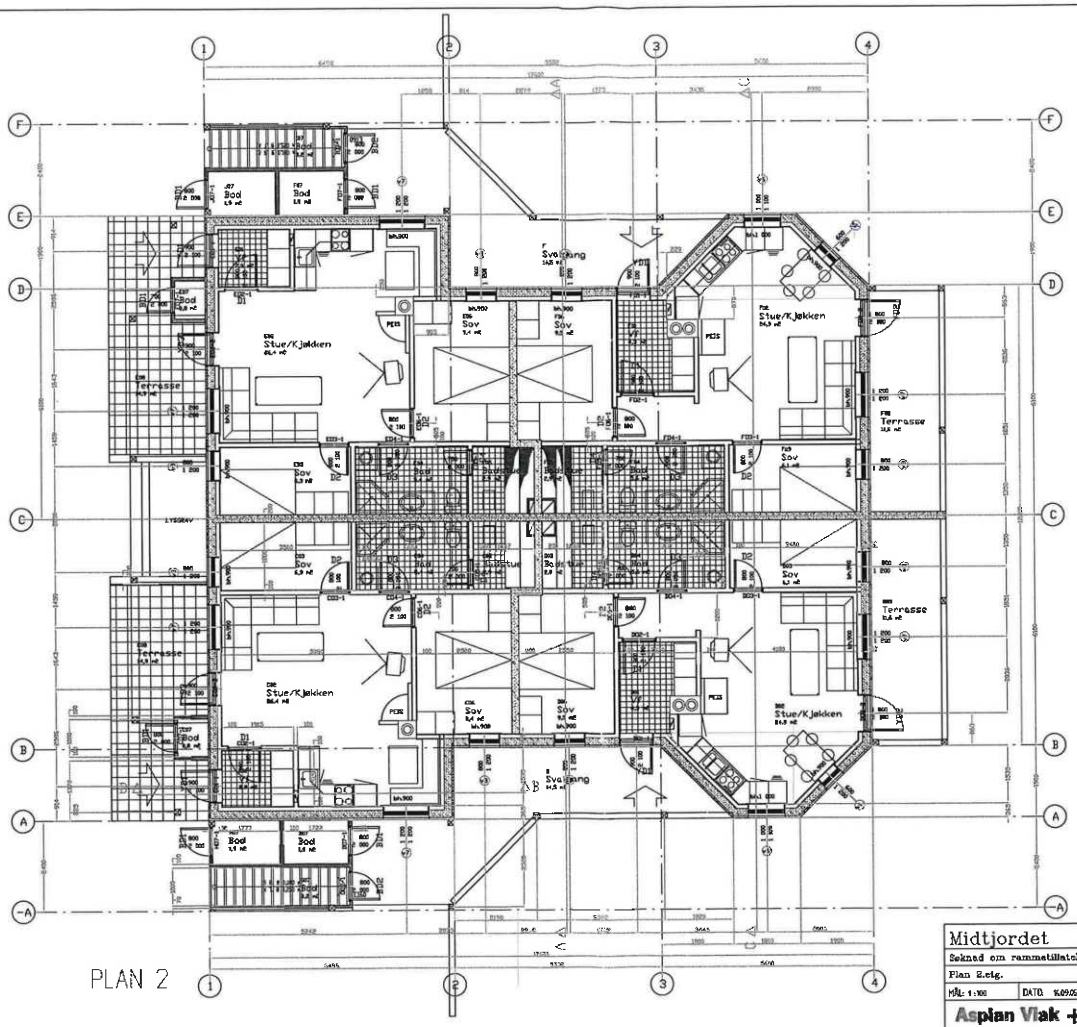


PLAN 1

Midtjordet			REG.NR 510269
Søknad om rammetillatelse			
Plan 1.etg.			
MÅL: 1:100	DATO: 19.09.05	SIGN: sb/tb	KONTR.	TEGNING RA011
Aspelin Vlak +++				REVISJON

MOTTATT

Utgått dato _____

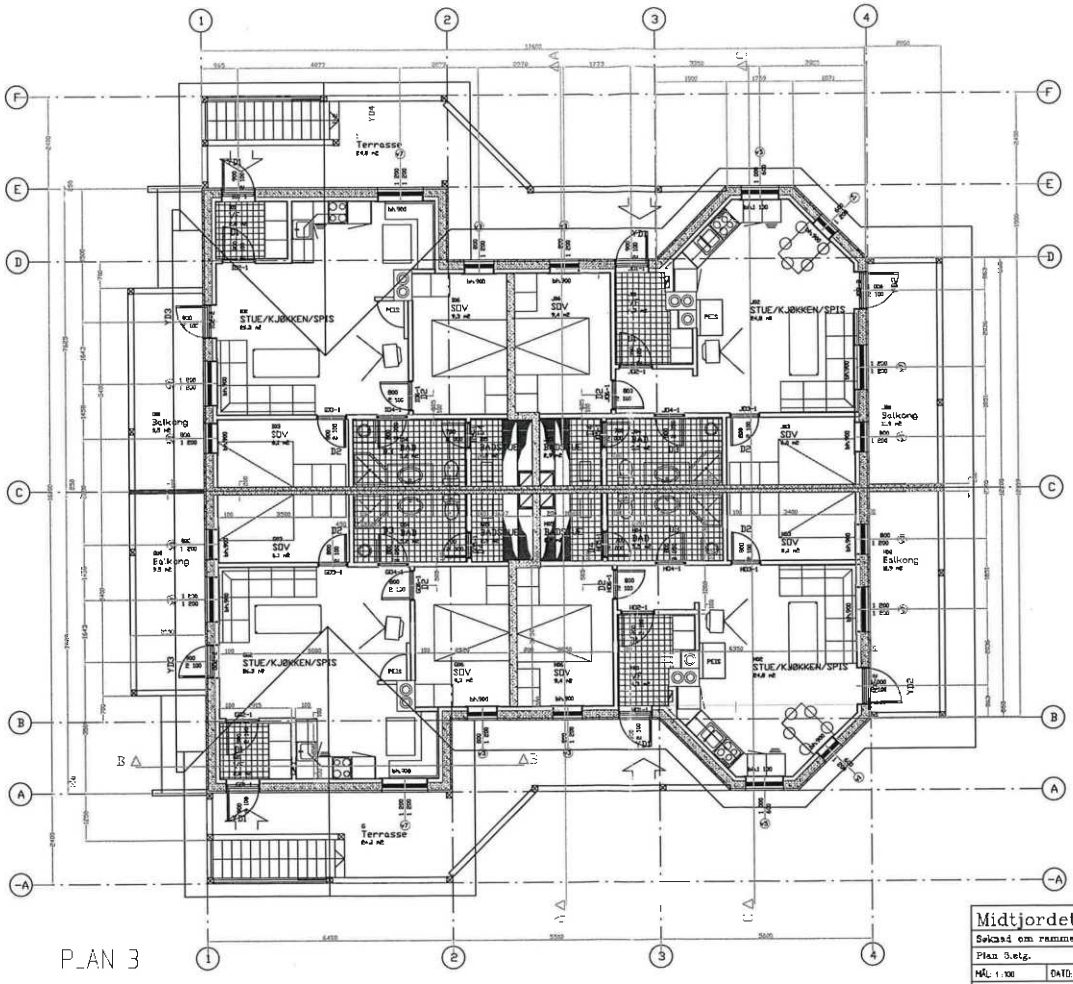


PLAN 2

Midtjordet				REGNR. 610269
Søknad om rammetillatelse				
Plan 2.etg.				
MÅL: 1:100	DATO: 16.09.05	SIGN: sb/ltr	KONTR.	TEGNNR. RA012
Asplan Viak +++ −|++				REVISJON

MOTTATT

Utgått dato _____



PLAN 3

Midtjordet					REGNR. 510269
Søknad om rammetillatelse					
Plan 3.etg.					
MÅL: 1:100	DATO: 30.09.15	SIGN. ec/tr	KONTR.		TEGNR. RA013
Asplan Viak +++					REVISJON

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**15**	**41**	**0**	**0**	Grunneiendom	Solsiden	Ja	6061,8	4776,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.10.2006	Nei	Nei	Ja	41		Nord: 6790204,85 Øst: 577996,792556359 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			15/41/0/33	0
					15/41/0/38	0
					15/41/0/32	0
					15/41/0/22	0
					15/41/0/17	0
					15/41/0/4	0
					15/41/0/20	0
					15/41/0/36	0
					15/41/0/8	0
					15/41/0/9	0
					15/41/0/29	0
					15/41/0/23	0
					15/41/0/41	0
					15/41/0/15	0
					15/41/0/1	0
					15/41/0/27	0
					15/41/0/18	0
					15/41/0/13	0
					15/41/0/6	0

				15/41/0/11	0
				15/41/0/30	0
				15/41/0/34	0
				15/41/0/16	0
				15/41/0/35	0
				15/41/0/40	0
				15/41/0/21	0
				15/41/0/37	0
				15/41/0/31	0
				15/41/0/24	0
				15/41/0/19	0
				15/41/0/10	0
				15/41	0
				15/41/0/12	0
				15/41/0/14	0
				15/41/0/7	0
				15/41/0/28	0
				15/41/0/39	0
				15/41/0/26	0
				15/41/0/3	0
				15/41/0/25	0
				15/41/0/5	0
				15/41/0/2	0
Seksjonering	09.12.2009	17.12.2009	DS-PU 444/09	15/41/0/33	0
				15/41/0/7	0
				15/41/0/28	0
				15/41/0/31	0
				15/41/0/16	0
				15/41/0/5	0
				15/41/0/35	0
				15/41/0/14	0
				15/41/0/6	0

15/41/0/17	0
15/41/0/18	0
15/41/0/27	0
15/41/0/39	0
15/41/0/15	0
15/41/0/21	0
15/41/0/30	0
15/41	0
15/41/0/19	0
15/41/0/1	0
15/41/0/12	0
15/41/0/34	0
15/41/0/41	0
15/41/0/2	0
15/41/0/8	0
15/41/0/25	0
15/41/0/9	0
15/41/0/29	0
15/41/0/26	0
15/41/0/37	0
15/41/0/38	0
15/41/0/23	0
15/41/0/3	0
15/41/0/24	0
15/41/0/10	0
15/41/0/36	0
15/41/0/13	0
15/41/0/11	0
15/41/0/20	0
15/41/0/22	0
15/41/0/4	0
15/41/0/32	0

					15/41/0/40	0
Annen forretningstype	19.11.2009	07.09.2012			15/41	0
Kartforretning med grensejustering	19.11.2009	07.09.2012	Ds-PU 93/09	Mottaker	15/41	39,1
				Avgiver	16/26	-39,1
Annen forretningstype	19.11.2009	07.09.2012			15/41	0
					16/26	0
Kartforretning	19.11.2009	06.09.2012			16/26	0
					16/2	0
					15/41	0
Sammenslåing	19.11.2009	10.11.2009	09/201	Mottaker	15/41	100
				Avgiver	16/109	-100
Kart- og delingsforretning	25.10.2006			Avgiver	15/15	-4776,2
				Mottaker	15/41	4776,2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
23228238	Appartement	Omsetning og drift av fast eiendom	Ferdigattest	0	730	730
23228246	Appartement	Omsetning og drift av fast eiendom	Ferdigattest	0	730	730
23228254	Appartement	Omsetning og drift av fast eiendom	Ferdigattest	0	730	730
23228394	Appartement	Omsetning og drift av fast eiendom	Ferdigattest	0	730	730
300085479	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	274	274

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordlia	51	A		Nord: 6790163,81 Øst: 577969,32 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	B		Nord: 6790150,85 Øst: 577974,33 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	C		Nord: 6790169,66 Øst: 577978,51		Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen

			System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	D	Nord: 6790163,19 Øst: 577968,31 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	E	Nord: 6790152,19 Øst: 577985,21 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	F	Nord: 6790150,15 Øst: 577973,41 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	G	Nord: 6790171,14 Øst: 577977,33 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	H	Nord: 6790163,08 Øst: 577967,06 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	I	Nord: 6790150,49 Øst: 577985,46 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	51	J	Nord: 6790149,81 Øst: 577972,16 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	A	Nord: 6790137,33	Grunnkrets 102-Sørbygda

			Øst: 577979,31 System: EPSG:25832	Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	B	Nord: 6790123,26 Øst: 577984,07 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	C	Nord: 6790142,66 Øst: 577989,07 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	D	Nord: 6790136,87 Øst: 577978,18 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	E	Nord: 6790125,53 Øst: 577995,08 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	F	Nord: 6790122,92 Øst: 577982,94 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	G	Nord: 6790144,28 Øst: 577987,76 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	H	Nord: 6790136,31 Øst: 577976,93 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

Nordlia	52	I	Nord: 6790124,17 Øst: 577995,31 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	52	J	Nord: 6790122,58 Øst: 577981,81 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	A	Nord: 6790169,09 Øst: 578015,27 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	B	Nord: 6790154,91 Øst: 578020,6 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	C	Nord: 6790174,31 Øst: 578024,01 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	D	Nord: 6790168,41 Øst: 578014,14 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	E	Nord: 6790157,41 Øst: 578030,93 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	F	Nord: 6790154,34 Øst: 578019,36 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER

				SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	G	Nord: 6790175,56 Øst: 578023,55 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	H	Nord: 6790167,96 Øst: 578012,78 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	I	Nord: 6790155,33 Øst: 578031,4 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	53	J	Nord: 6790153,89 Øst: 578018,11 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	A	Nord: 6790139,6 Øst: 578025,14 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	B	Nord: 6790125,64 Øst: 578030,25 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	C	Nord: 6790145,16 Øst: 578034,22 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	D	Nord: 6790139,03 Øst: 578023,78 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer

				Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	E	Nord: 6790128,25 Øst: 578041,14 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	F	Nord: 6790125,19 Øst: 578029,11 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	G	Nord: 6790146,83 Øst: 578032,87 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	H	Nord: 6790138,58 Øst: 578022,65 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	I	Nord: 6790126,22 Øst: 578041,24 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
Nordlia	54	J	Nord: 6790124,51 Øst: 578027,64 System: EPSG:25832	Grunnkrets 102-Sørbygda Tettsted 1611-Granrudmoen Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 103-2006 J-Journalnummer: 2006-087 M-Målebrevsnummer: 16/109 : 012-0032 J-Journalnummer: 2009-014 M-Målebrevsnummer: 2012-0099 B-Bygningsrådsvedtak: Ds-PU 93/09	

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
6061,8	Nord: 6790204,85008794 Øst: 577996,79255268 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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 15 Bnr 41 Fnr 0 Snr 37

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Nordlia 54G, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Nordlia	
	Adresse nr:		54G	
	Leil. Nr:		**H0301**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	x	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	x	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	x	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 20.11.2025

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

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 15 Bnr 41 Fnr _____ Snr 37

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
	Vannmåler på bygget, forbruk blir registrert av Sameiet.			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 20.11.2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0469 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3629855/25323562
Bestilling: C3 2024-11-20 (4) 59

Dato
20.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66112	200	27.1.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	15	10	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til :
Terra Eiendomsmegling Lillehammer
Kirkegata 77
2609 LILLEHAMMER
Org. nr.: **988 441 147**

Ref. nr.: **8767**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
2609225

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
521	ØYER	15	41		38	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 1.970.000,- ***EnMillionNiHundreSyttiTusen00/100 Kr

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

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.820.000 kr 150.000 av kjøpesummen utgjør møbler/inventar

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 86 55 945	Solsiden Hafjell Eiendom As	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
989084682	Engelstad Holding as	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Vedlagte skriv om Fellesbestemmelser og bruksrettigheter for eiendommen gnr 15 bnr 41 i Øyer Kommune

Doknr: 66112 Tinglyst: 27.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved losark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato 18/1-10

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KAI ARNE ENGELSTAD

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 25/1-2010

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SOLSIDEN HAFJELL EIENDOM AS
JAN ERIK RØRVIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Elisabeth Melgård
Eiendomsmegler MNEF

Adresse
2609 Lillehammer

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

VEDLEGG TIL SKJØTE PÅ GNR. 15, BNR. 41, SNR 38 I ØYER KOMMUNE.

Fellesbestemmelser og bruksrettigheter for eiendommen gnr 15 bnr 41 i Øyer kommune, med alle tilhørende seksjonsnumre.

1.
Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt eiendommen utover den skigard som er etablert som skille mot skiløypene mot øst og sør. Det er heller ikke tillatt å sette opp parabolantenner/antenner utover fellesanlegg. Det skal sikres fri ut- og inn-kjøring på ski fra skli løype og Hafjell Alpinsenter. I henhold til avtale med Hafjell Alpinsenter AS kan det ikke drives skiutleie, skiskole og / eller aktivitetsselskap fra eiendommen heller ikke at sengene ved videresalg går ut av kommersiell utleie. Hafjell Alpinsenter har også rett til å anlegge løyper helt inn mot bygningsmassen, samt produsere snø og preparere bakker på sen kveldstid/tidlig morgen.

2. Den til enhver tid eier av naboeiendommen, gnr 15 bnr 10, skal ha vedrelagsfri adkomst til sin eiendom over eiendommen gnr 15 bnr 41.

3. Den til enhver tid eier av naboeiendommene, gnr 15 bnr 10 og bnr 15, samt tomter utskilt fra disse har vederlagsfri rett til nødvendige traséer til vann og avløp, el-kabler, telekabler m.m. over eiendommen. Dette gjelder også fremtidige installasjoner i grunn og i luft.

Oslo 18/1-10

K Engelstad

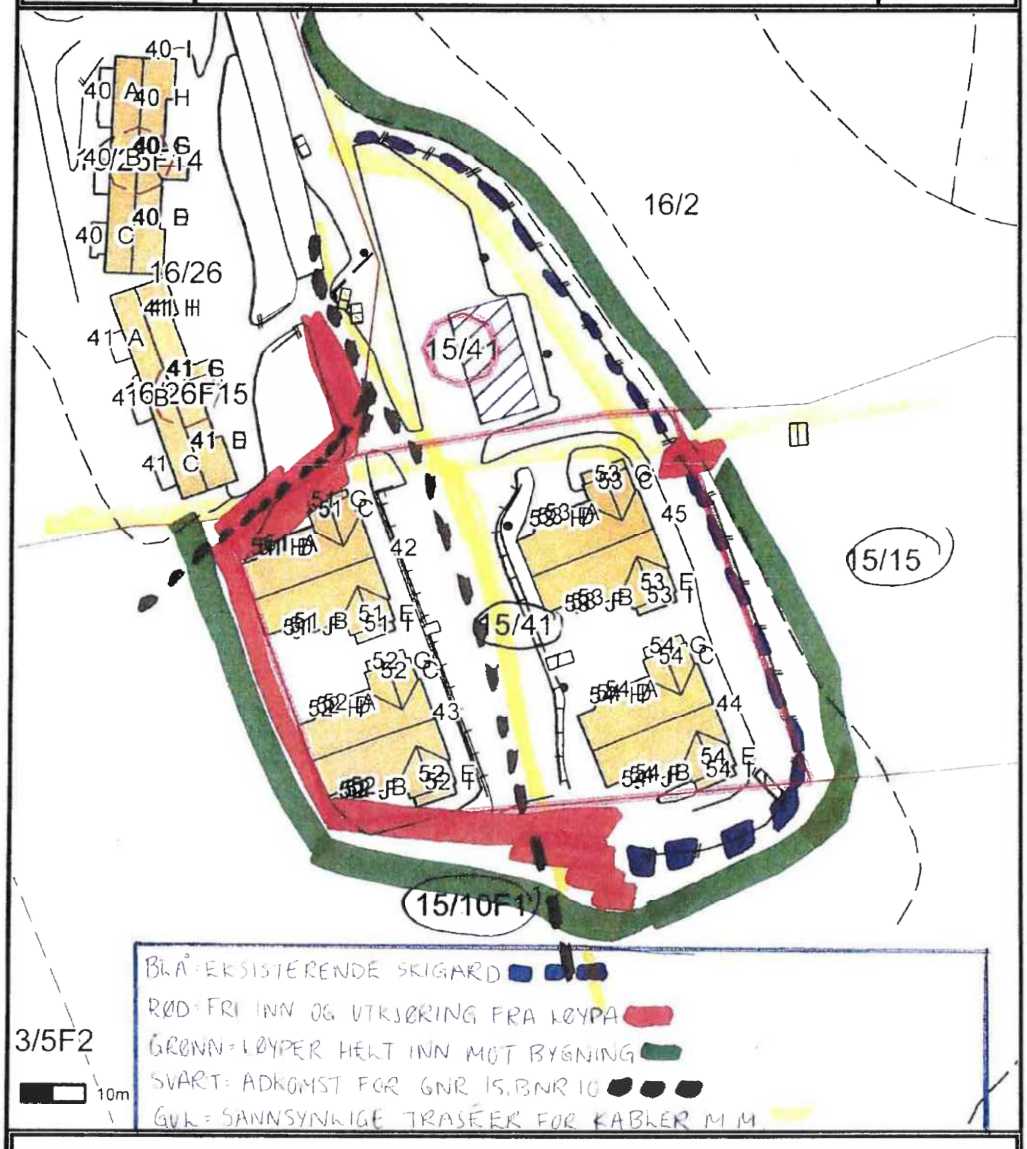
p.p. ENGELSTAD HOLDING A/S

Utskrift

VEDLEGG TIL FELLESBESTEMMELSER FOR GNR 15, BNR 41 I ØYER KOMMUNE
GJELDENDE SERSJONSNUMMER 1-41

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: NORDLIA 42, 2636 ØYER, med flere			
Hj.haver/Fester:				
ØYER KOMMUNE	Dato: 28/1-2010 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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0469 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 3629859/25323582
Bestilling: C3 2024-11-20 (4) 60

Dato
20.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
950359	200	10.12.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	15	41	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/rekvisisjon
961 381 185
org.nr./fødselsnr

Fødselsnr./Org.nr.: 988655945
Ref.nr.:

RETURNERES TIL:

Solsiden Hafjell Eiendom AS
Aaslettvegen 25
2636 Øyer

Begjæring[1] om:

- [X] **Oppdeling i eierseksjoner**
- [ ] **Reseksjonering**

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0521	Øyer	15	41		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
988655945	Solsiden Hafjell Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	115	B	13	N	70	B	25	N	70	B	37	N	70	B	49			
2	N	115	B	14	N	70	B	26	N	70	B	38	N	70	B	50			
3	N	70	B	15	N	70	B	27	N	70	B	39	N	70	B	51			
4	N	70	B	16	N	70	B	28	N	70	B	40	N	70	B	52			
5	N	70	B	17	N	70	B	29	N	70	B	41	N	25		53			
6	N	70	B	18	N	70	B	30	N	70	B	42				54			
7	N	70	B	19	N	70	B	31	N	115	B	43				55			
8	N	70	B	20	N	70	B	32	N	115	B	44				56			
9	N	70	B	21	N	115	B	33	N	70	B	45				57			
10	N	70	B	22	N	115	B	34	N	70	B	46				58			
11	N	115	B	23	N	70	B	35	N	70	B	47				59			
12	N	115	B	24	N	70	B	36	N	70	B	48				60			

Sum tellere: 3 185,00 =nevner: 3 185,00

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 950359 Tinglyst 10 12 2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

01.12.2009

Peder Grahm

Jan-Erik Rørvik

SIDE 1 AV 3

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

f) [X] 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) [X] 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) [X] 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 tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Øyer 01.12.2009	SIDEN HAFJELL EIENDOM AS	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
01.12.2009		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
15	41		1-41	Øyer **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
9/12-2009	Øyer Kommune … Stipendnemnda

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
01.12.2009		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Utskrift

Side 1 av 1

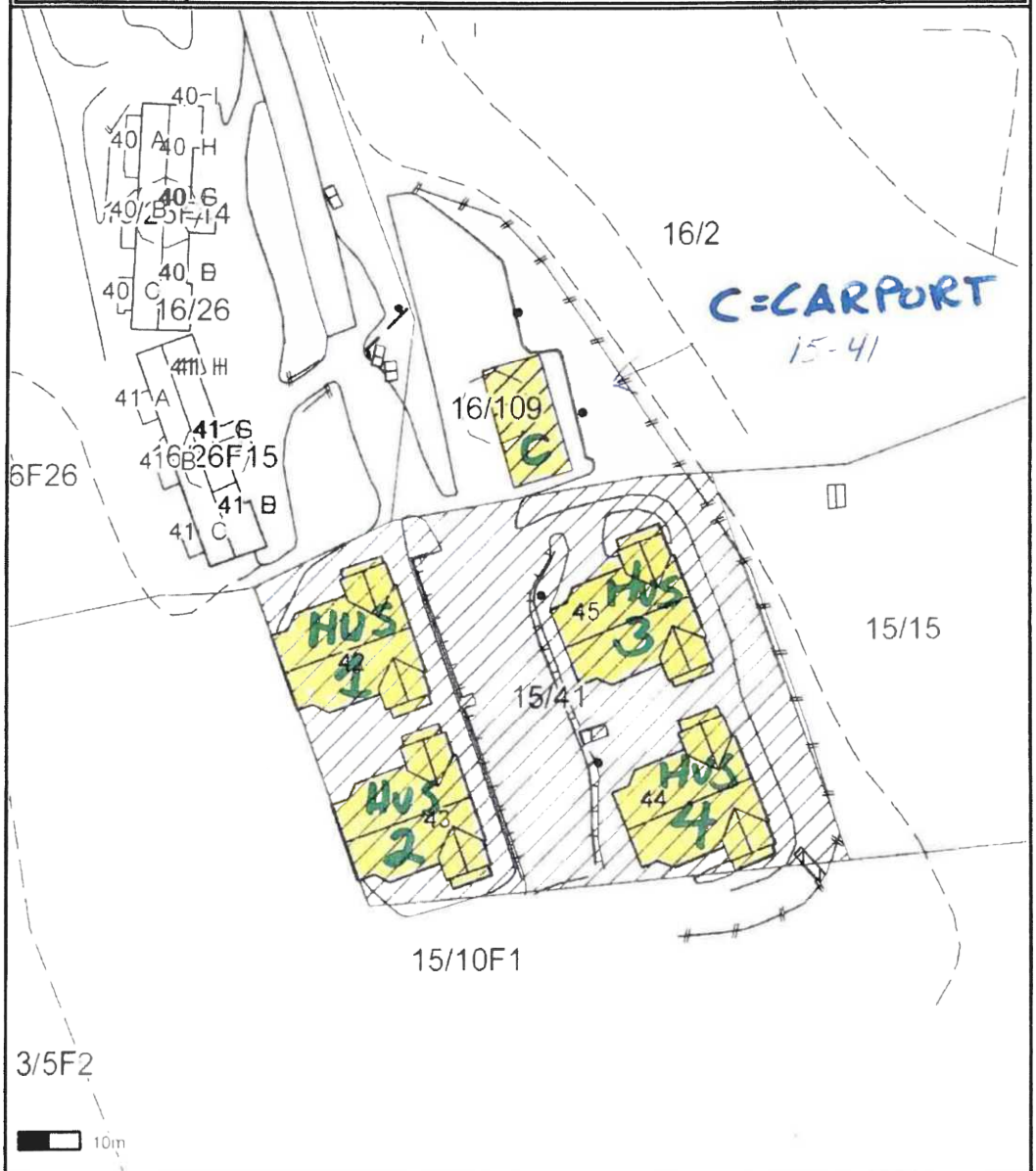
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: NORDLIA 42, 2636 ØYER, med flere			
Hj.haver/Fester:				

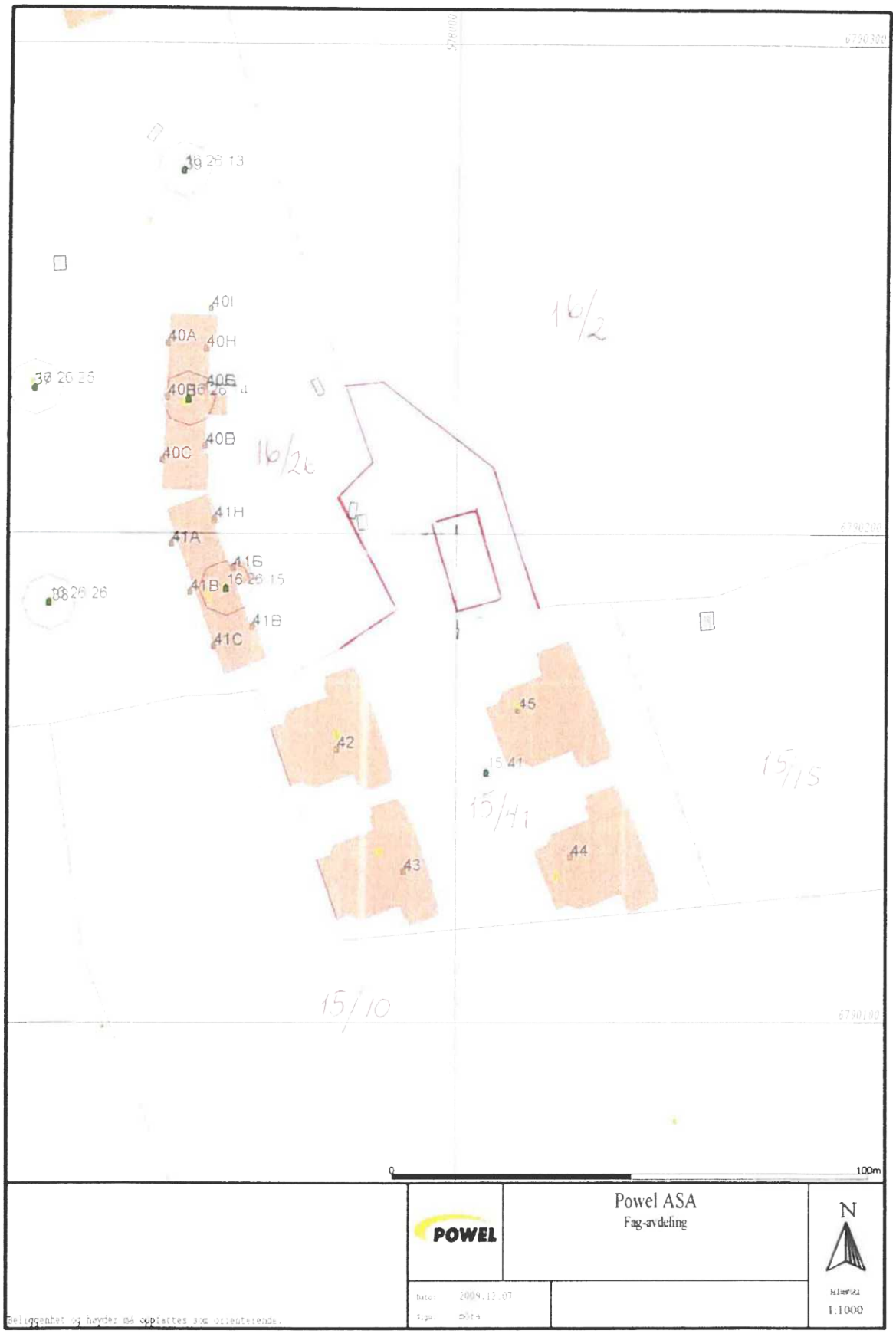
ØYER KOMMUNE

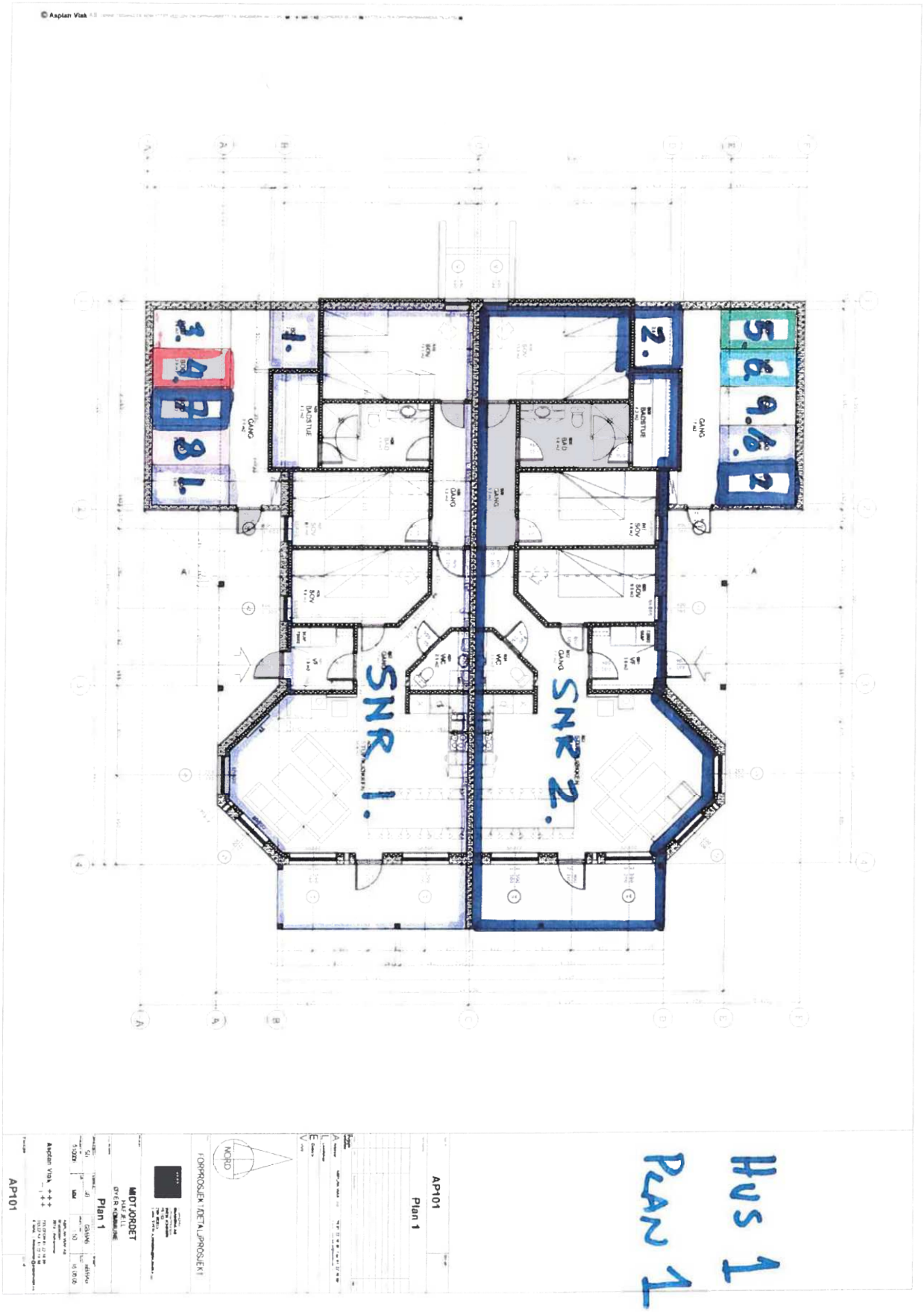
Dato: 11/11-2009 Sign:

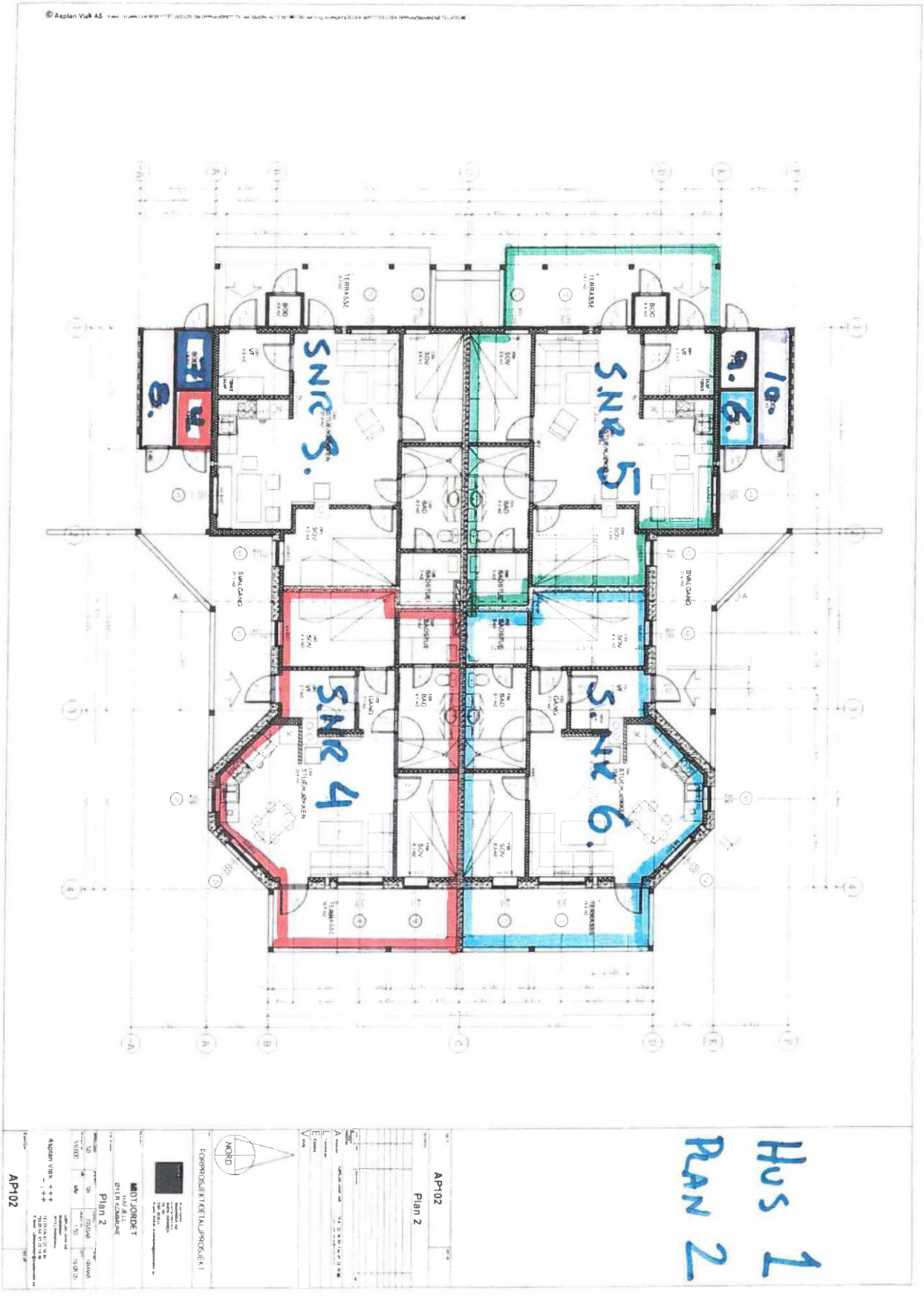
Målestokk 1:1000

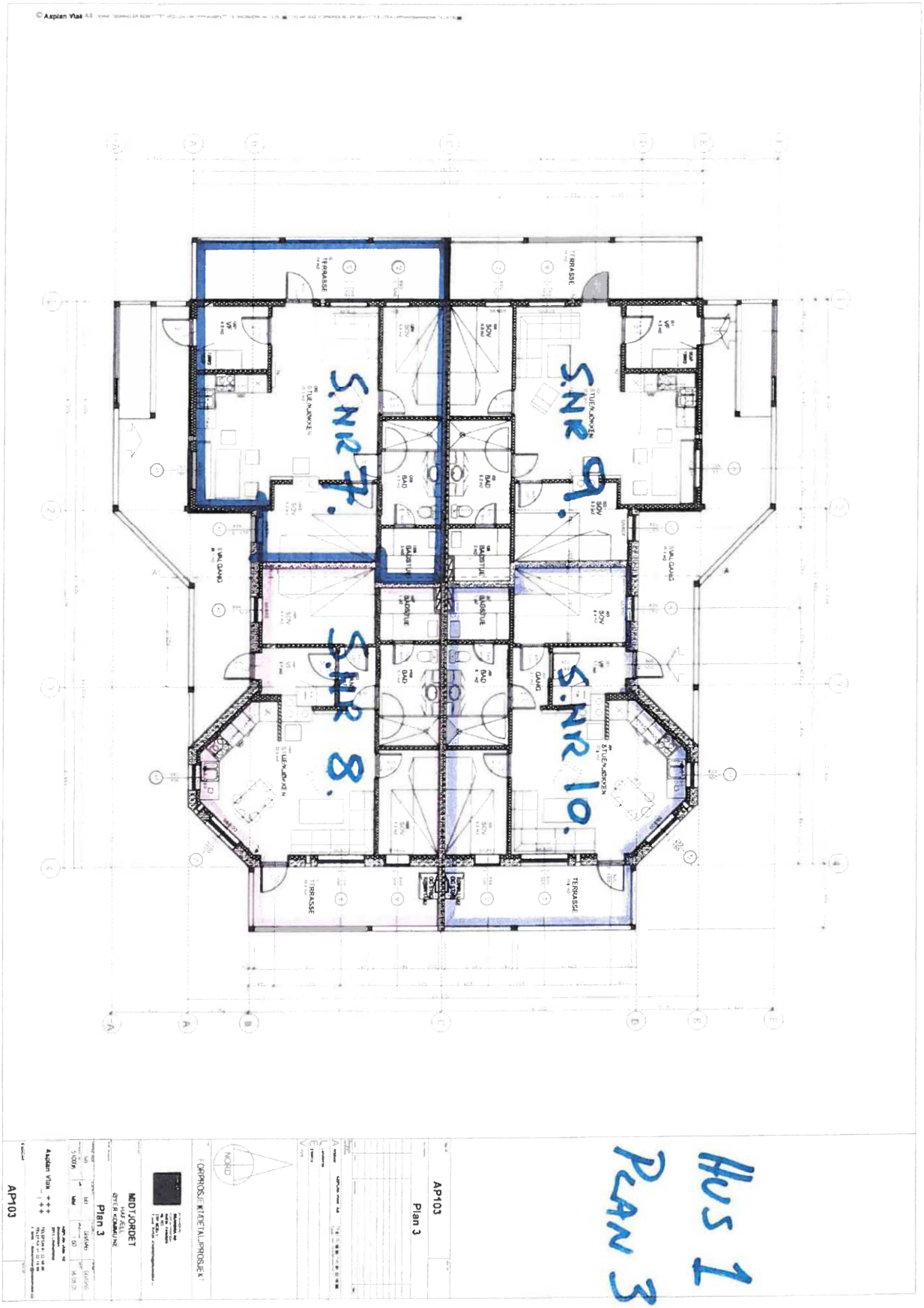


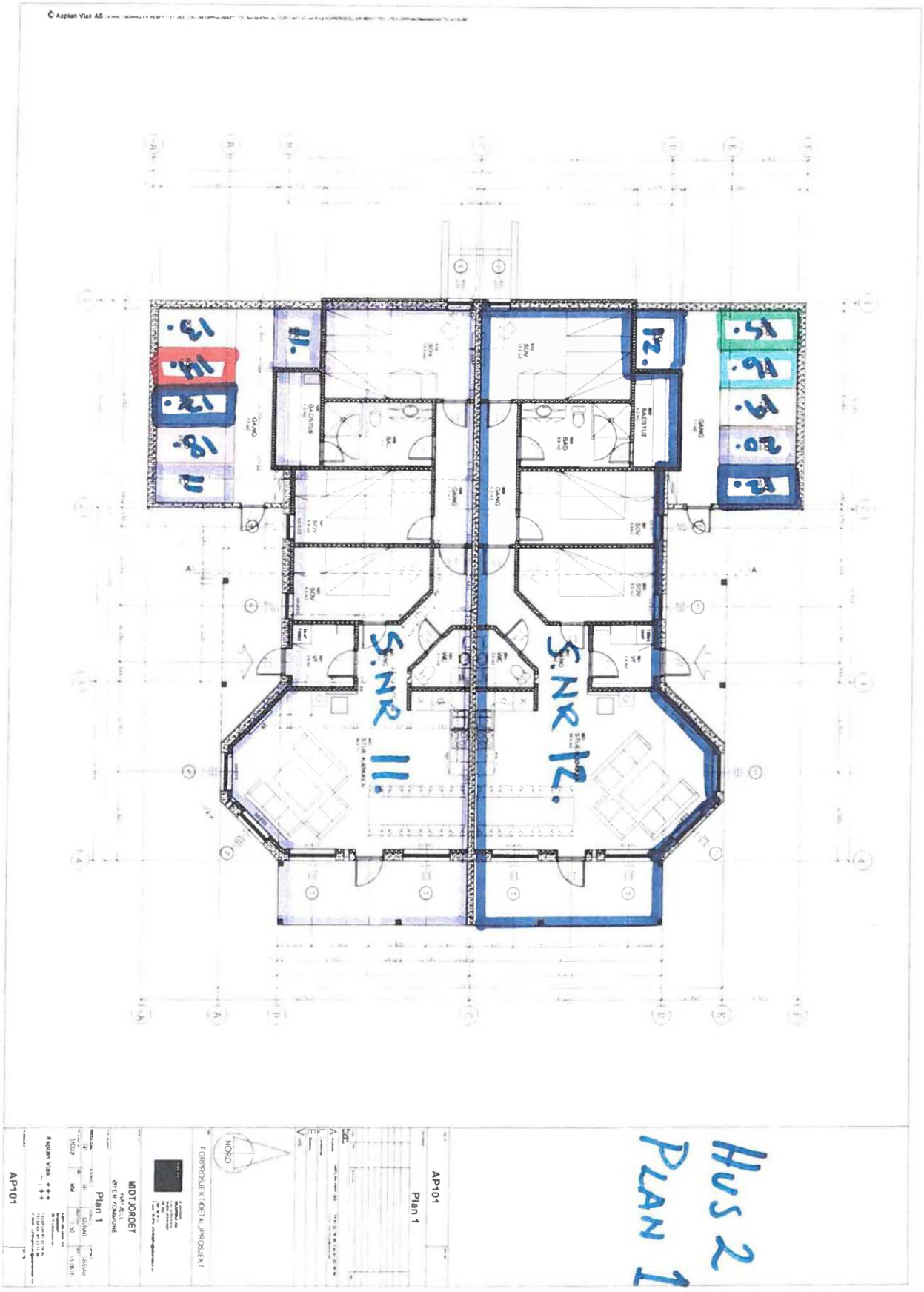
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

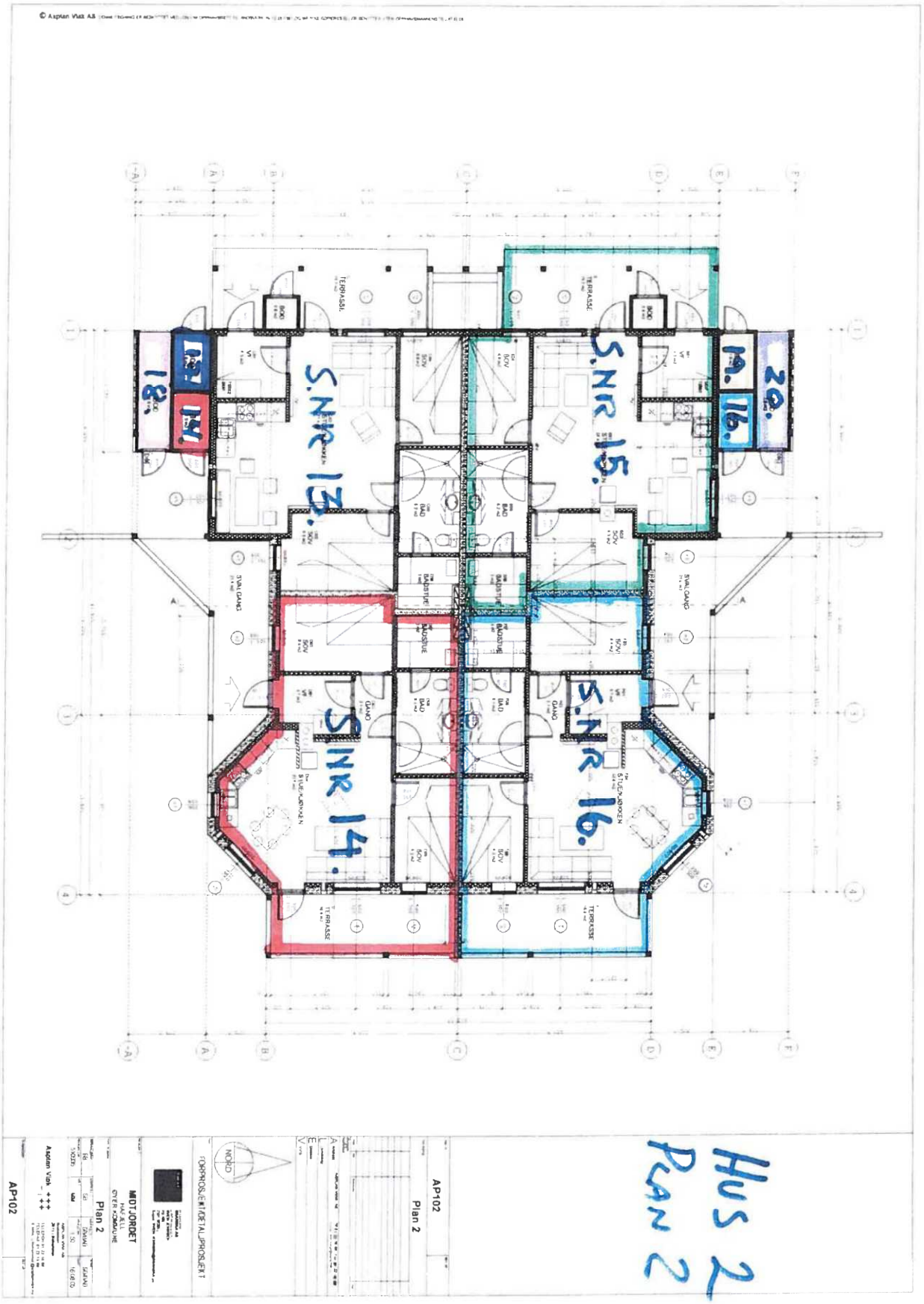

6790300
6790200
6790100
16/2
16/2c
15/10
15/11
15/15
40I
40A
40H
40B
40C
41H
41A
41B
41C
42
43
44
45
100m
POWEL
Powel ASA
Fag-avdeling
N
1:1000

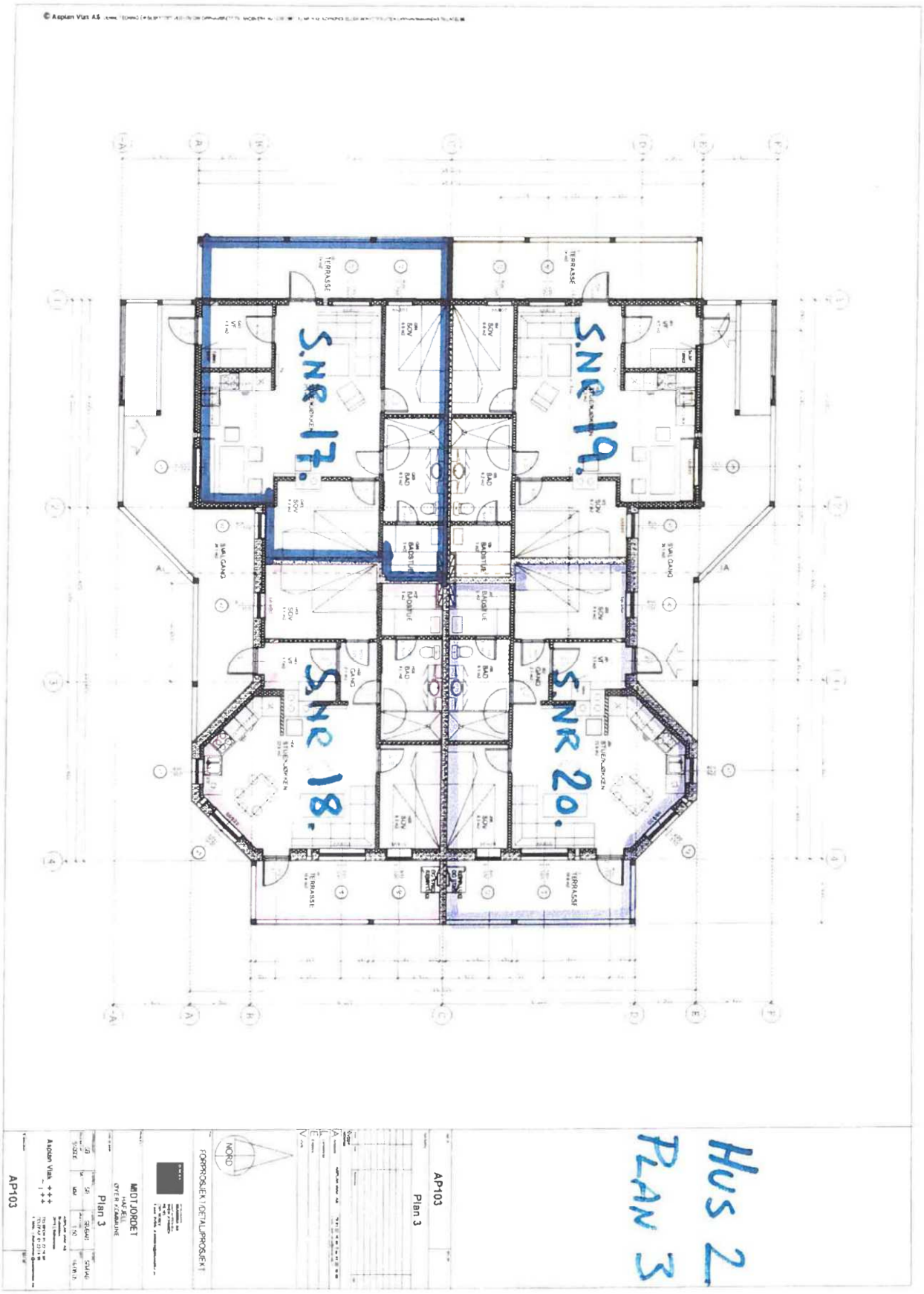

© Asplan Viak
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
SNR 1.
SNR 2.
GANG
BAD/TUE
WC
BOD
STUE
KJ.
VK
Plan 1
AP101
NORD
HUS 1
PLAN 1

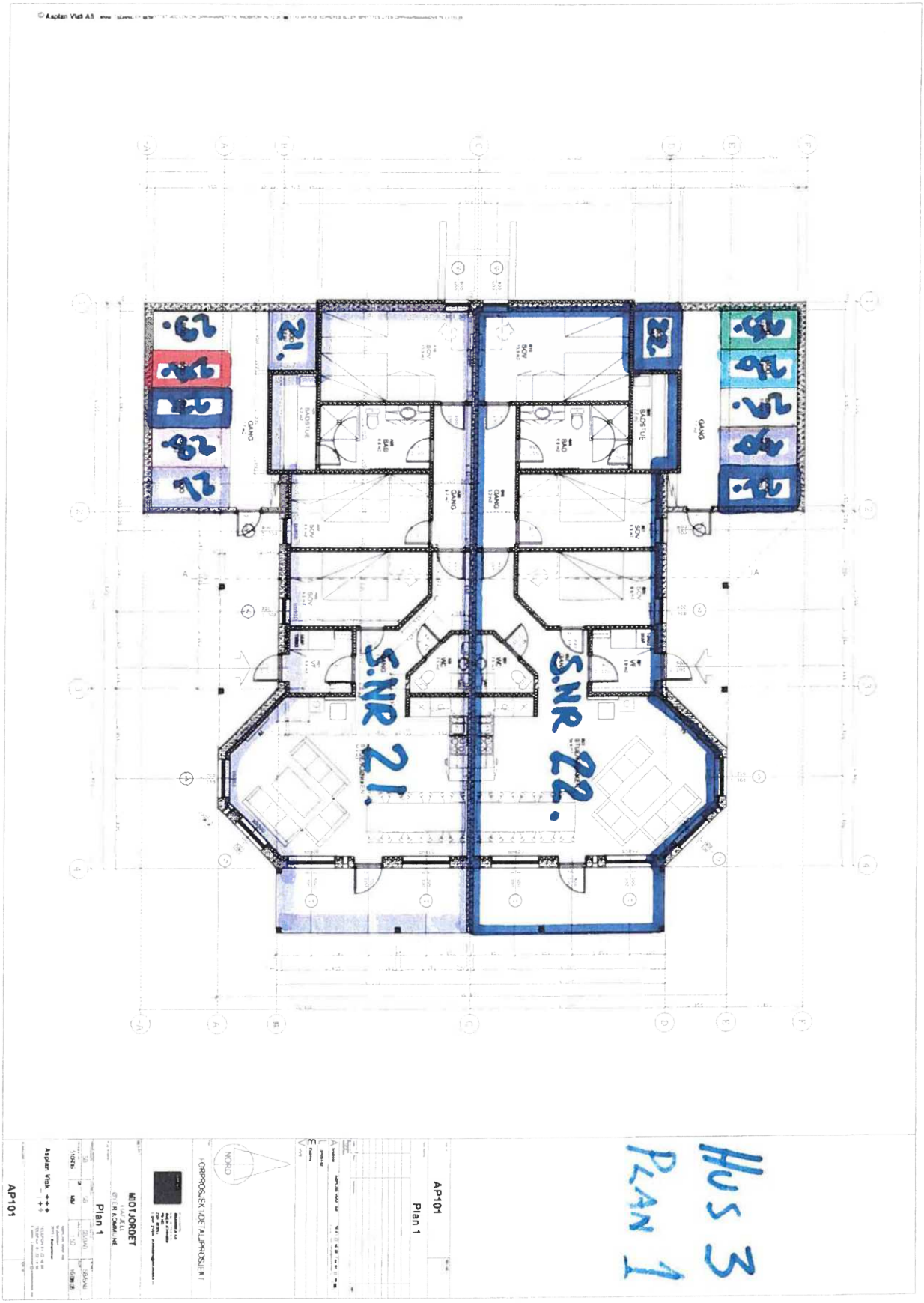

S.NR 3.
S.NR 5.
S.NR 4
S.NR 6.
9.
10.
HUS 1
PLAN 2
AP102
Plan 2

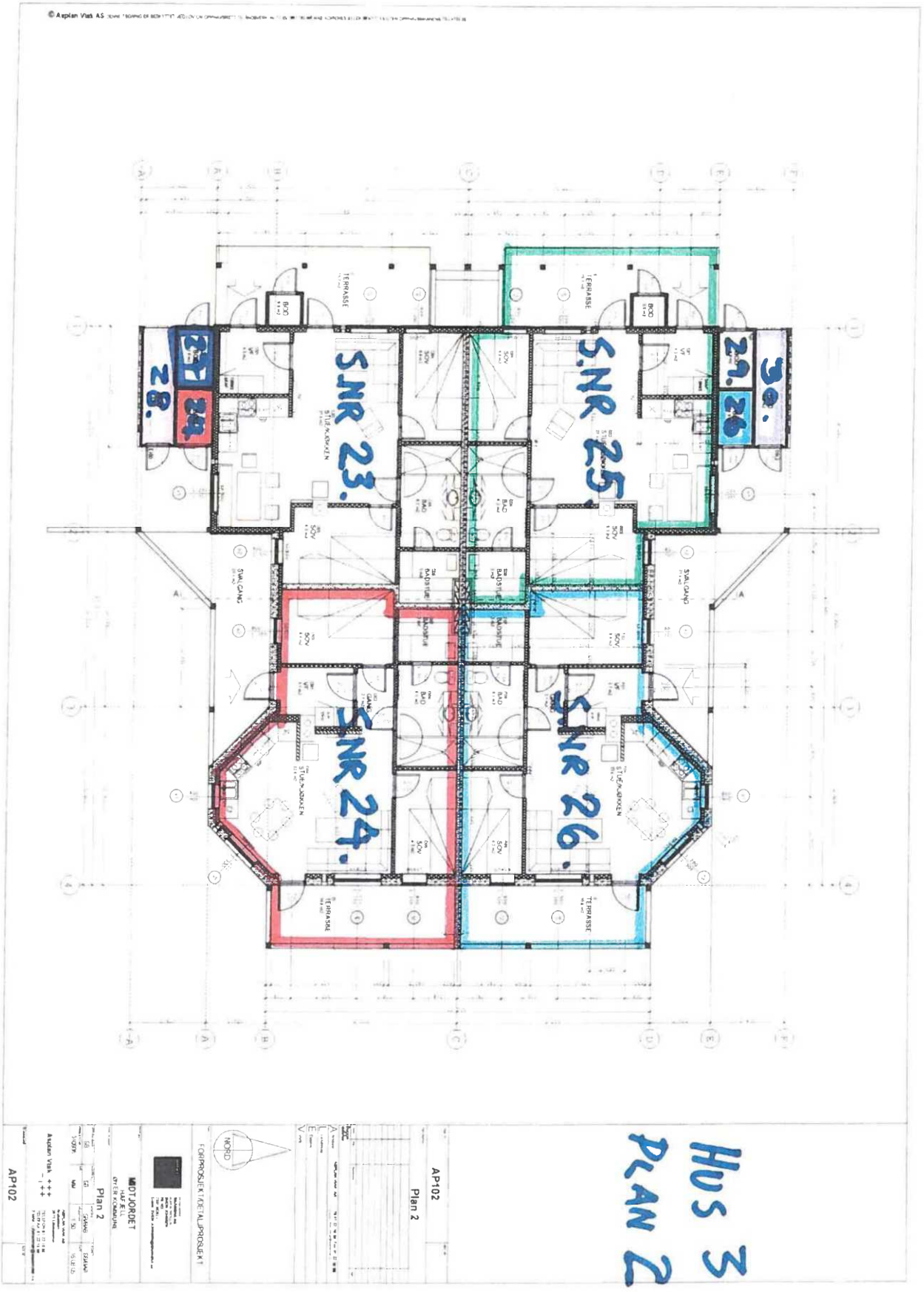

S.NR 7.
S.NR 9.
S.NR 8.
S.NR 10.
HUS 1
PLAN 3

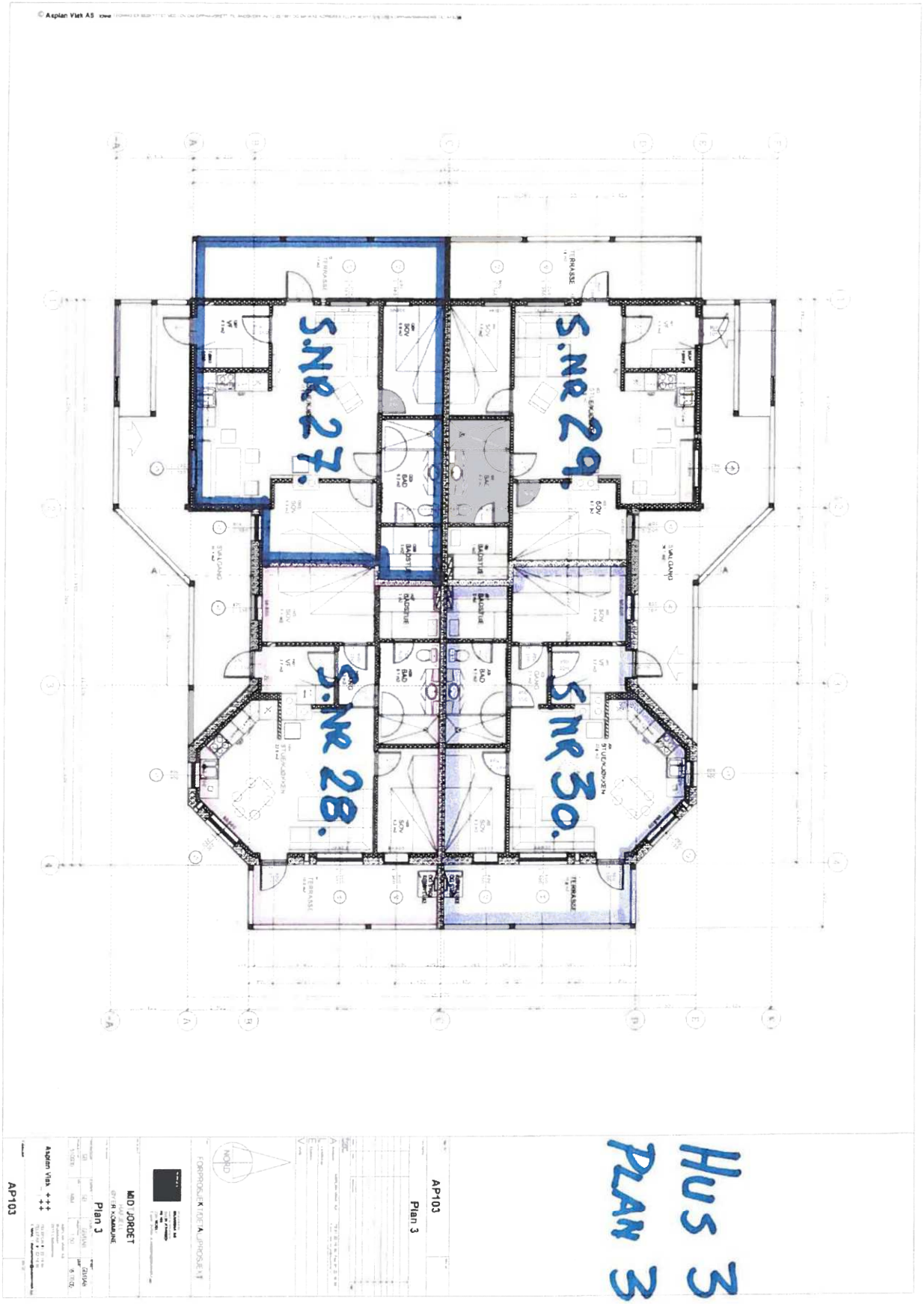

S.NR 11.
S.NR 12.
AP101
Plan 1
NORD
HUS 2
PLAN 1

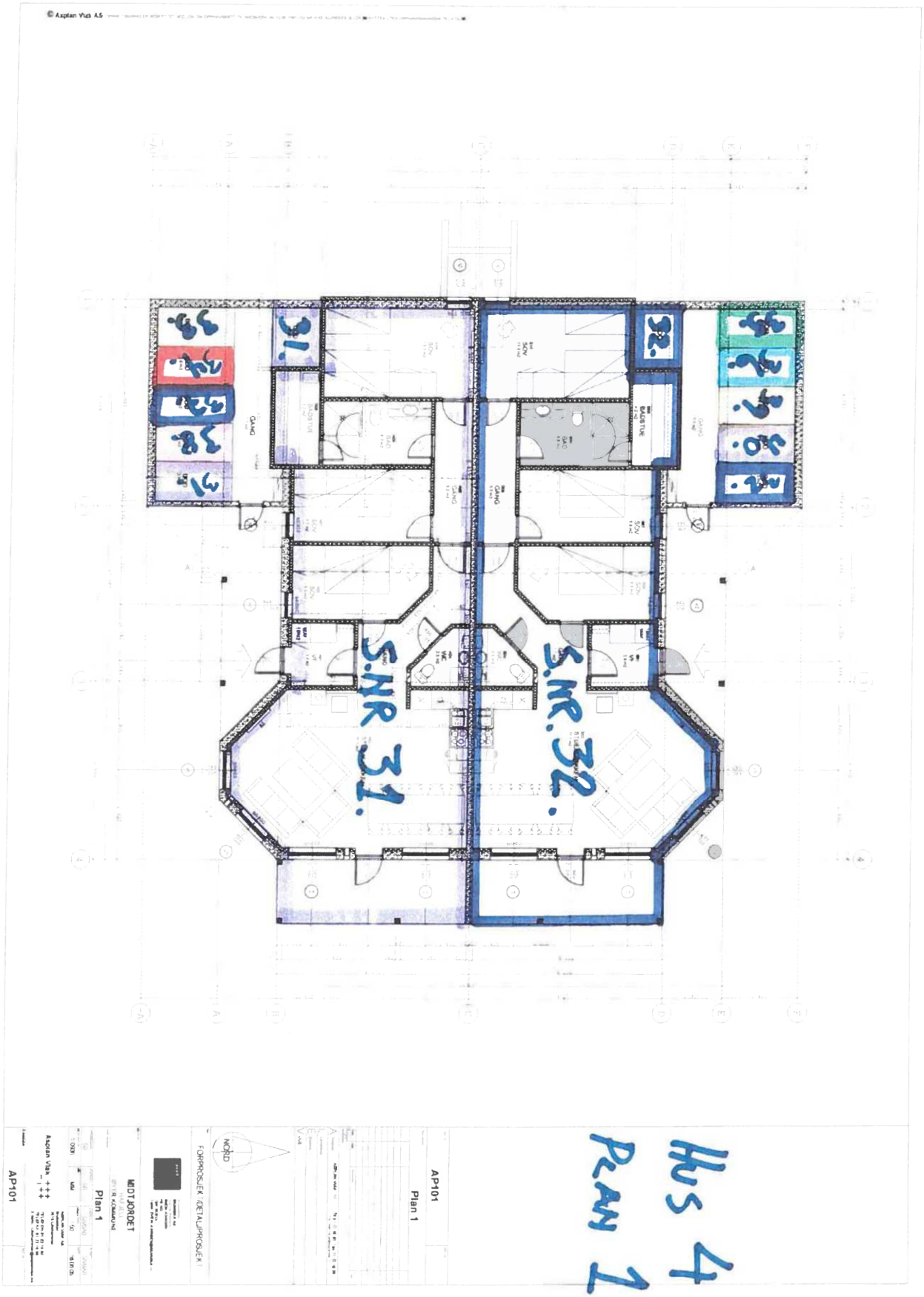

S.NR 13.
S.NR 15.
S.NR 14.
S.NR 16.
18.
19.
20.
TERRASSE
STUE/KJØKKEN
BAD
BADSTUE
GANG
SVALGANG
NORD
AP102
Plan 2
MIDTJORDET
HUS 2
PLAN 2

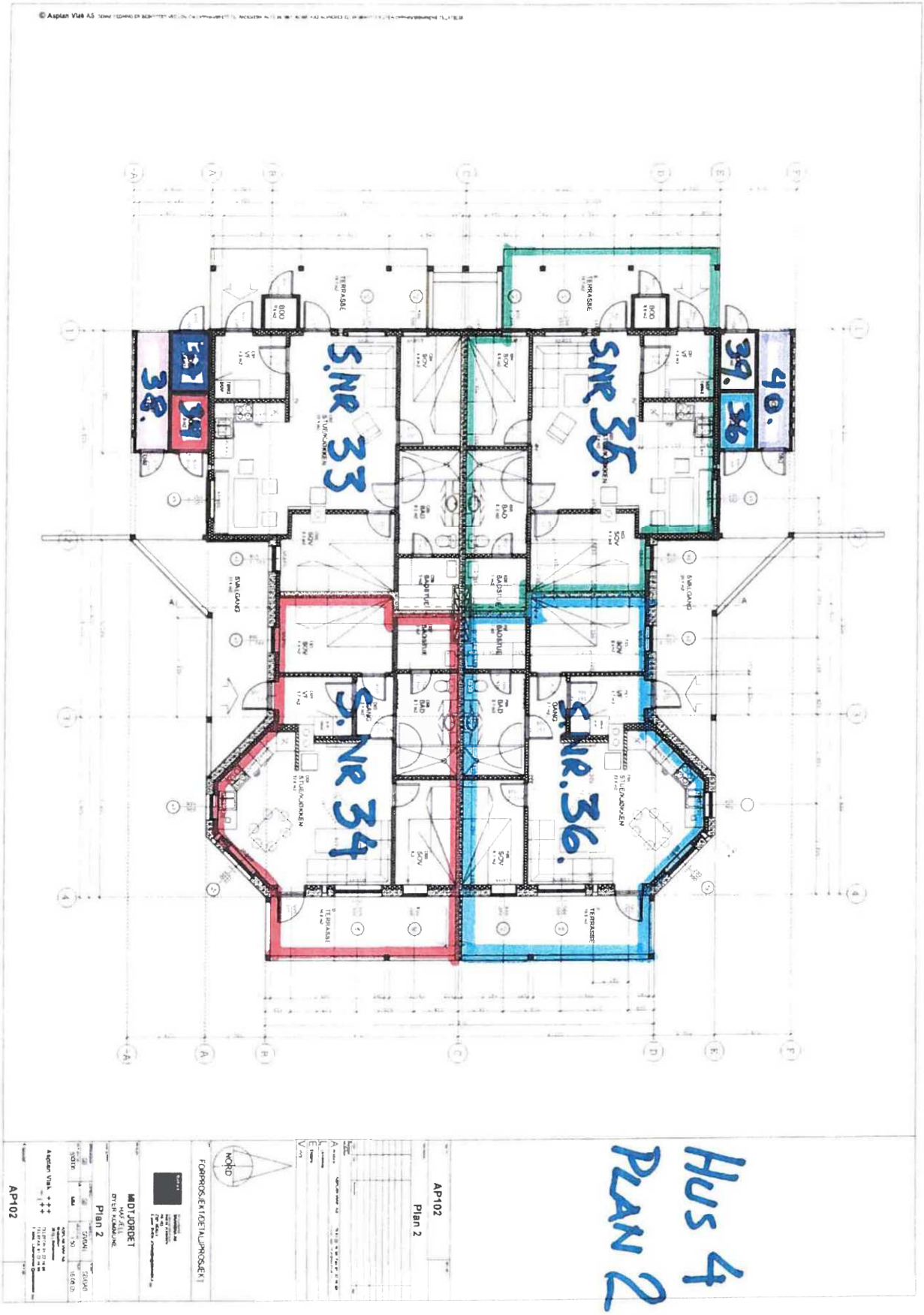

S.NR 17.
S.NR 19.
S.NR 18.
S.NR 20.
HUS 2
PLAN 3
AP103
Plan 3
MIDTJORDET
FORPROSJEKT/DETALJPROSJEKT
NORD

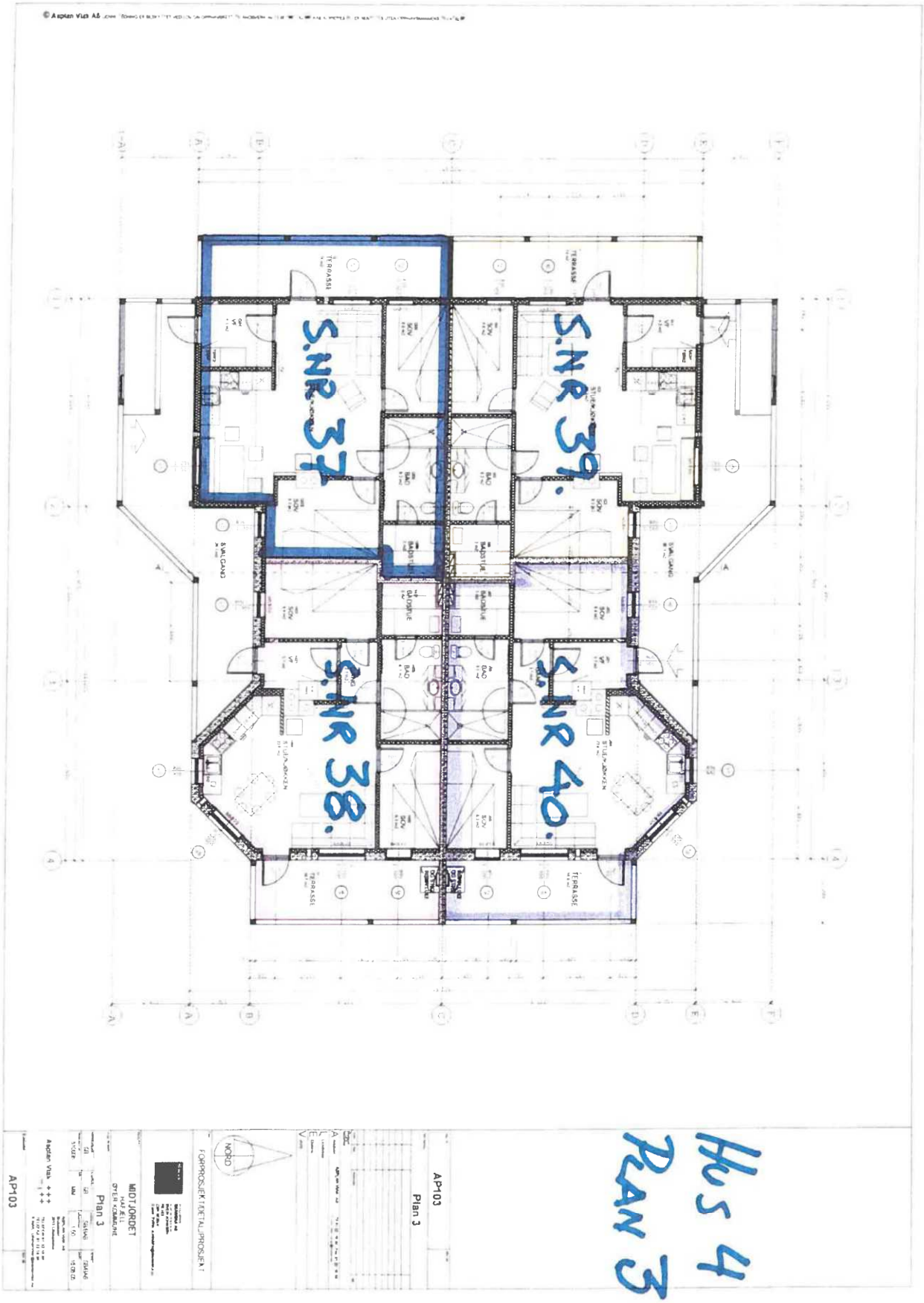

S.NR 21.
S.NR 22.
HUS 3
PLAN 1
AP101
Plan 1
MIDTJORDET
FORPROSJEKTERT


S.NR 23.
S.NR 25.
S.NR 24.
S.NR 26.
28.
29.
30.
AP102
Plan 2
HUS 3
PLAN 2

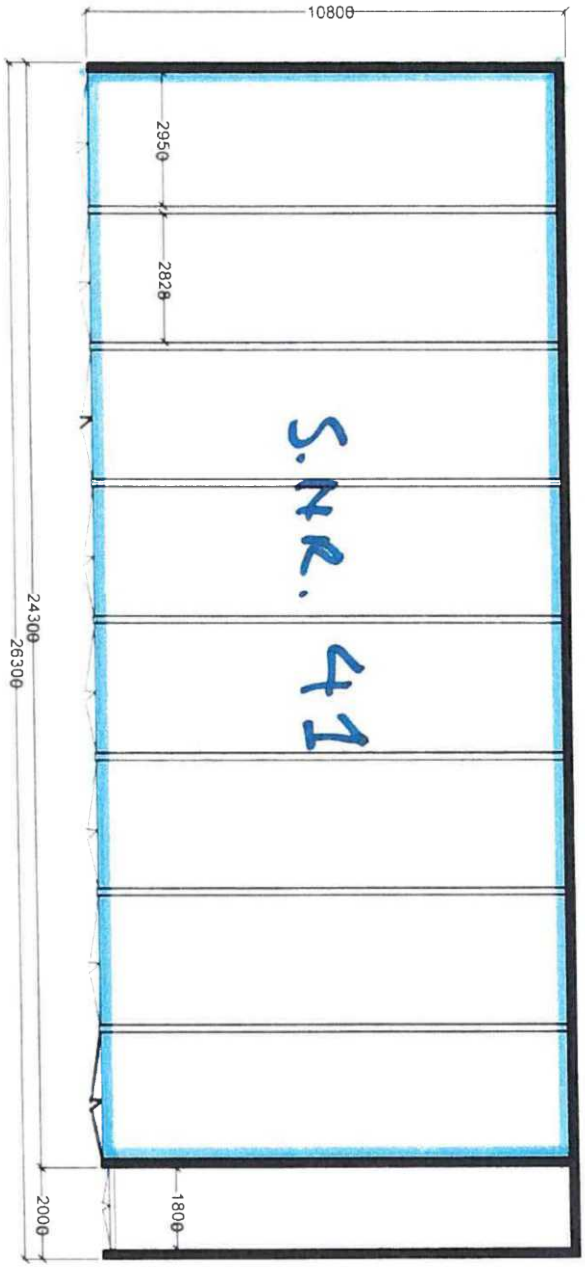

S.NR 27.
S.NR 29.
S.NR 28.
S.NR 30.
HUS 3
PLAN 3
AP103
Plan 3
MIDTJORDET


S.NR 31.
S.NR 32.
HUS 4
PLAN 1
AP101
Plan 1
MIDTJORDET
FORPROSJEKT/DETALJPROSJEKT
NORD


S.NR 33
S.NR 35.
S.NR 34
S.NR.36.
38.
39.
36
40.
HUS 4
PLAN 2


S.NR 37.
S.NR 39.
S.NR 38.
S.NR 40.
Hus 4
Plan 3

PLAN



MOTTATT
13 OKT. 2008

Utgått dato

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
29 08 08			1:100

SOLSIDEN APARTMENT
CARPORT

PLAN

Henvisning
Beregning
Erstatning for
Erstattet av

walle entreprenør as

Nordlia 54G

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km
- 1071 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

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



DAGLIGVARE

Spar Øyer	18 min
Coop Extra Hafjell	18 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	21 min
Hamar	1 t 3 min
Oslo	2 t 16 min

AKTIVITETER

Solvang skole	14 min
Øyer ungdomsskole	13 min
Solvang grusbane	14 min
Granrudmoen ballbane	16 min
Øyer idrettspark	18 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	18 min
Vidarheim ballbinge	8 min
GO Trening Øyer	18 min

SPORT

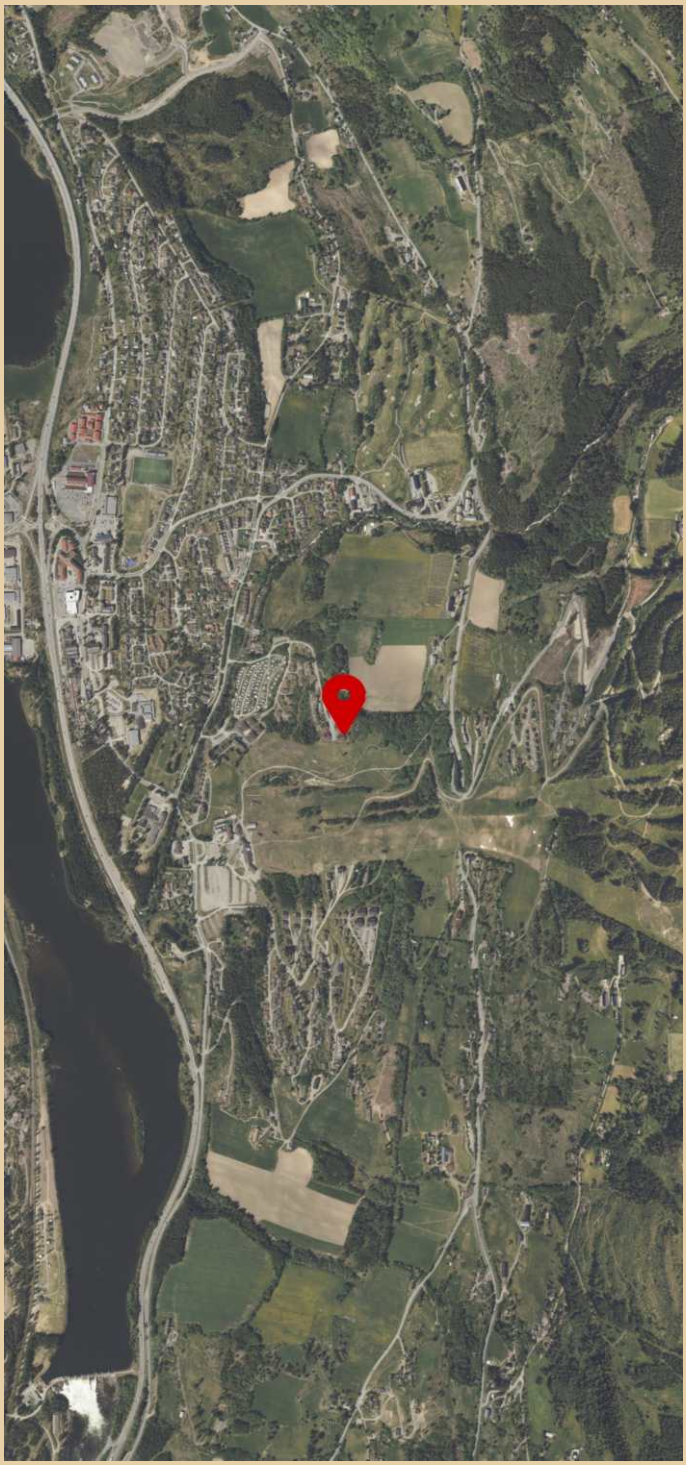
Solvang skole	14 min
Øyer ungdomsskole	13 min
GO Trening Øyer	18 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	16 min

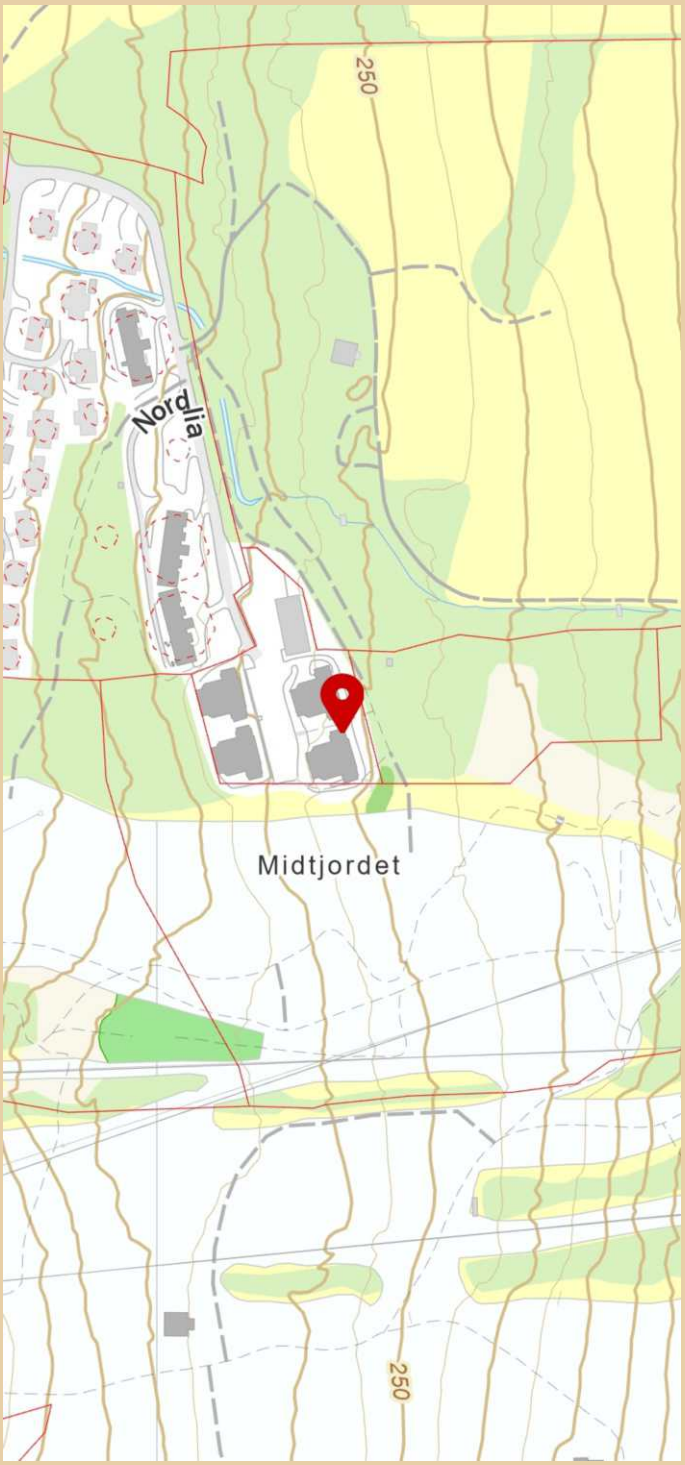
OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	10 min 5.7 km
Øyer ungdomsskole Lundstad Totalt 9 ulike linjer	13 min 1.1 km
Solvang skole Linje 540, 541, 542, 543, 544, 546	15 min 1.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Nordlia 54G, 2636 Øyer
Gnr. 15, Bnr. 41, Snr. 37, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251479

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.
