PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

RUNDMYRVEGEN 277

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

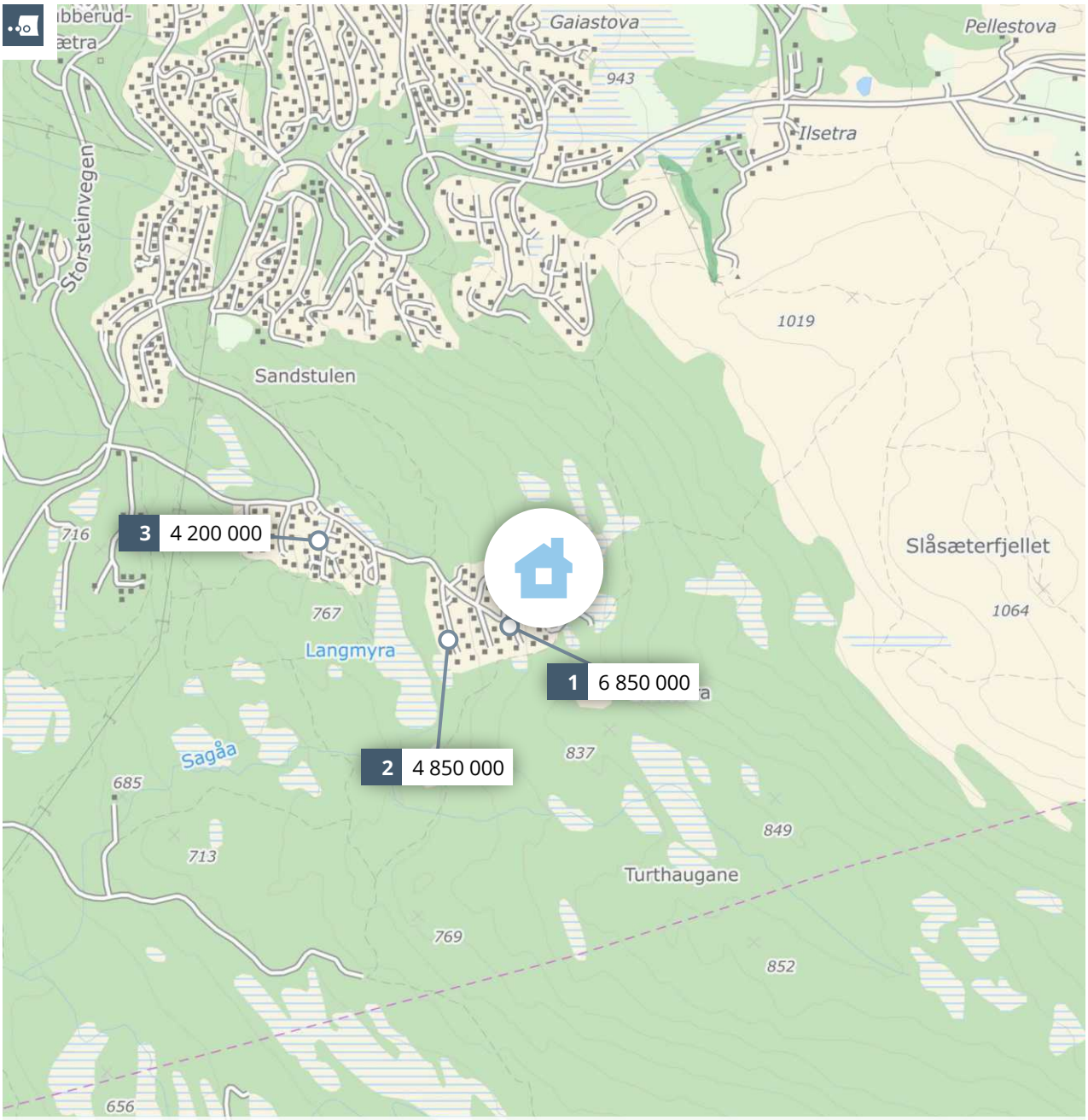
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
RUNDMYRVEGEN 277

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 09.12.2025

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

Rundmyrvegen 277, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 4 BNR 105 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS ENSBY

Verdivurdert til

8 390 000

-	8 390 000	57 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 436 m²	
Byggeår					2015	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rundmyrvegen 245 0 m² 2016 1 303 m² - sov	17.07.2024	-	**6 850 000**	-	6 850 000	**-**
2	Rundmyrvegen 201 62 m² 2015 1 347 m² 2 sov	30.09.2024	4 990 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**78 226**
3	Rundmyrvegen 109 94 m² 2006 1 259 m² 4 sov	27.02.2025	4 350 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**44 681**

Hafjell - Stulen Søndre! Innholdsrik og svært forsiktig brukt hytte med særdeles god planløsning. Her er alle funksjoner på ett plan. Hytta inneholder blant annet 4 soverom, 3 bad, badstue, tv stue, romslig kjøkken og stue del med fantastisk utsikt. Denne hytte ligger øverst og innerst på feltet med langrennsløype rett bak. Det er enkel ski inn/ ut også på alpint. Det er veldig gode solforhold og utsikt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2014		10.10.2014	-	1 300 000	-	1 300 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i 2636 ØYER nå

58
fritidsboliger til salgs

9.5M
9.2M
8 920 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Fritidsboliger solgt i 2636 ØYER siste 3 mnd

40
fritidsboliger solgt

6 302 000 Prisantydning i snitt
5 917 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
120
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rundmyrvegen 277 , 2636 ØYER
ØYER kommune
gnr. 4, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 05.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1207 **Referansenummer:** KW1788

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Stor fritidsbolig øverst i Rundmyrvegen i Hafjell.
Boligen er fra 2015 og bærer preg av forsiktig bruk.

Boligen har fått noen få TG2, men for det meste TG1. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen og mindre avvik.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tre.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperretak i stuedelen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt dobbel hovedytterdør, malt dobbel balkongdør i tre og malt ytterdør til utvendig bod.
Boligen har to verandaer bygget i treverk.
Boligen har utvendig bod på nordsiden av bygget, med egen inngang fra ute.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.
Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte formpressede dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder,rørskap og hovedstoppekran er også på dette rommet.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad med badstu:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk på overflater uten å måle unormale verdier.

Bad mot nord:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Badstue med flislagt gulv og sluk.
Vegger og tak er kledd med trepanel.
Det er plassbygde benker av treverk og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 2015.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for jord og flomskred.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

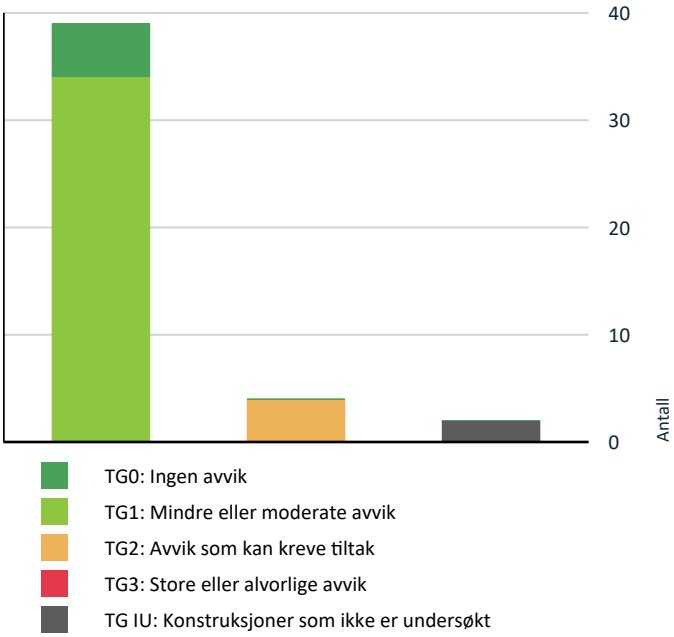
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 04.11.2015.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Etasje > Bad med badstu > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad med badstu > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad mot nord > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2015. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.
Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

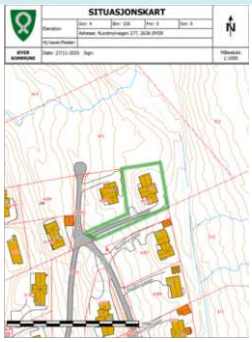
Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå, taket er tildekket av snø.
Vurdert på alder og materialer.

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.



Tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperretak i stuedelen. Det er ikke gangbart gulv på loft (begrenset inspeksjon, kun fra luker).
Vurdert på alder og materialer.



Loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør, malt dobbel balkongdør i tre og malt ytterdør til utvendig bod.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to verandaer bygget i treverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Veranda.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har utvendig bod på nordsiden av bygget, med egen inngang fra ute.

Tilstandsrapport



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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



Overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører og skyvedører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk dusj.



Sluk under bereder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, rørskap og hovedstoppekran er også på dette rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

ETASJE > BAD MED BADSTU

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad med badstu.

ETASJE > BAD MED BADSTU

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

-Det er vindu i våtsonen til dusj.
-Det er riss i fuge over badstudør. Slike riss kommer gjerne av små bevegelser på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.
Fastmonterte dusjvegger skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.

-Fliser og fuger er kun en overflate og ikke det vanntette sjiktet. Riss i fuger er kun et kosmetisk avvik på tørre vegger. Konsekvens er kun kosmetisk og kan utbedres om ønskelig.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen.



Riss i fuge over badstudør.

ETASJE > BAD MED BADSTU

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

ETASJE > BAD MED BADSTU

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

ETASJE > BAD MED BADSTU

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD MED BADSTU

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD MED BADSTU

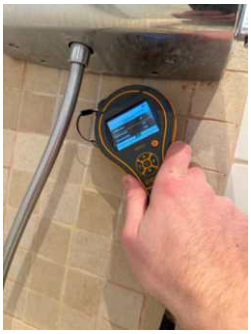
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk på overflater uten å måle unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på vegger.



Fuktsøk på vegger.



Fuktsøk på gulv.



Fuktsøk på gulv.

ETASJE > BAD MOT NORD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.
Fastmonterte dusjvegger skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen til dusj.

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD MOT NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstue med flislagt gulv og sluk.
Vegger og tak er kledd med trepanel.
Det er plassbygde benker av treverk og badstuovn.

Tilstandsrapport



Badstu.



Sluk.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

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 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
NB: Det anbefales å flytte litt på varmtvannsbereder slik at det blir bedre tilkomst for å ta av dører på rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap.

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.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2015.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for jord og flomskred.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for jord og flomskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utredning av reel fare for området.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tekst fra kommunen:
Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

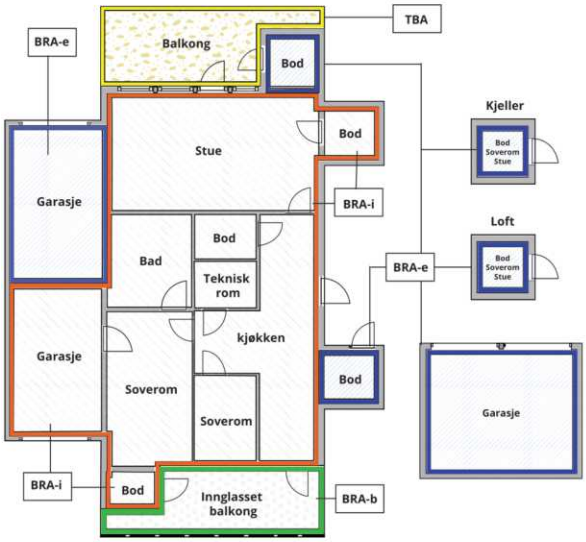
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	148	14		162	35
SUM	**148**	**14**			**35**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/garderobe, bad/vaskerom, bod, bad med badstu, badstue, gang, soverom, kjøkken, spisestue, stue, bad mot nord, tv-stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 04.11.2015.

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)
Fritidsbolig	148	14

Kommentar

Fritidsbolig S-ROM er utvendig bod.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	4	105		0	1435.7 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Rundmyrvegen 277

Hjemmelshaver
Standal Petter Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Rundmyrvegen 277 som er i Hafjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tekst fra kommunen: Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	7150370			

Kommentar

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.11.2025	Innhentet og leveres til megler.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	01.12.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Del med takstmann	01.12.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/KW1788

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.
55251490

Selger 1 navn
Petter Arild Standal

Gateadresse
Rundmyrvegen 277

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7150370

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: 55251490

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

Beskrivelse: Utvendig godkjent ladeboks på hyttevegg

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: 55251490

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

Document reference: 55251490

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251490

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

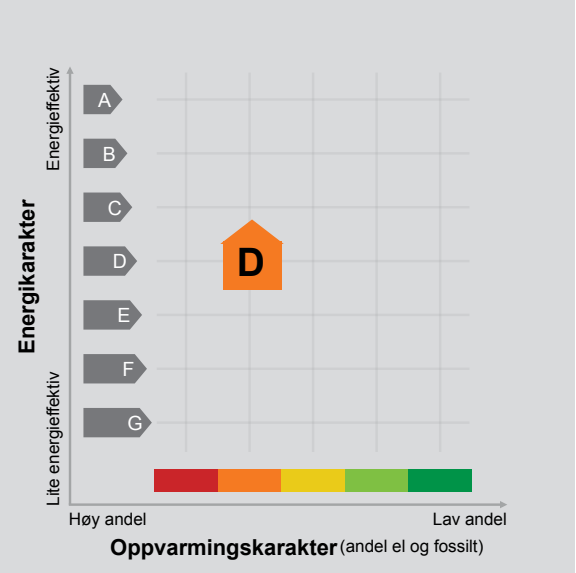
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Arild Standal	4bf5d4aa700193f4e7cd4a664bef602bafb960e4	29.11.2025 15:25:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251490

- 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	Rundmyrvegen 277
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300469989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195732
Dato	05.12.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

SLÅSETERLIA HYTTEEIERFORENING

VEDTEKTER

Vedtekter for Slåseterlia Hytteeierforening pr. 13.12.2014:

§ 1

Foreningens navn er Slåseterlia Hytteeierforening.

§ 2

Foreningens medlemmer er eiere av tomter eller hytter i Slåseterlia i Øyer kommune slik området (Området) er markert på vedlagte kart.

Kjøpere av tomt/hytte innen Området har ved kjøpet forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter nærværende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse.

§ 3

Slåseterlia Hytteeierforening overtar drift og vedlikehold av veier innen Området når dette bestemmes av Slåseterlia AS.

Grunneierne i Området samt Slåseterlia AS kan vederlagsfritt benytte vegene innen Området til egne formål, og kan i tillegg til dagens brukere gi andre rett til å benytte vegene.

§ 4

Foreningens styre består av 3 – 6 medlemmer, hvorav 3 – 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder samt to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen.

Grunneierne innenfor området har rett til å utpeke et styremedlem. Endring av dette punkt i vedtektene kan kun gjøres med grunneiernes samtykke.

Styret konstituerer seg for øvrig selv.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 5

Følgende oppgaver tilligger styret:

a) Drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av fellesarealer og eventuelle fellesanlegg samt andre fellesoppgaver innenfor området. Fellesarealer vil særlig være veger og snuplasser.
b) Inngå nødvendige avtaler med forvaltningen av fellesoppgaver, herunder drift og vedlikehold av vegene innen Området og annet av felles interesse.
c) Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet.
d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
e) Innkalle til årsmøter.
f) Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité.
g) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 6

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Til hver eiendom tilligger en stemme på årsmøtet. Grunneierne har rett til å delta på årsmøte med uttale- og forslagsrett.

Ett medlem kan være representert ved fullmektig. Fullmektigen kan opptre med 2 fullmakter i tillegg til sin egen.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av eierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år normalt i påskeuken men, alltid innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 10 % av medlemmene krever dette.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig være sendt styret innen utgangen av januar måned.

Innkalling til årsmøtet skjer med fire ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:
a) Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
b) Godkjenne budsjett for påfølgende år.
c) Behandle saker fremmet av styret.
d) Behandle saker innkommet til styret.
e) Fastsette årsavgift.
f) Velge nytt styre.
g) Velge revisor for ett år av gangen.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelige uttellinger krever 2/3 flertall av de møtende.

§ 7

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

§ 8

For øvrig gjelder alminnelige regler og rettslige prinsipper for foreninger og vegselskaper.

REFERAT ÅRSMØTE SLÅSÆTERLIA HYTTEFORENING

Ilsetra, 17.4.2025

Til stede: Andreas Falk, Geir Backe, Kristin B. Lein, Gry Tærud, Jan Tærud, Jo Lang-Ree, Gunilla Lang-Ree, Helga Næs, Bent-Roni Oterholt, Petter Standal, Simen Markussen, Hanne Rønning, Ole M Rønning, Arne Elkjær, Erik Tørstad, Gunnar Brekke, Berit Bjørkelid, Jon Arne Corell, Tore Svidal, Karin Stigum

1. Åpning av årsmøtet

Tore Svidal åpnet årsmøtet på vegne av Styret.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og saksliste ble godkjent.

3. Valg av ordstyrer og referent

Ordstyrer: Tore Svidal

Referent: Simen Markussen

4. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen

Eirik Tørstad og Arne Elkjær ble valgt.

5. Styrets årsberetning for 2024

Beretningen ble gjennomgått av Tore Svidal på vegne av styret. Beretningen er også utsendt i forkant av møtet.

Møtet ga positive tilbakemeldinger på nye skiløyper.

Det ble noe diskusjon om behovet for en forventningsavklaring om brøyting. Vi har en ny og større leverandør av brøytetjenester.

6. Revidert regnskap for 2024

Karin Stigum gikk gjennom regnskapet (utsendt på forhånd).

7. Godkjenning av styrets årsberetning og revidert regnskap for 2024

Årsberetning og regnskap ble enstemmig godkjent.

8. Innkomne forslag

Styret foreslår å utrede mulighetene for og konsekvensene av å differensiere brøytekostnadene etter størrelse på parkeringsplasser, og legge fram forslag til neste årsmøte.

9. Fastsettelse av årsavgiften

Årsavgiften består av fire komponenter: Medlemskontingent, brøytekostnader, veivedlikehold, bidrag til skiløyper.

Styret foreslår økning i felleskostnadene på 1,000 kr per år slik at kontingenten for 2025 er 6,000 kroner per hytte.

Årsmøtet anbefaler videre en målsetning om at hytteeierforeningen skal ha om lag 200 000 i egenkapital.

10. Godkjenning av budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett (utsendt på forhånd) ble godkjent.

11. Valg av nytt styre, vararepresentanter og revisor

Styreleder Toril Linnerud går ut av styret. Årsmøtet må derfor velge ny styreleder. Alle de sittende styremedlemmene har sagt ja til gjenvalg, men ingen ønsker å påta seg jobben som styreleder.

Eirik Tørstad tok, under tvil, på seg jobben som styreleder, noe årsmøtet er svært takknemlige for. Tørstad ga i den forbindelse klar beskjed om at klaging over brøyting eller annet må gjøres på en vennlig måte og bør fra klagers side følges opp av forslag om hvordan det påklagede forholdet kan gjøres bedre.

De øvrige styremedlemmene hadde meldt at de tok gjenvalg og ble alle gitt fortsatt tillit av årsmøtet.

Det nye styret består dermed av følgende personer:

Styreleder Eirik Tørstad

Styremedlem Tore Andre Svidal

Styremedlem Torbjørn Jøranli (grunneierrepresentant)

Styremedlem og kasserer Karin Melhus Stigum

Vara styremedlem Frode Sand

Vara styremedlem Sigmund Sletvold

Simen Markussen er gjenvalgt som revisor.

12. Eventuelt

Det ble tatt opp behovet for god dialog om trær på hyttefeltet. Styret har ansvar for beslutninger om trefelling i fellesområdene. Naboer med naturlige interessekonflikter om trær oppfordres til å ha god og høflig. dialog.

Påskeskirenn: Øverste stikkvei har ansvar for påskeskirenn i 2026, siden det ikke blir arrangert påskeskirenn i 2025.

Øyer, 17.04.2025

Eirik Tørstad

Arne Elkjær

Til: **Medlemmene i Slåseterlia Hytteeierforening**
Fra: **Styret i Slåseterlia Hytteeierforening**

27.03.2025

Innkalling årsmøte

Det innkalles til årsmøte i Slåseterlia Hytteeierforening **torsdag 17. april 2025, kl. 10.00 på Ilsetra.**

Dagsorden:

1. Åpning av årsmøtet
2. Godkjenne innkalling og dagsorden
3. Valg av ordstyrer og referent
4. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen
5. Styrets årsberetning for 2024, Se vedlegg.
6. Revidert regnskap for 2024, Se vedlegg.
7. Godkjenning av styrets årsberetning og revidert regnskap for 2024.
8. Innkomne forslag.
9. Fastsettelse av årsavgiften.
10. Godkjenning av budsjett for 2025.
11. Valg av nytt styre, vararepresentanter og revisor

8. Innkomne forslag:

Vi ser at kostnader til brøyting og strøing har steget veldig, og utgjør størstedelen av kostnadene til Slåseterlia Hytteeierforening. Det er stor forskjell på areal som brøytes inn til/ved hver hytte, og det kan være behov for en differensiering av betalingen.

Forslag: Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere differensiering av brøytekostnad til hytteeierne, og fremme forslag til årsmøtet neste år (i 2026), og at det evt gjelder fra neste vinter.

9 Årsavgiften er sammensatt av følgende fire elementer:

- Medlemskontingent
- Brøytekostnader
- Veivedlikehold sommer
- Bidrag til skiløyper

9a) Medlemskontingenten.

Styret foreslår ingen endring i medlemskontingenten på kr 200,-

9b) Brøytekostnader

Styret foreslår en økning på kr 1000,- i årlig innbetalingen på grunn av økte brøytekostnader. I 2024 måtte vi inngå ny brøyteavtale som ligger på en høyere timepris enn den forrige.

9c) Sommervedlikehold av vei
Kostnad for vedlikehold på vei i 2024 ble i underkant av kr 20 000,-

Styret foreslår ingen endring i nivået for innbetaling av bidrag til sommervedlikehold av veien.

9d) Bidrag til skiløyper

Vi har for 2024 betalt kr 20 000,- til Øyer turskiløyper for kjøring av internløyper. Styret legger til grunn noe økning jfr KPI, fra dagens kostnad på kr 1 400,- til kr 1 500,- per hytte i ordinært bidrag, men uendret kostnad for internløyper.
I tillegg kommer vederlag til grunneier på kr 25 000,-, ingen signaler om endring.

Med bakgrunn i pkt 9 a-d, foreslår styret at hytteeiernes innbetaling økes til kr 6.000 kroner per ferdigstilt hytte/år, fordelt på to innbetalinger - i mai og november.

10. Godkjenning av budsjett for 2025. Vedlagt.
Styret anbefaler vedlagte budsjett.

11. Valg
a) Valg av nytt styre.
Det foreslås gjenvalg av de fleste medlemmene i styret da det ønskes mer kontinuitet i styrearbeidet. Jfr vedtektene skal det være to varamedlemmer.

Styreleder Toril Linnerud går ut av styret, og årsmøtet må velge nytt styremedlem som også blir ny styreleder.

Som nytt styre foreslås: NN, Torbjørn Jøranli (for grunneierne), Tore Andre Svidal, Karin Melhus Stigum (kasserer) og som vararepresentanter Frode Sand og Sigmund Sletvold. Som styreleder foreslås NN
I tråd med vedtektene konstituerer styret ellers seg selv.

11 b) Valg av revisor.
Styret har forespurt Simen Markussen om å ta revisoroppdraget ytterligere ett år.
Styret innstiller på at han fortsetter.

For styret
Toril Linnerud
(sign)

Vedlegg:
- Årsberetning,
- Årsregnskap
- Budsjett for 2025
- Oppdatert adresseliste
- Gjeldende vedtekter

Årsberetning
Slåseterlia Hytteeierforening 2024

● **Årsmøtet** for driftsåret 2024 ble gjennomført som planlagt i påsken, 27. mars 2024, på Ilsetra.

Styremøter
Det er i 2024 gjennomført 4 styremøter.

● **Økonomien** i hytteeierforeningens er fortsatt god, med avsetninger som er gjort med tanke på framtidig veivedlikehold og utvikling, vedlikehold og drift av løypenettet.

● **Felles-dugnaden** høsten 2024 ble gjennomført lørdag 5. oktober. Løyper, grøfter og stikkrenner ble ryddet.

● **Skiløypene** i området er i 2024 ferdigstilt, og ble godt benyttet sesongen 2023/24.

Lunnstaden og Slåseterlia er knyttet sammen i en helhetlig løsning for både langrenn og ski-inn/ski-out. Løypeskilt og kart til toppen er satt opp.
For å sikre regelmessig preparering av løypene sør for Slåseterlia, har vi i 2024 innbetalt ekstra kr 2 000,- til Øyer Turskiløyper. Vi må påregne å betale dette fram til utbyggingen på Høghaugen øvre og langs Storsteinvegen har kommet betraktelig lengre. Det har vært nesten stillstand de to siste sesongene.

● **Veigruppa.**
Avtalen med Øyvind Bræin Aas om sommervedlikehold videreføres. Planlagt hovedvedlikehold ble ikke utført i 2024 grunnet forsinket graving av bredbånd og kort tidsvindu frem mot vintervei.
Veibanen ble skrapet og noe lapping av hull ble utført på høsten. Videre ble det kantklippet på vårt veiområde og en del grøfter ble ryddet/sjekket på dugnad i høst.
I tillegg ble kjørebanen i den krappe svingen noe utvidet.

Det er planlagt befaring av hele veistrekningen ned til hovedveien rett etter påske, med påfølgende hovedvedlikehold.
Dette innebærer lapping av hull, korreksjon av tverrfall og grusing av hele strekningen med nytt topp/slitelag.

● **Brøyteavtalen.**
Det er inngått ny brøyteavtale med ny leverandør, Sandstulen AS for sesongen 2024/2025.
Dette fordi Lysbakken ikke lenger leverer brøytetjenester. Sandstulen er et større selskap som leverer brøytetjenester i store deler av Hafjell. Dette betyr at vi ikke kan forvente at de kommer til oss umiddelbart når det snør eller smelter og blir glatt. Hovedvegen prioriteres, og det kan bli noe ventetid før det brøytes/strøs i innkjørslene. Alle hytte-eiere bør derfor kjøpe inn snømåke og grus slik at man kan måke innkjørsel og strø selv ved behov.

For styret,
07.03.2025

Toril Linnerud

Punkt 6 Regnskap 2024

Årsregnskap Slåseterlia Hytteeierforening per 31.12.24

REGNSKAP

INNTEKTER		
Innbetalt brøyting fra tomteeiere, á 1800,- for 2024		7 200,00
Innbetalt kr 5.000/hytteeier (brøyting, løypebidrag, kontingent, avsetning vei, diverse) for 2024 *)		257 500,00
Herav Løypeavgift hytteeiere for 2023/24 (52 stk) á 1.400,-	72 800,00	
Herav Kontingent hytteeierforeningen fra ferdigstilte hytter (52 stk á 200,-)	10 400,00	
Innbetaling utestående		-
Renteinntekter		155,00
Renteinntekter		8 058,00
SUM INNTEKTER		**272 913,00**
UTGIFTER		
Lysbakken, brøyting restbeløp 2023/24		217 687,50
Vedlikehold vei (Skalmstad Gård ANS)		-
Utbedring akebakke og skiløyper		-
Øyer Turskiløyper, sesong 2023/24		72 800,00
Øyer Turskiløyper, sesong 2023/24, LOKALE LØYPER		20 000,00
Andersgård, løypenett lokalt		25 000,00
Bidrag fra Slåseterlia hytteeierforening til ny rundløype		-
Div utgifter (årsmøte, påskeskirenn, porto)		10 027,10
Div utgifter ifbm dugnad		1 000,00
Hjertestarter		25 029,99
Kassererverv		4 000,00
Bankgebyrer		229,50
SUM UTGIFTER		**375 774,09**
Underskudd		**-102 861,09**

BALANSE

Beholdning per 1.1.2024		406 186,43
2095.51.93688 regningskonto	126 350,43	
2095.57.06340 plasseringskonto	279 836,00	
Egenkapital per 1.1.2022	**406 186,43**	**406 186,43**
Underskudd 2024		-102 861,09
		303 325,34
Egenkapital/beholdning per 31.12.2024		
Utestående fordringer		4 300,00
Beholdning per 31.12.2023		**299 025,34**
2095.51.93688 regningskonto	111 131,34	
2095.57.06340 plasseringskonto	187 894,00	
		303 325,34
*) Beslutning årsmøtet 05.04.23 at hytteeiere skal betale kr 5.000/år.		

Punkt 10 Budsjett 2025

Budsjett Slåseterlia Hytteeierforening - 2025		
INNTEKTER		
Innbetaling ubebygde tomter, 4 a 1800		7 200
Innbetaling fra hytteiere, ant 52 á kr 6000		312 000
Herav:		
Løypeavgift hytteeiere, sesong 2025/2026, 52 x kr 1.450 Øyer Turskiløyper	75 400	
Løypeavgift (leie) hytteeiere, sesong 2025/2026, internløyper	20 000	
Brøyting, sesong 2024/2025	245 000	
Årskontingent hytteeierforeningen, 52 x kr 200	10 400	
Avsetning vei og annet	-31 600	
Delsum	*319 200*	
Inntekter totalt		**319 200**
UTGIFTER		
Øyer Turskiløyper, sesong 2025/2026		75 400
Løypeavgift lokalløyper, sesong 2025/2026 (internløyper)		20 000
Andersgård, løypenett lokalt (mot Lillehammer)		25 000
Brøyting/strøing sesong 2025/2026		245 000
Årsmøte + diverse		20 000
Vedlikehold vei		20 000
Kostnader totalt		**405 400**
Overskudd/**underskudd**		**-86 200**
Beholdning per 31.12.2024		299 025,34

REGULERINGSPLAN FOR
SLÅSETERLIA HYTTEGREND

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	01.11.2011
Tilhørende plankart er sist revidert:	25.01.2011
Godkjent av kommunestyret:	24.11.2011

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1. Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

fritidsbebyggelse (kode 1120)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

veg (kode 2010)

parkering (kode 2082)

GRØNNSTRUKTUR;

skiløype/ turveg (kode 3031)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

friluftsformål (kode 5130)

1.2. Terrengtilpasning

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

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

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

1.4. Gjerder og flaggstenger

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

Flaggstenger tillates ikke.

1.5 Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.5. Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

1.6. Radon

I alle nybygg beregnet for varig opphold, skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn hindres. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 100 Bq/m^3

1.7. Renovasjon

Fritidsbebyggelsen sogner til egen renovasjonsplass som er etablert langs Rundmyrvegen.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for fritidsbebyggelse

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

For hver boenhet skal det tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene og intern atkomstveg skal ikke medberegnes i BYA.

På tomtene 1, 2, 14, 15, 30-31, 51-56 kan det oppføres bygninger for fritidsbebyggelse. Bygningene skal plasseres med tunvirkning. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens totale størrelse, og ikke 200 m^2 BYA. I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttenes samlede bebygde areal (BYA). Det tillates to boenheter pr. tomt.

På de resterende tomtene som ikke er nevnt over kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt på disse tomtene. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m^2. Uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m^2 bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m^2 bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA).

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges sokkeletasje. På tomtene der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

Fritidsbebyggelsen tillates utleid.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet.
Området har atkomst fra Hundersetervegen via den eksisterende Rundmyrvegen.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Skiløype og turveg

I det regulerte området for skiløype og turveg kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsformål

I områdene som er regulert til friluftsformål skal skogen driftes til skogbruksnæring, men arealene kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og friluftsaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter.

Jordlova gjelder for områder avsatt til friluftsformål.

6. REKKEFØLGEKRAV

Utbygger av H1a skal etablere den delen av løypa som strekker seg fra den nord-østre hjørne av plangrensa til H1a og ned til utbyggingsarealet benevnt H8a i kommunedelplanen for Øyer sør, før det gis brukstillatelse innen byggeområde H1a

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før utbyggingen igangsettes.

Det settes videre som vilkår for utbygging av område H1a at utbyggeren forplikter seg til å delta i finansieringen av g/s-veg langs den nedre del av Hundersetervegen, dvs. fra Bjørgekrysset og opp langs planlagt boligområde.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 105 Fnr _____ Snr _____

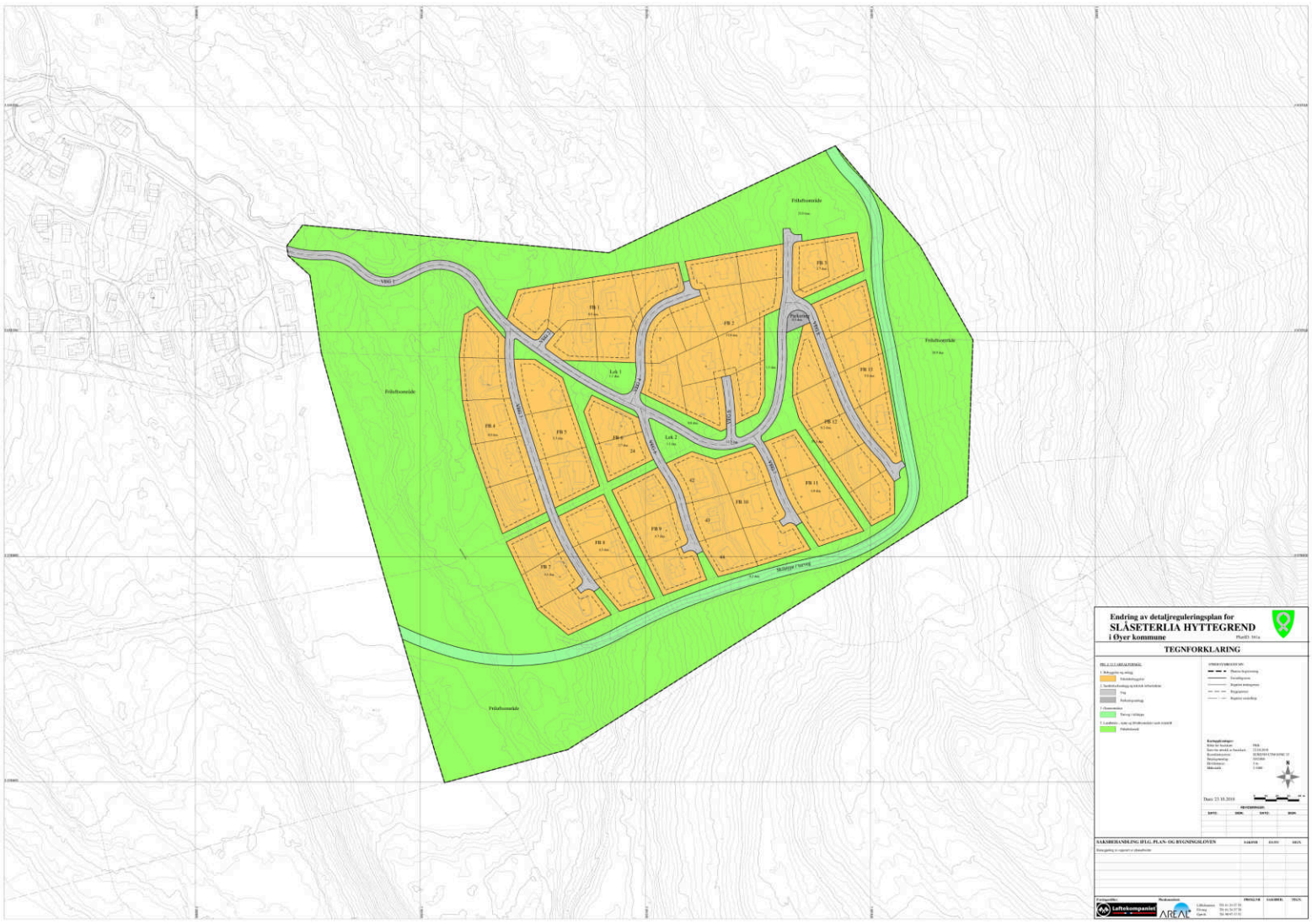
NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :			**Nei**	**x**	**Ja**
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av kommunedelplan 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: 28.11.2025

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



Endring av detaljreguleringsplan for
SLÅSETERLIA HYTTEGREND
i Øyer kommune
PlanID: 161a

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Fritidsbebyggelse (1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg
   - Parkeringsanlegg
3. Grønnstruktur
   - Turveg / tråkkpist
4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
   - Friluftsområde

HENSYNSSONER MV.
- Planens begrensning
- Eiendomsgrense
- Regulert midtstripene
- Regulert senterlinje
- Regulert vannkløft

Kartopplysninger:
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.10.2018

REVISJONSNR.

DATO:	SIGN:	DATO:	SIGN:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Forslagsstiller:	Plankonsulent:	PROSJ.NR	SAKSBEH.	TEGN.
Luftekompaniet	AREAL			

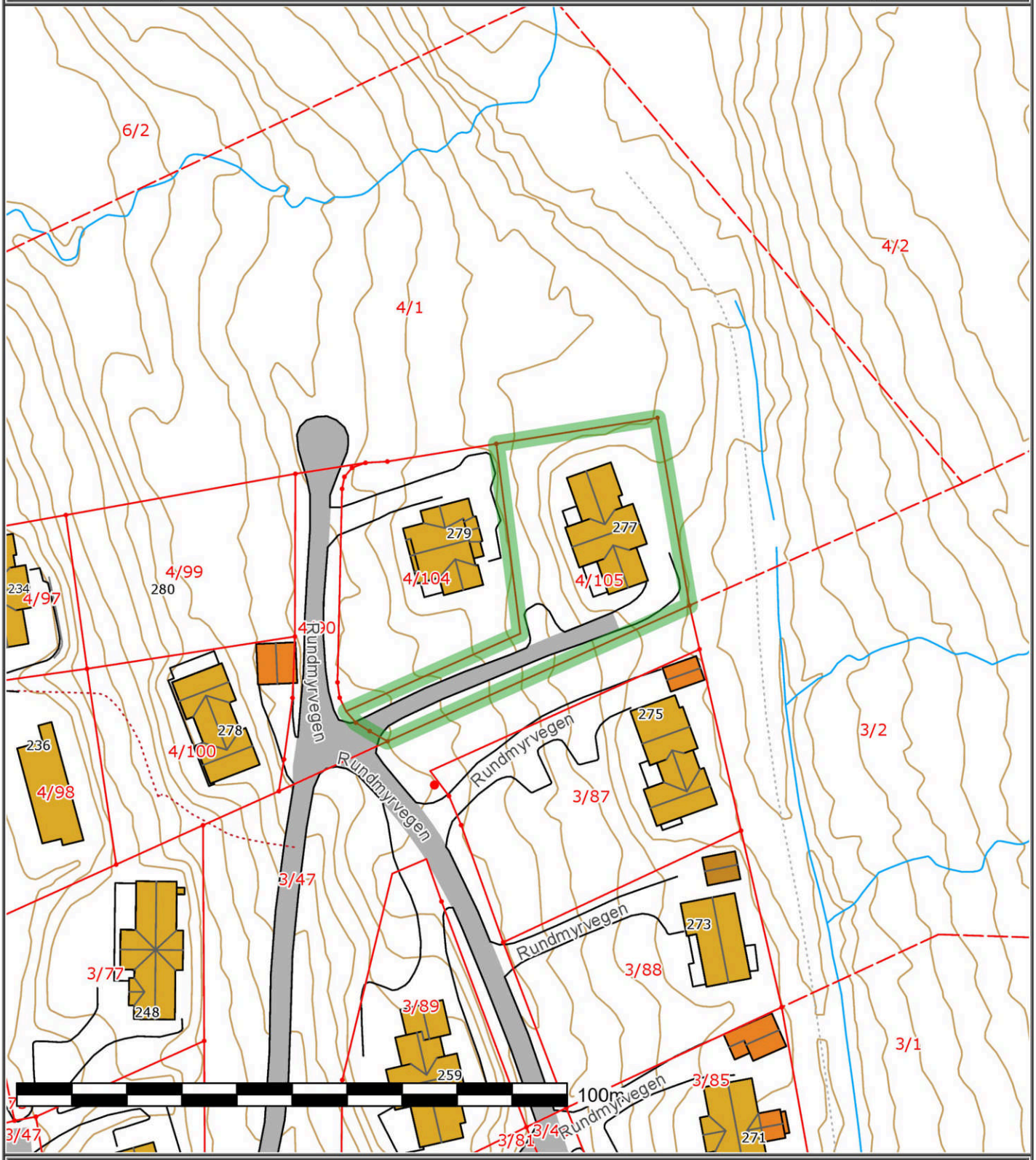
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Rundmyrvegen 277, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

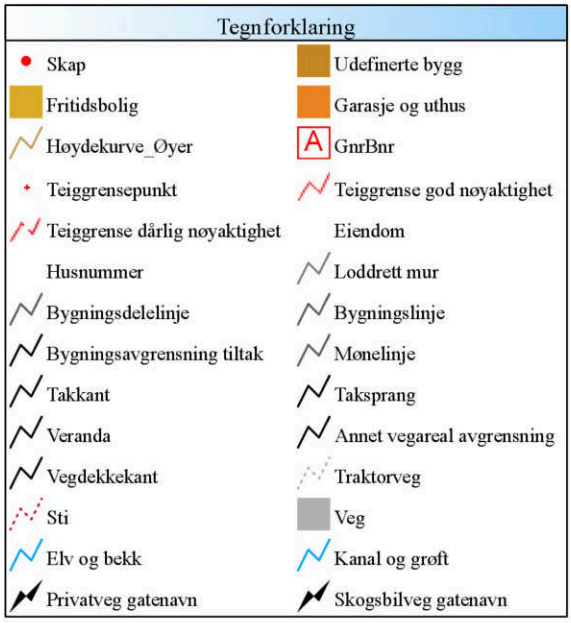
Dato: 27/11-2025 Sign:

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



Øyer kommune

Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rundmyrvegen 277 2636 ØYER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygning
- Offentlig godkjent grensemerke
- Røys
- Andre grensepunkt
- Nøyaktige målinger
- Økonomiske kart
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Skap
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Ferdigattest
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve_Øyer

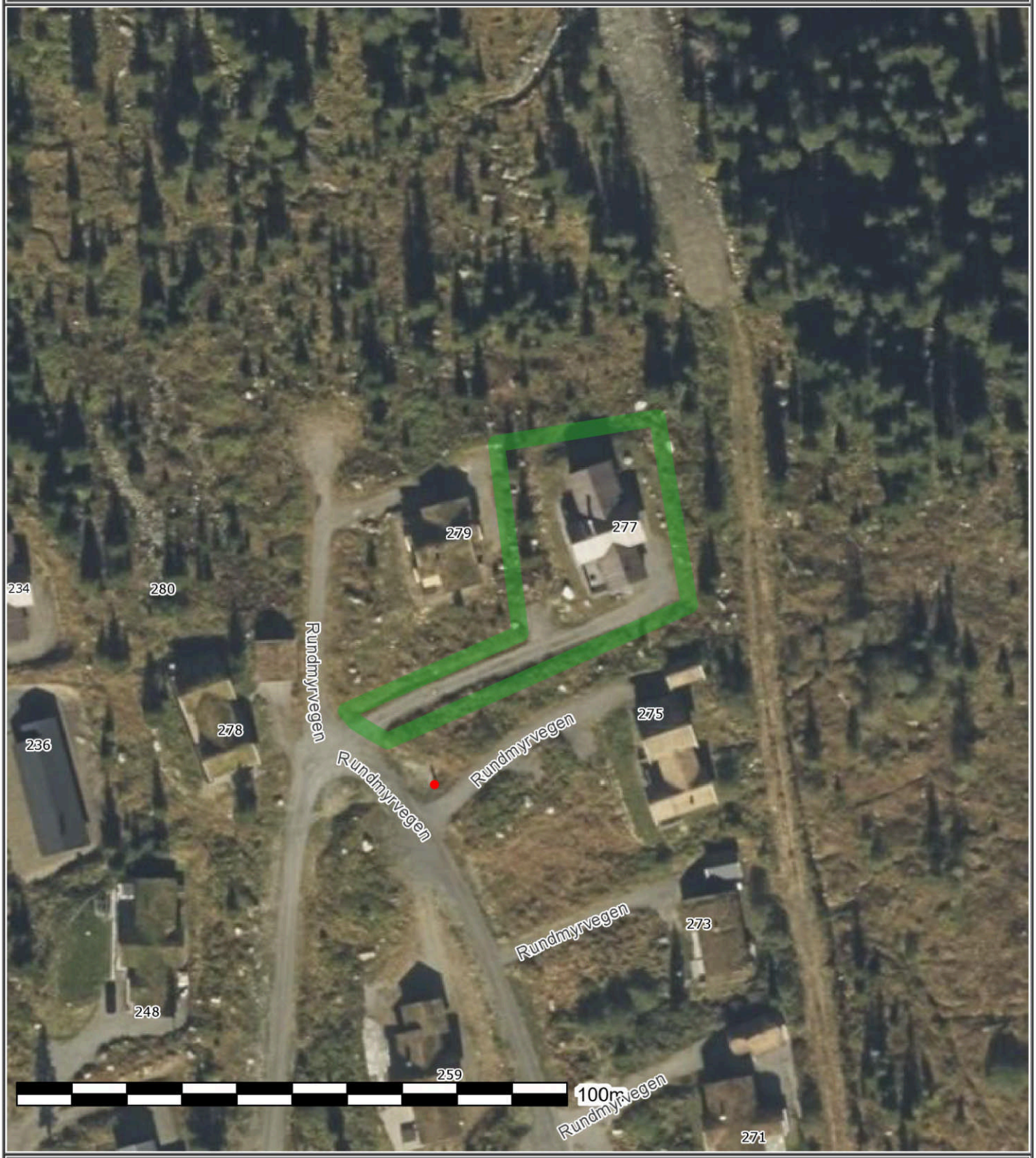
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Rundmyrvegen 277, 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**4**	**105**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300469989	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	147	185	0	147

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6787067.17 Øst: 581379.16 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2014	18.11.2014	
IG-Igangsettingstillatelse	12.11.2014	18.11.2014	
MB-Midlertidig brukstillatelse	22.09.2015	25.09.2015	
FA-Ferdigattest	04.11.2015	10.11.2015	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	147	5	Kjøkken	3	3	Rundmyrvegen 277	4	105	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	4	1	147	0	147

Referanse
J-Journalnummer: 14/1505

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 850/15

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 557/14
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 737/15

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**4**	**105**	**0**	**0**	Grunneiendom	Slåseterlia tomt 15	Ja	1435,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.08.2013	Nei	Nei	Nei			Nord: 6787058.93 Øst: 581377.870893783 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			4/105	0
Oppmålingsforretning	29.07.2013	11.12.2013	DS-PU 129/12		3/85	0
					4/90	0
					3/49	0
					3/1	0
				Mottaker	3/47	21389.4
					3/59	0
					3/77	0
					4/93	0
					4/92	0
					3/88	0
					4/96	0
					3/46	0
					3/87	0
					3/89	0
					4/91	0
				Avgiver	3/2	-21389.4
					4/98	0
					3/50	0

					4/1	0
					3/48	0
					4/105	0
					3/81	0
					4/100	0
					3/51	0
					3/58	0
Oppmålingsforretning	01.07.2013	23.08.2013	DS-PU 64/13		3/2	0
					4/104	0
					3/47	0
				Mottaker	4/105	1435.7
					4/1	0
				Avgiver	4/90	-1435.8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300469989	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	147	0	147

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rundmyrvegen	277			Nord: 6787068.58 Øst: 581383.05 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Ensby Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 2013-016 B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 64/13 M-Målebrevsnummer: 103-2013	

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
1435,7	Nord: 6787058,93009014 Øst: 581377,87088991 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

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 4 Bnr. 105 Fnr. _____ Snr. _____

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

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

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

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

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 01.12.2025

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 105 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Rundmyrvegen	
	Adresse nr:		277	
	Leil. Nr:		**H0101**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	x	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	x	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	x	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 02.12.2025

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

Ordre: **84162**

Eiendom: **3440-4/105/0 Andel 0**
Rundmyrvegen 277
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 01.12.2025 09:40:

Under behandling
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har adkomst fra privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 01.12.2025 09:57:

Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst fra privat veg.

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 105 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 24 171,31
Antall terminer faktureres gebyrene:		X
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:		
Festeavgift:		

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 01.12.2025

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

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 105 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 01.12.2025

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

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Petter Standal
Niels Carlsens gate 4

1440 DRØBAK

Saksbehandler: Jo Roger Bergheim

Saksnr: 14/1505-6	**Arkivkode**: GBNR 004/105	**Vedtak nr:** DS- PU 850/15.	**Dato**: 04.11.2015

FERDIGATTEST FOR GBNR 4/105

§20-1 Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 08.09.2015

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	GBNR 004/105
Tiltakets art:	§20-1 Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Plangrunnlag:	Reguleringsplan for Slåseterlia Hyttegrend
Tomteareal/status:	1436m²
Bebygd areal:	185.0 m²
Bruksareal:	H01:152.0 m²

Byggested:	Rundmyrvegen 277, 2636 ØYER	
Tiltakshaver:	Petter Standal	Ansvarlig
søker:	Bolig Partner AS	

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 557/14 den 12.11.2014.
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak DS-PU 737/15 den 22.09.2015.

Befaring avholdt:

Det er ikke avholdt ferdigbefaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon og bildedokumentasjon av utførte gjennstående arbeider.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK, HELE TILTAKET.
PRO, BYGNINGSUTFORMING/PLASSERING/UTGRAVING AV BYGGEGRUBE/RADONSIKRING/MUR OG BETONGARBEIDER/BYGGETEKNIKK/ VÅTROM, MEMBRAN OG PLASSERING AV SLUK/TØMRERARBEIDER.
UTF, TØMRERARBEIDER
Bolig Partner AS, Storgt 121, 2615 LILLEHAMMER
UTF, PLASSERING AV TILTAKET
Bangs Oppmåling AS, Pb 2029, 2606 LILLEHAMMER
PRO/UTF, UTV. STIKKLEDNING. UTF, GRUNN OG TERRENGARBEIDER
Lysbakken Maskin, Sletmoen, 2636 ØYER
UTF, MEMBRAN OG FLISARBEIDER FOR VÅTROM SAMT TETTING MOT SLUK/ PIPE /ILDSTED
Dokken og Moen Murmesterforretning AS, Møllevegen 4, 2609 LILLEHAMMER
PRO/UTF BUNNLEDNINGER OG SANITÆRANLEGG
GK Rør AS, Storgt 178, 2615 LILLEHAMMER
UTF, GRUNNMUR OG FUNDAMENT/RADONSIKRING
S & B Stenersen AS, Kongsvegen 171, 2636 ØYER

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 850/15.**

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.

Øyer, den 04.11.2015

Knut Arne Høyesveen
Fagleder

Jo Roger Bergheim
Avd.ingeniør.

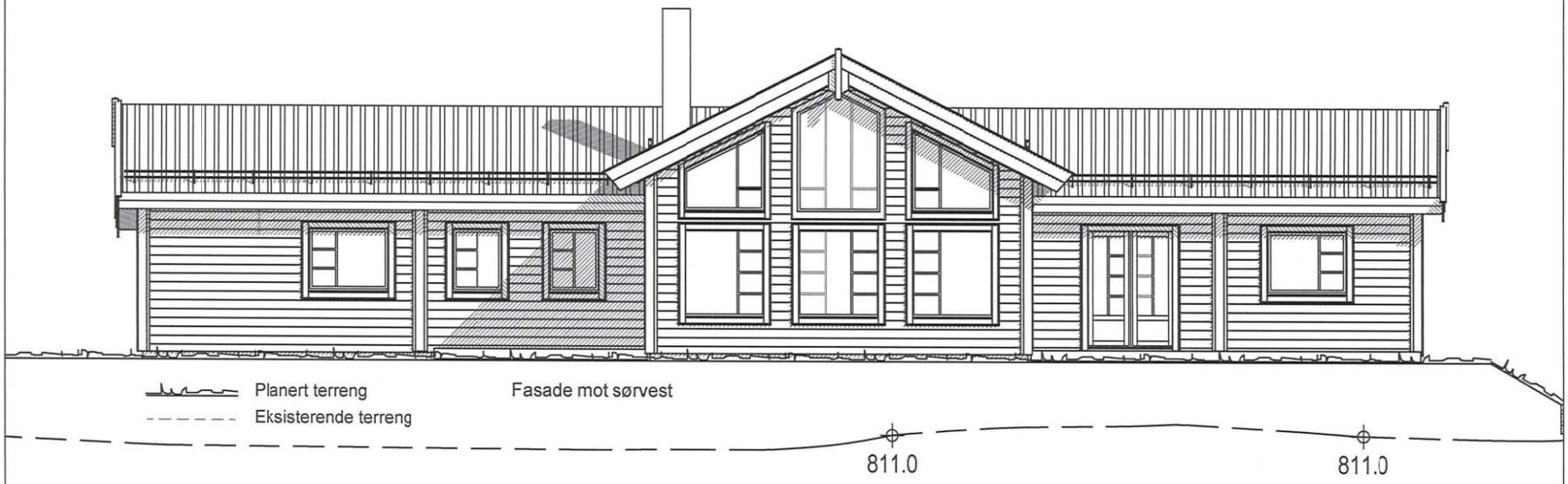
Kopi:

Bolig Partner AS, Storgt 121, 2615 LILLEHAMMER

Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

MOTTATT
10 NOV. 2021



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14IS

FASADE 1

Bolig Partner IUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Pnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

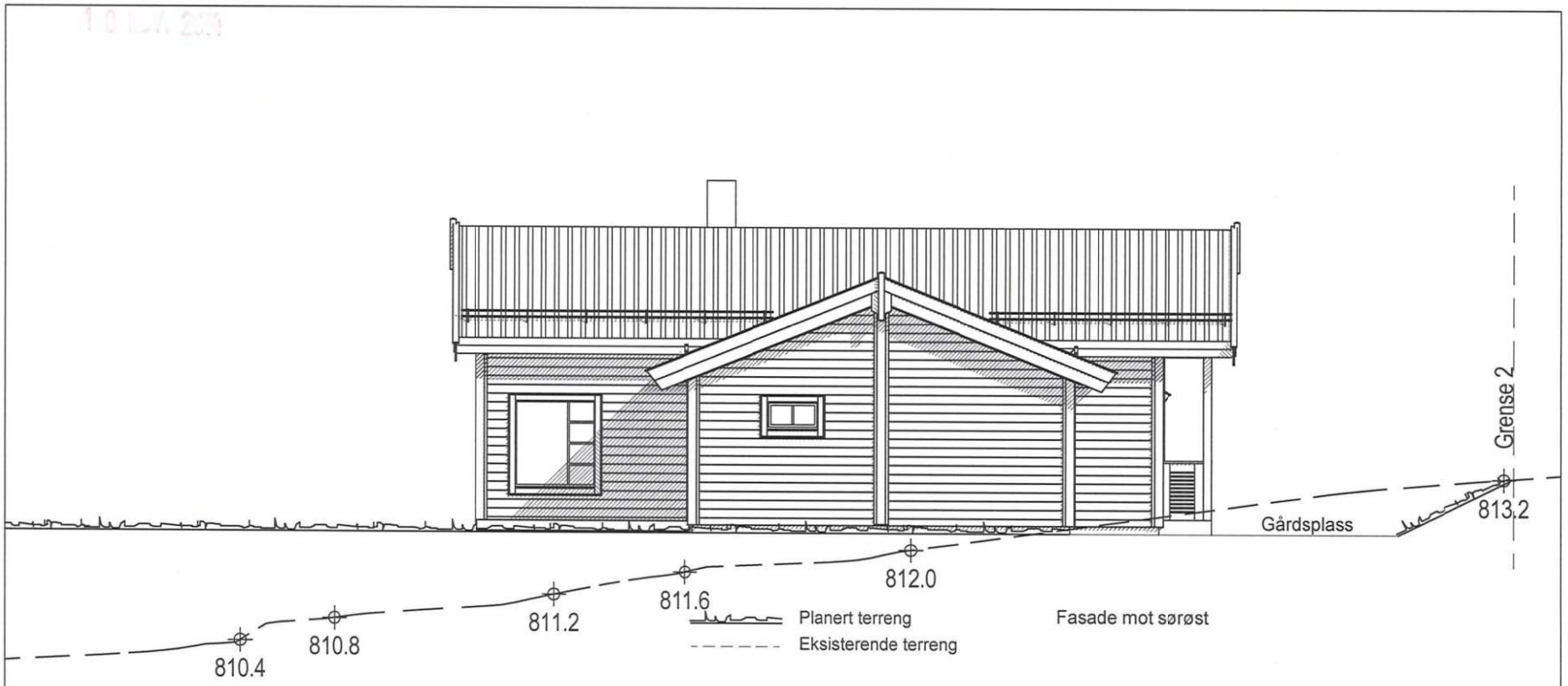
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 505 A

MOTTATT



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14 IS

FASADE 2

Bolig Partner IUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Pnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

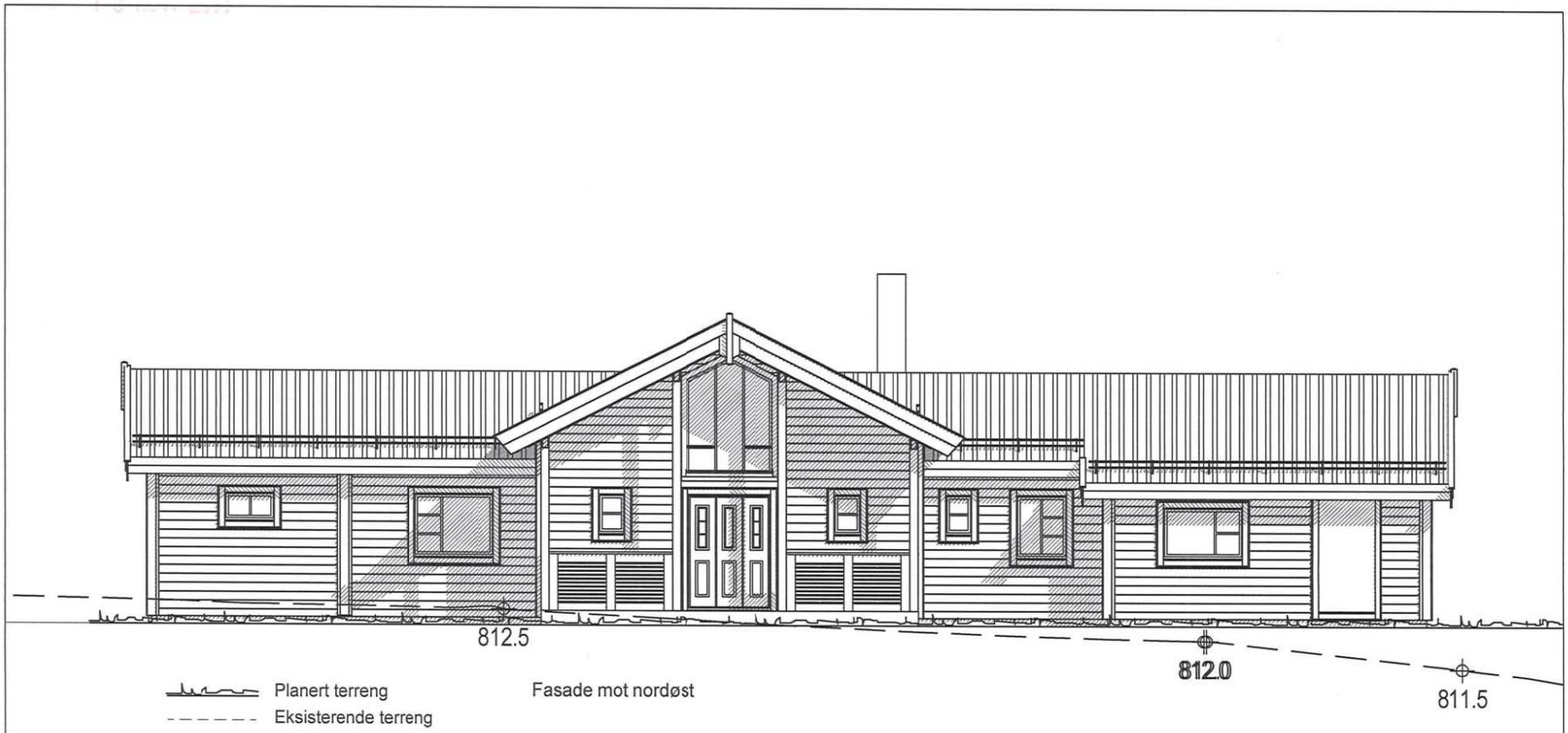
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 506 A

MOTTATT



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14IS

FASADE 3

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Pnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

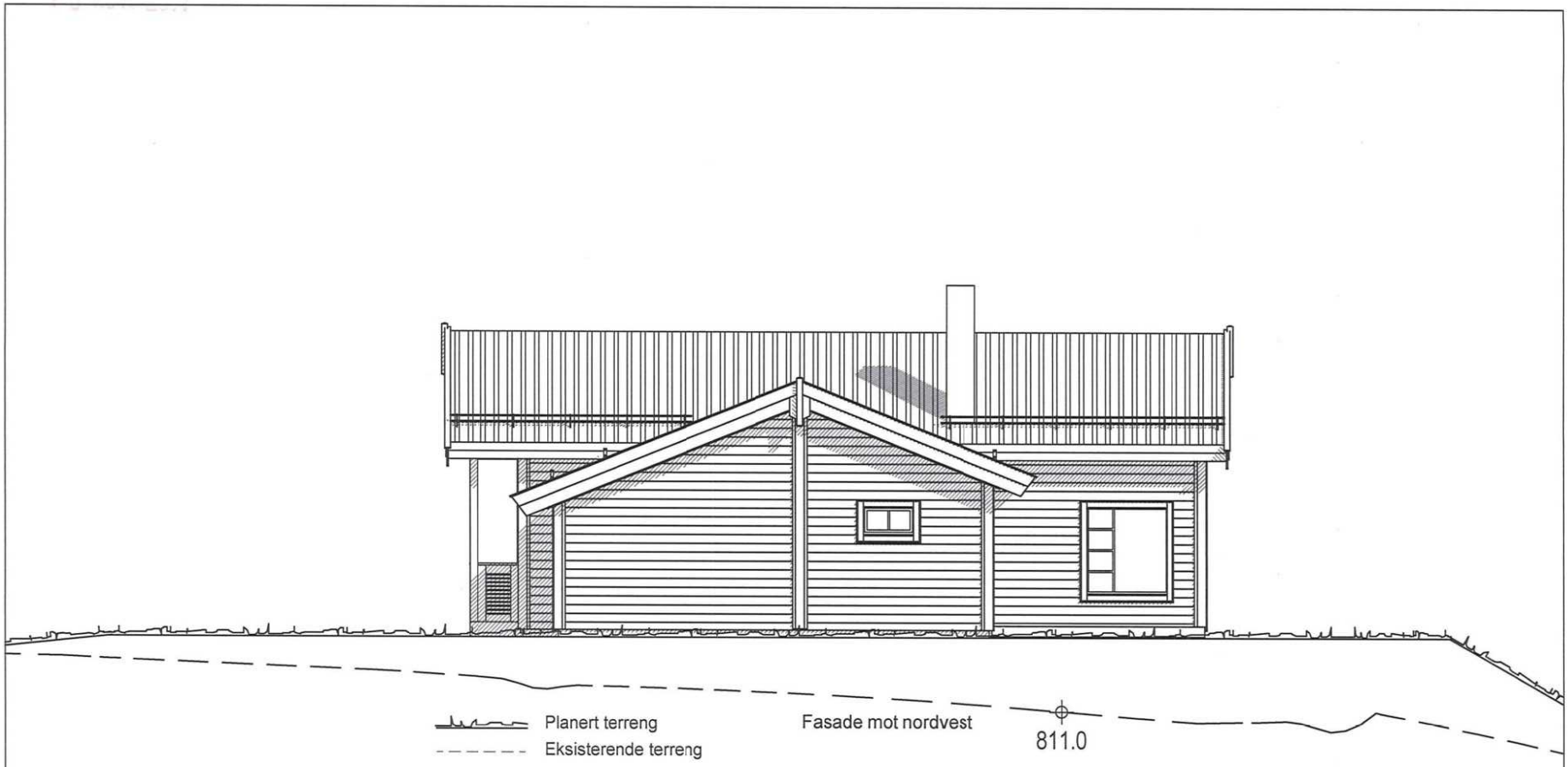
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 507 A

MOTTATT



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14IS

FASADE 4

Bolig Partner IUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Pnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 508 A

MOTTATT
10 NOV. 2014



TEGNFORKLA

BEBYGGELSE OG AN
- Ba
- Ta
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Friområde

LINJESYMBOLER
- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)
Påføres etter sjekk mot matrikkelbrev

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD
Areal tomt = 1435,8m2 (beregnet)
BYA hytte = 185m2
BYA biloppstilling medtas ikke

% BYA = 185m2 / 1435,8m2 = 12,9%

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND.
Høyder er immålt. Alle høyder må kontrollinnmåles før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Plassering er ikke sjekket mot matrikkelbrev og det forutsettes ytterligere oppmålingsteknisk prosjektering før utsetting av bolig.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14 mm

Situasjonsplan

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Fnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 500(A3)

Dato 13.10.14 Sign. mm

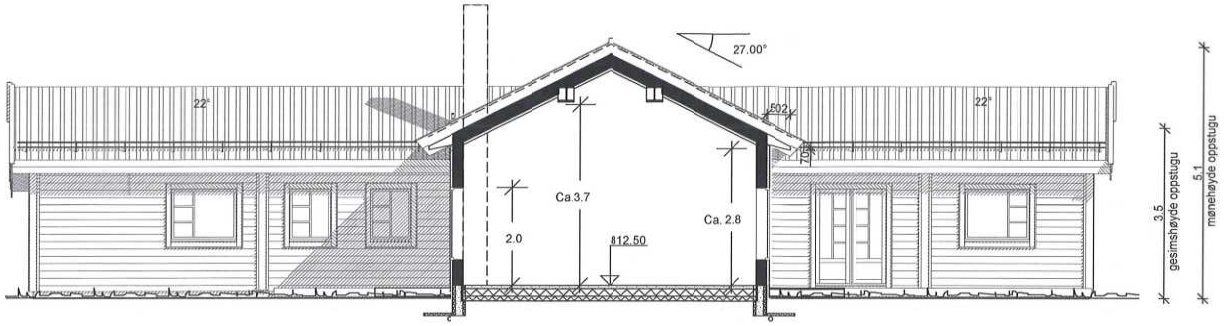
Tegnings Nr.
4675 — 910 A

MOTTATT
10 NOV. 2014

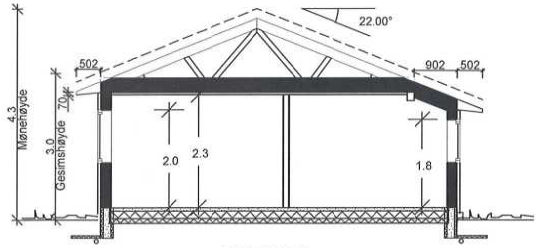
VEDLEGG Q-1

Vinduer og glass i dører må trykkutjevnes pga. moh.

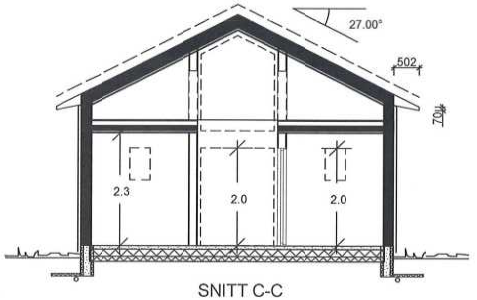
Beregninger i hht NS3940	
Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	147.4
Tilleggsareal utvendig	4.3
Bruksareal bolig	147
Totalt bruksareal	152
Bebygd areal bolig (BYA)	185
Areal av primærrom (P-rom)	140



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14IS

SNITT OG AREALER

BoligPartner HUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk
Fnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

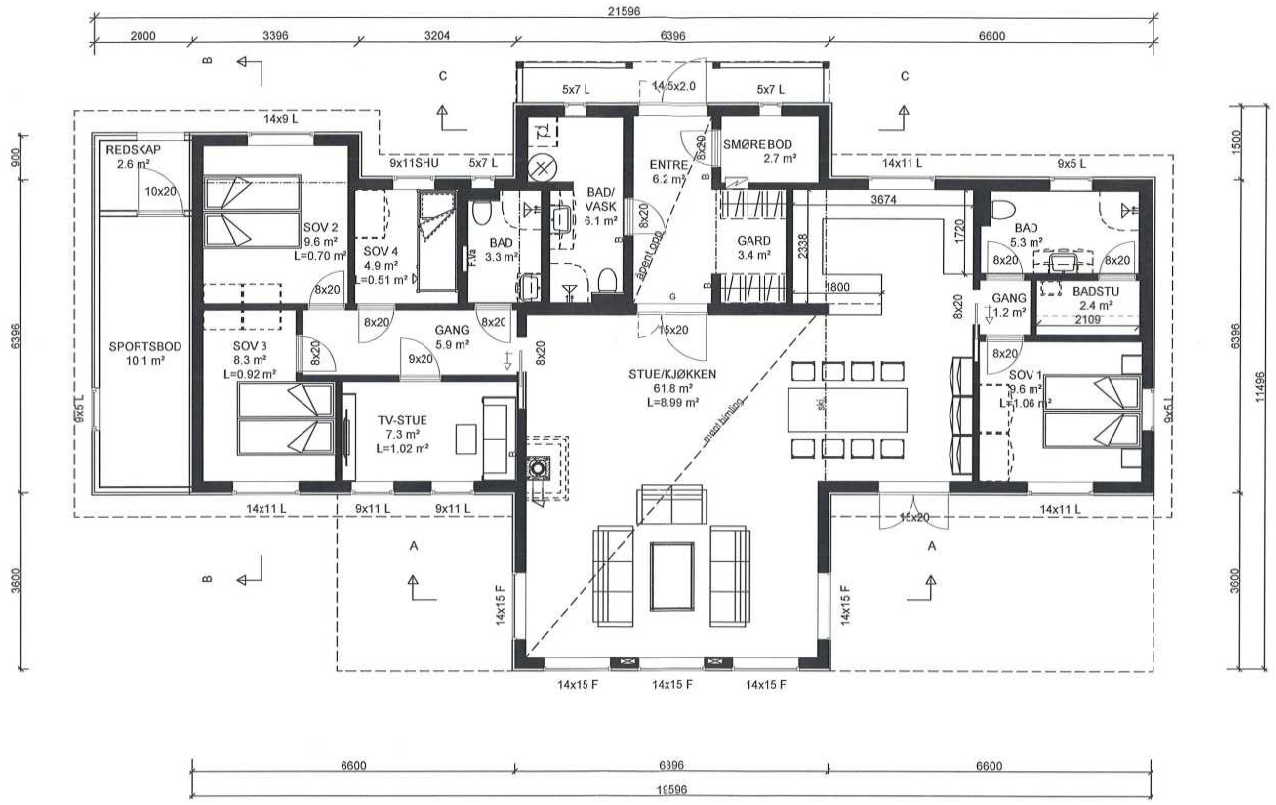
Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 501 A

MOTTATT
10 JUV. 2014

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

Vinduer og glass i dører må trykkutjevnes pga. moh.



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Slagretning dører 21.10.14IS

HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner HUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk
Pnr.: 1250100137

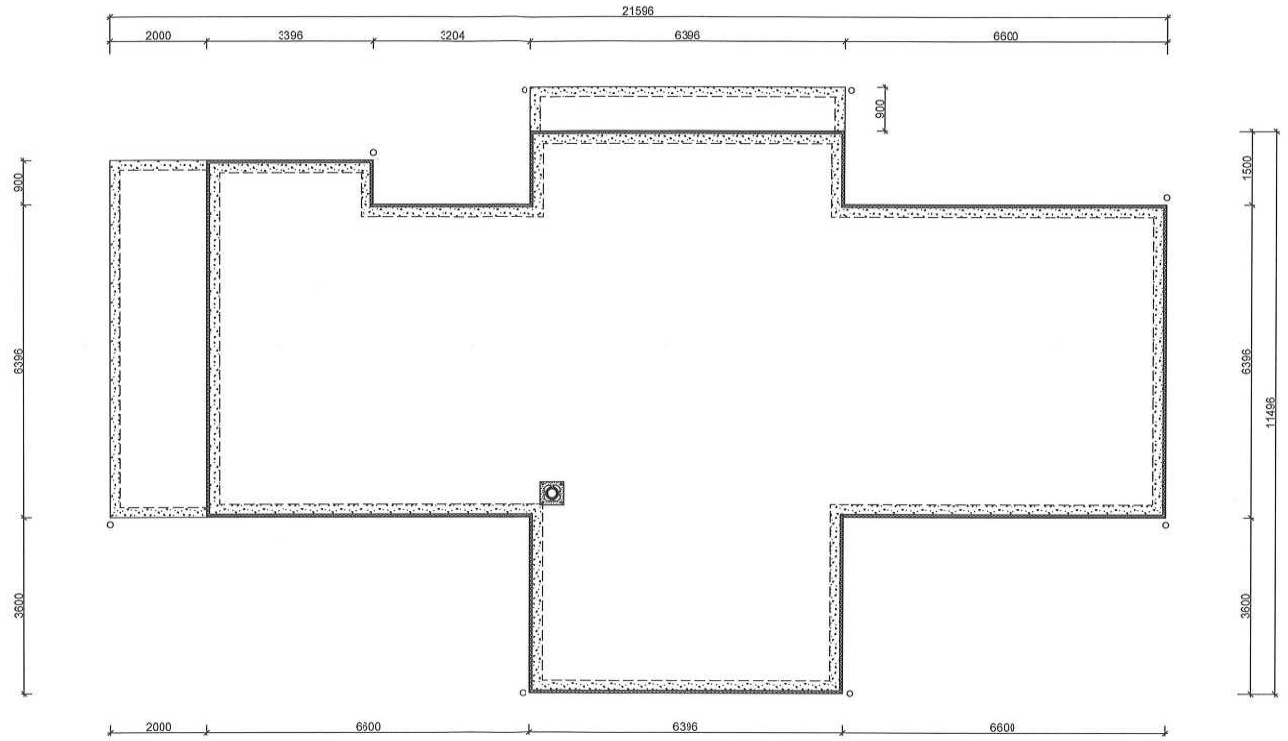
Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 502 A

MOTTATT
1 0 ... 2015



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

STØPT PLATE PÅ MARK

BoligPartner HUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk
Pnr.:
1250100137

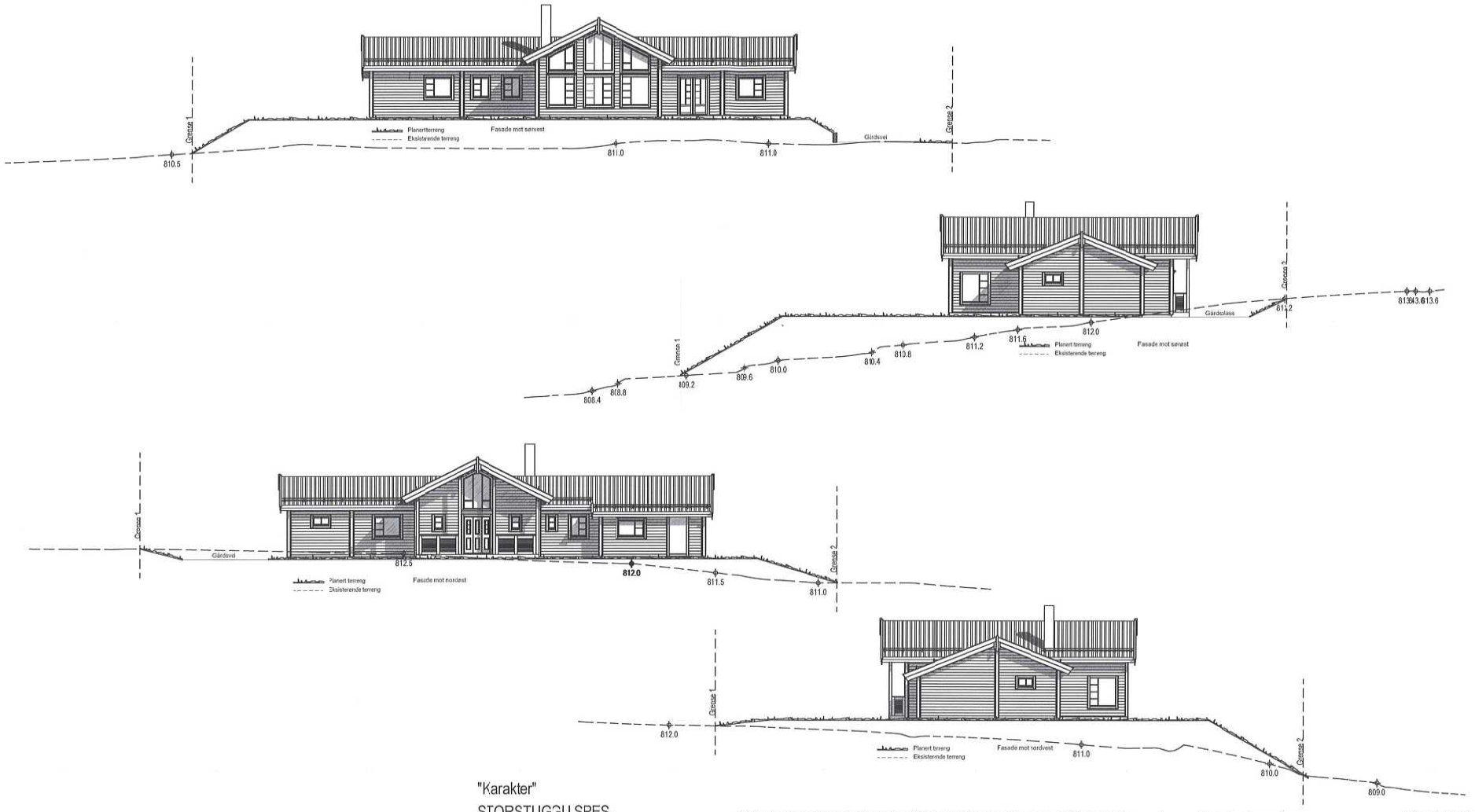
Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer
Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 100

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 504

MOTTATT
10 NOV. 2014



"Karakter"
STORSTUGGU SPES.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Høydeplassering 21.10.14IS

Alle fasader

Bolig Partner HUS

Tiltakshaver :
Petter Standal
Kari Mørk

Pnr.:
1250100137

Byggeplass :
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer

Gnr: 4
Bnr: 105

MÅL 1 : 200

Dato 15.10.14 Sign. IS

Tegnings Nr.
4675 — 510 A

Rundmyrvegen 277

HØYDE OVER HAVET

814 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 25 m
- 1189 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 18

DAGLIGVARE

Joker Gaia	7 min
Spar Øyer	12 min

AVSTAND TIL BYER

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

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	11 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
Granrudmoen ballbane	12 min
Solvang grusbane	12 min
Øyer ungdomsskole	12 min
Solvang skole	12 min
Vidarheim ballbinge	16 min
Jorekstad	19 min

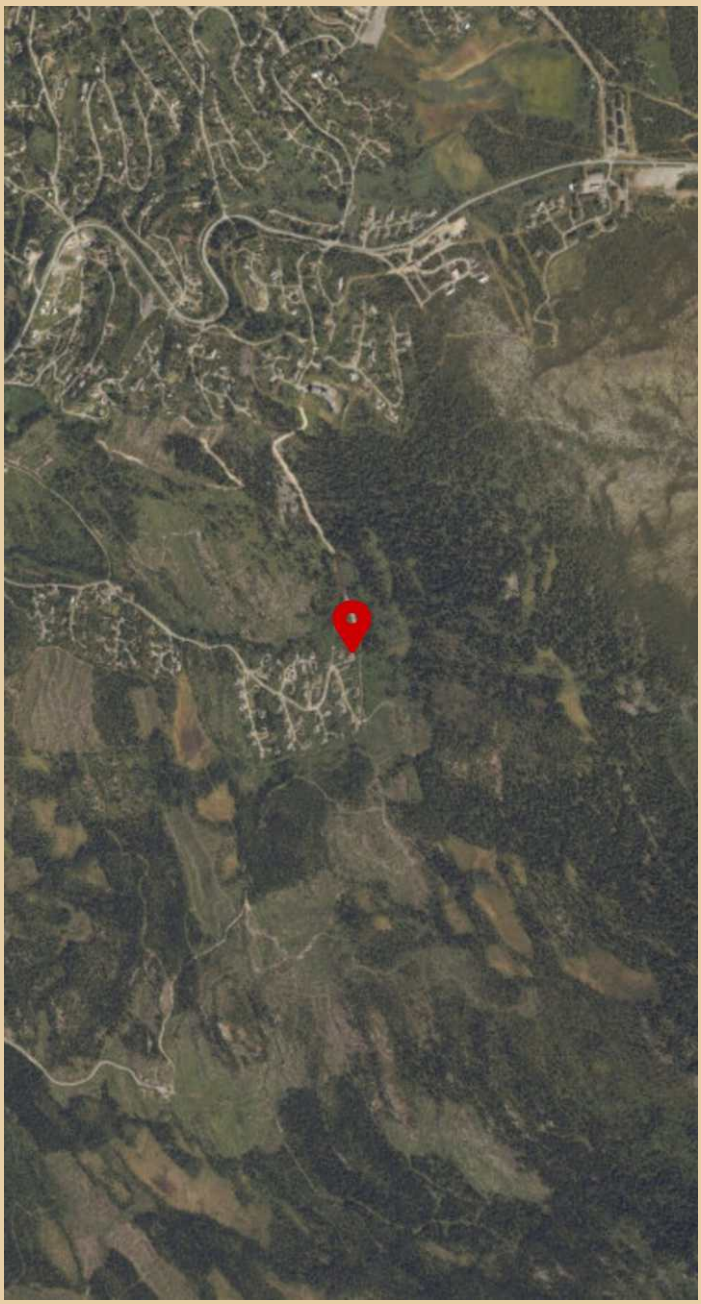
SPORT

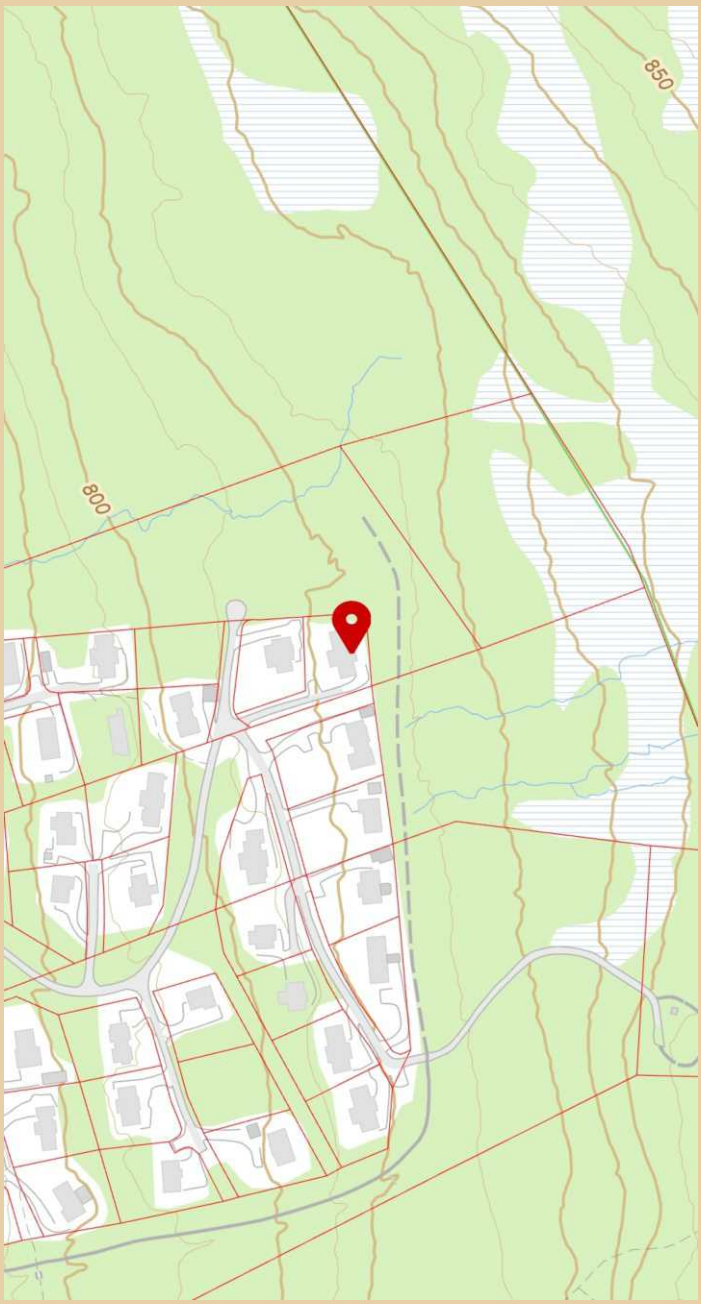
Øyer idrettspark	11 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
GO Trening Øyer	13 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	19 min 13.6 km
Bjørge Linje 540	7 min 6 km
Nestingen Linje 540	8 min 6.4 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:
Rundmyrvegen 277, 2636 Øyer
Gnr. 4, Bnr. 105, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251490

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.
