

FRITIDSBOLIG HAFJELLTOPPEN

Lunnstadmyrvegen 69

2636 Øyer



**Meget pen og velholdt hytte m/anneks og garasje på Hafjelltoppen
Verditakst kr. 8.600.000,-**

Megler: Advokat Kjetil Brå Oksavik
LEXIT ADVOKAT
Strøket 3, 1372 Asker

Telefon: 66 76 50 20 Mob. 907 38 503
E-post : oksavik@lexitadvokat.no

Beskrivelse

Adresse: Lunnstadmyrvegen 69, 2636 Øyer

Beliggenhet: Tiltalende hytteeiendom beliggende i umiddelbar nærhet til Gaiastova i Hafjell med afterski, varmestue, sports- og nærbutikk samt restaurant og servicekontor. Se www.gaiastova.no for mer info.

Sentralt plassert langs veien opp til Gaiastova. Hytta har ski-inn ski-ut via tilfartsløyper og ligger rett inntil Hafjell Alpinsenter med alle sine nedfartsløyper. Avstanden til Lillehammer er ca 20 km. 12 km til Øyer sentrum med alle fasiliteter og kommunikasjoner.

Det er milevis med maskinpreparerte langrennsløyper innover i Øyerfjellet og mot Lillehammer/Sjusjøen. Meget vakkert fjellterreng og fine turmuligheter både sommer som vinter.

Areal iflg. takst:

Hovedbygget:	Sum Primære rom ca 100 kvm, BTA 110 kvm.
Anneks:	Sum Primære rom 28 kvm, BTA 36 kvm.
Garasje:	Bruksareal 37 kvm, BTA 46 kvm.
Bod:	Bruksareal 7 kvm, BTA 9 kvm.

Arealmålingene er målt etter bransjestandarden ”Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger”. Se i takstrapporten vedrørende arealberegningsdefinisjonen takstmannen bygger på.

Innhold: Hovedbygget inneholder; entré m/ garderobe, bad/WC med inngang til badstue, 4 soverom, kjøkken m/peis og spisestue m utgang til solrik terrasse, stue m/ peis, bad/ WC. Boligen har en god planløsning og fremstår som lys og romslig.

Annekset inneholder gang, bad/WC, stue og soverom. Det er lagt ferdig ledningsnett til kjøkkenkrok på stue. Det er egen nedgang til garasjen i underetasjen.

Garasjen er vinterisolert og inneholder plass til 2 biler og eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plass for lagring.

Boden har fastmotert hylleseksjon for enklere plassering av div. redskap og skiutstyr.

Standard:

Fritidseiendom med meget god standard fra byggeår. Opprinnelig hytte oppført til OL i 1994 i stav/laft konstruksjon med flotte detaljer og løsninger. Utvidet i 1997 med påbygget stue. Skjermet terrasse på 44 kvm. i inngangsparti. Bod ved terrassen, som danner et trivelig ”rom” med utsikt og en egen lunhet.

Romslig høystandardhytte med god planløsning.

Adkomst:

Fra Oslo, ta av E-6 mot Hafjelltoppen. Følg skilting mot Gaiastova. Kjør gjennom bommen og ta av fra tilførselsvei til venstre mot **Lunnstaden** til eiendommen som ligger ca 200 m innover med garasjen inntil vegen på høyre side.

Gruset adkomst direkte fra helårs hyttevei med biloppstillingsplasser foran stor garasje. Kort gangvei fra biloppstillingsplassen opp til hyttas inngangsparti. Langs gangvei er det lysstolper.

Adkomst fra overbygget inngangsparti med terrasseplass mot vest, til lang entré med garderobeplass, som er åpen i vinkel mot kjøkken/spisestue. Dører videre innover entré til dusj/wc/badstu, 4 soverom og til bad/wc. Fra kjøkken/spisestue er det delvis åpen løsning mot stua, og utgang til terrassen ved inngangsparti.

Parkering:

I egen garasje og på eiendommen. 2 plasser i garasje og 2 på gruset oppstillingsplass.

**Rettigheter/
Forpliktelser:**

Se vedlagt grunnboksblad for eiendommen.

Økonomi

Prisantydning: kr. 8 600.000,- + omkostninger

Omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten: 2,5% av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 1548,-
3. Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr 1935,-
4. Attestgebyr for hvert pantedokument, kr 250,-

Ved salg til prisantydning vil totale kostnader inkl. kjøpesum være kr 8 818 733,-.

Det tas forbehold for endringer av avgifter og gebyrer.

Takst: Verditakst kr. 8.600.000,-.
Taksten er avholdt av takstmann Ing. Jonny Bjørnstad.

Offentlige avgifter: Kr 10 784 årlige kommunale avgifter for 2009

Andre faste kostnader: Hafjelltoppen velforening pr år kr. 5 000,-.
Registrering av eierskiftegebyr kr 1 200,-.

Forsikring: kr 6 325,- pr år hos Gjensidige forsikring, polise nr 79741084.

Likningsverdi: Kr. 508 940,- for 2008.

Teknisk

- Byggeår:** 1993 i følge takst. Utvidet i 1997. Anneks m/ garasje oppført i 2008.
- Modernisering:** Hovedbygget er påkostet i 1997 og i 2004.
- Oppvarming:** Varmekabler i begge baderom og entré. Peis på kjøkken og stue i hovedbygget. For øvrig panelovner. Annekset har varmekabler på bad/WC og designovn i stue. For øvrig panelovner.
- Byggemåte:** Betongfundamenter på stedlige stabile masser. Yttervegger i isolert bindingsverk med stav/laft konstruksjon på utvendig kledning. Tradisjonelt saltak med sperrer og takåser. Taket er utvendig tekket med torv. Takrenner er av impregnert tre. Se vedlagte takstrapport avholdt iht. NS3940 av takstmann Bjørnestad for teknisk beskrivelse av eiendommen.
- Brukstillatelse/
Ferdigattest:** Ja.
- Tomt:** Gnr. 155, Bnr.154 i Øyer kommune. Tomteareal på 925 kvm. eiet tomt.
- Elkraft:** 63 amp. hovedsikring m overbelastningsvern. Automatsikringer. Digital strømmåler for automatisk avlesning av strømforbruk. Det er installert fjernstyring for elektrisitet via SMS.
- TV/internett:** Kabel-TV og internettilgang i hovedbygget og i annekset. Kjøper må evt. tegne eget abonnement.
- Regulering:** Regulert til fritidsbebyggelse. Kontakt megler for reguleringsplan. Vi oppfordrer interessenter å gjøre seg kjent med disse.
- Vei-vann-kloakk:** Offentlig vann og avløp. Pliktig medlemskap i Hafjelltoppen Velforening. Privat vei.

Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse: Etter avtale med selger. Vær vennlig å angi i vedlagte budskjema ønsket dato for overtakelse.

Selger: Anne Kristin Erla

Heftelser: Se utskrift fra grunnboken.

Tinglyste heftelser: Avtalen følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Avtalevilkår: Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, forretningsfører, Statens Kratverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er ved besiktigelsen jfr. lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2 (2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Avhendingslovens kapittel 3; "Tilstand og tilhørsløse" gjelder ikke i de tilfeller kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker.

Åpenbare/synlige feil og mangler ved eiendommen/boligen behøver ikke være beskrevet i salgsprospektet eller vedleggene til denne.

Budgiver bekrefter ved sitt bud at eiendommen er besiktiget samt at salgsoppgave med vedlegg er mottatt og lest.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper likevel ikke ønsker å tinglyse skjøtet, må det tas forbehold om dette i budet.

- Det gjøres oppmerksom på at 10% av kjøpesum forfaller til betaling ved kontraktens
- underskrift. Det kan ikke tinglyses pant for forskuddet, beløpet må overføres uten forutsetning for tinglysing. Resterende kjøpesum samt omkostninger må innbetales innen overtakelse. Renter av forskuddet tilfaller Selger så lenge de utgjør mer enn et halvt rettsgebyr. Kjøper må medvirke til at kontrakten blir underskrevet senest 7 dager etter budaksept.

I hht. lov om hvitvasking av 1. Januar 2004 er eiendomsmeglere pålagt å melde fra ved mistanke om hvitvasking. Slik melding sendes Økokrim uten orientering til selger og kjøper.

- Innbo:** Eiendommen selges uten innbo, med unntak av fastmontert kjøkken og baderomsinventar, panelovner, senger eller etter særskilt avtale.
- Vedtekter:** Kontakt megler for oversendelse av Vellets vedtekter og kommunal reguleringsplan.
- Meglers vederlag:** I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler fastsatt etter medgått tid og kr 1 325,- pr time med tillegg av 25% mva. Forventet tidsbruk er anslått til 30 timer.

Ta gjerne kontakt med megler Advokat Kjetil Brå Oksavik hos LEXIT ADVOKAT i Asker sentrum for nærmere informasjon.

Strøket 3, 1372 ASKER

Telefon: 66 76 50 20

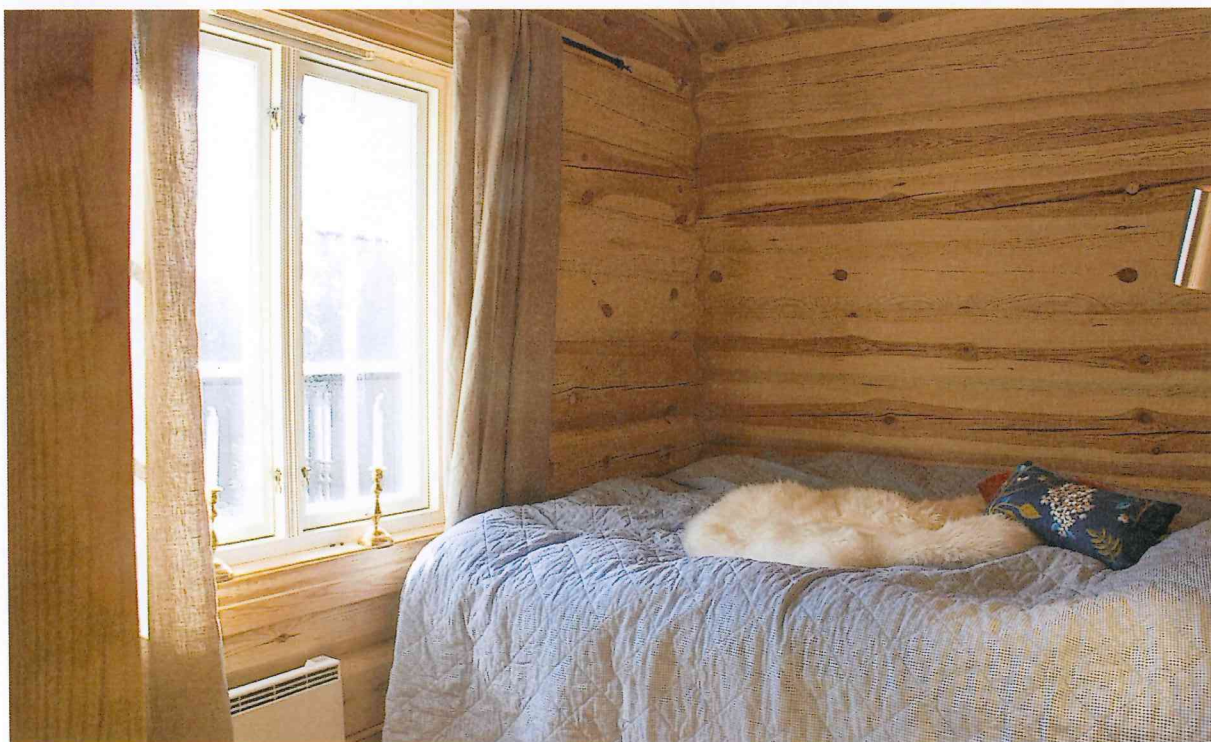
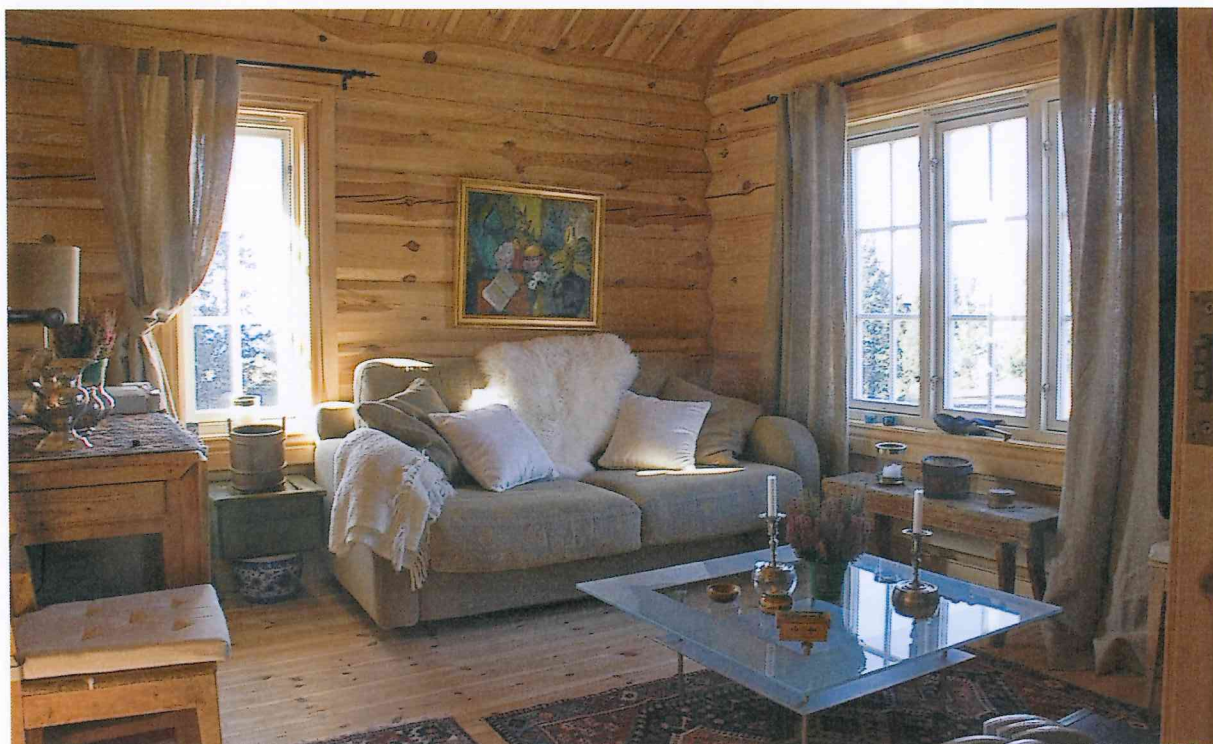
Mobil: 907 38 503







Annekset









Velkommen til en hyggelig hytteopplevelse

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet i samarbeid mellom Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen og Norges Eiendomsmeglerforbund.

1. På forespørsel skal publikum få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis.
2. Bud skal inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Megleren anbefaler at hver budgivers første bud har minst 2 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger anbefales det at 24-timersfristen tidligst løper fra siste annonserte visning.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megleren har mulighet til å informere samtlige interessenter til eiendommen. Det skal ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere, for eksempel ”Ingen andre budgivere skal vite om budet”, ”Jeg byr 5000,- over ethvert bud som kommer inn” og lignende. Budgiver skal inngi første bud skriftlig, mens senere bud fra samme budgiver kan inngis muntlig.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr.), budsum, budgivers navn, adresse, e-mailadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; sp som usikker finansiering, salg av nåværende bolig, eller andre forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristenes utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man skal derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.
8. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud. Dersom en budgiver ber om det skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, har han anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje på meglers kontor sammen med faglig leder. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, kan budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som bekrefter at budet er reelt.
10. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste ethvert bud. Når et bud er akseptert, er handel kommet i stand og megler skal varsle øvrige budgivere. Varsel om at bud er akseptert, frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.
11. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av eiendom.
12. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Advokat Kjetil Brå Oksavik
M.N.A.

Strøket 3, Postboks 286, 1372 Asker
Telefon: 66 76 50 20, telefax 66 76 50 21, e-post: oksavik@lexitadvokat.no

BUD PÅ EIENDOMMEN: LUNNSTADMYRVEGEN 69, ØYER

Undertegnede (bruk blokkbokstaver eller maskinskrift)

1) _____ 2) _____
Personnr.: _____
Adresse: _____
Tlf. arb/pr: _____

gir herved bindende bud stort kr.: _____

kroner _____

på ovennevnte eiendom.

Finansieringsplan og øvrige betingelser: (Oppgi referanser, se baksiden)

<u>Prioritet</u>	<u>Låneinstitusjon/ref.</u>	
_____	_____	kr.
_____	_____	kr.
_____	_____	kr.
	<u>Egenkapital</u>	kr. _____
	<u>Til sammen</u>	kr. _____

Egenkapitalen består av:

- Salg av egen bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp
- Annet

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Jeg/vi er klar over at ovennevnte bud er bindende for byder dersom selger aksepterer innen vår anførte budfrist.

Sted/dato: _____ Navn: _____

(Byders/bydernes underskrift)

Ovenstående bud aksepteres herved.

Sted/dato: _____ Navn: _____

(Selgers underskrift)



NITO Takst

– tryggere bolighandel

ingeniør Jonny Bjørnstad

RAPPORTANSVARLIG:

ingeniør Jonny Bjørnstad
Bøkkervegen 4 F, 2618 LILLEHAMMER
Tlf: 92 80 30 65
Faks: 61 25 00 60
E-post: jonny-b@online.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	LUNNSTADMYRVEGEN 69 , 2636 ØYER
Matrikelnr.	Gnr. 155 Bnr. 154 Fnr. 0 Snr. 0
Kommune	ØYER
Hjemmelshaver(e)	ANNE KRISTIN ERLA
Dato for befaring	10.09.2009
Bruksareal:	175 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	128 m²
Tomteareal:	925,0 m²
Normal markedsverdi:	kr 8 600 000
Anbefalt låneverdi:	kr 7 500 000



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse LUNNSTADMYRVEGEN 69		Gnr. 155	Bnr. 154	Feste.nr. 0	Seksj.nr. 0
Postnr. 2636	Poststed ØYER	Kommune ØYER		Område/bydel Hafjelltoppen Hyttegrend	
Rekvirent Kristin Erla					
Hjemmelshaver(e) ANNE KRISTIN ERLA					
Tilstede/opplysninger gitt av Kristin Erla				Besiktigelsesdato 10.09.2009	

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Denne taksten er basert på en visuell besiktigelse av eiendommen, det er ikke foretatt målinger eller undersøkelser av bygningen utover det som er nevnt i rapporten. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport som har til formål å beskrive den tekniske tilstanden. Pipe, ildsted og elektriske installasjoner krever kontroll av fagkyndige og er kun overfladisk besiktiget. Tomtearealet er opplyst i henhold til kommunalt målebrev.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Populært hytteområde med høy "kjendisfaktor" og moderne infrastruktur beliggende på Hafjelltoppen ca 500 m nedenfor Gaiastova. Området er for det meste utbygget med store fritidsboliger av høy standard på romslige tomter. Området har bra adkomst til Hafjell alpinanlegg selv om det må krysses en bilbei. I tillegg er det nærhet til store fjellvidder med merkede stier og preparerte skiløyper av meget god standard og til mange retninger. Ca 12 km ned til Øyer sentrum med butikker og servicetilbud, ca 20 km til Lillehammer. Ca 2,5 timer med bil fra Oslo. Asfaltert helårsvei med bom og avgift inn til området. Grusede helårsveie tærnt i området. Meget gode lys og solforhold med flott utsikt mot vest.

Reguleringsmessige forhold

Regulert hytteområde med helårsveier helt frem til den enkelte eiendom. Opparbeidet moderne infrastruktur med de fleste fasiliteter. Gunstig beliggenhet inntil stort alpinanlegg.



Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	201	175	128	47

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er oppmålt i henhold til Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, i tillegg er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2009 lagt til grunn.

Kommentarer til planløsningen

Romslig høystandardhytte med god planløsning. Adkomst fra overbygget inngangsparti med terrasseplass mot vest, til lang entre med garderobeplass, som er åpen i vinkel mot kjøkken/spisestue og dører videre til wc/dusjbad/badstu, 4 soverom og til bad/wc. Fra kjøkken/spisestue er det delvis åpen løsning mot stua, og utgang til den store terrassen ved inngangspartiet.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret:

Det er ingen kjent borett.

Konsesjon:

Eiendommen er regulert som fritidsbolig og er ikke konsesjonspliktig.

Forkjøpsrett:

Det er ingen kjent forkjøpsrett.

Heftelser:

Hjemmelsforholdet er kontrollert ved ubekreftet opplysning fra databasen Norges Eiendommer, ajour pr 16.08.2009. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges.

Servitutter:

Ved salg vises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ikke vurdert.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Medlemskap i velforening som blant annet dekker snøbrøyting.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 925,0	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--------------------------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Eiet tomt, det foreligger derfor ikke noen festekontrakt.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Nord- og vestvendt skrående og kupert naturtomt med gressareal og noe skogsvegetasjon med bartrær og lyng. Gruset adkomst direkte fra helårs hyttevei med biloppstillingsplasser foran stor garasje på tomtens nederste nivå, kort gangvei fra biloppstillingsplassen opp til hyttas inngangsparti. Langs gangveien er det lysstolper. Foran inngangspartiet er det stor terrasseplass av impregnerte trematerialer, på terrassen er det en frittstående uthus med torvtak i samme stil som hytta. I tillegg til hytta og uthuset er det bygget en ny og stor garasje med innredet leilighet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, inntaksrøret for vann har elektrisk tinekabel. Elektrisk strøm er tilkoblet via jordkabel.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Fritidseiendom	1993	1997
B	Uthus	1997	
C	Garasje med innredet leilighet	2008	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår 2001	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringselskap Gjensidige		Polisenummer	Type forsikring Fullverdi

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Hytta er fundamentert på betong ringmur med blindkjeller over bakken, antatt faste grunnforhold. Blindkjelleren er ikke besikket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Den opprinnelige delen av hytta er oppført av laftet tømmer, de senere tilbygde delene er oppført av bindingsverk med utvendig bordkledning av stående panel med figurskårne søyler og detaljer. Etasjeskille av trebjelkelag. Normalt og godt utvendig vedlikehold.

Dører og vinduer

Opprinnelige dører og vinduer fra byggeåret. Enkel hoveddør med malt fyllingsblad og glassfelt, utvendig malt panelkledning. Innvendige dører har heltre furu fyllingsblad, dels malte. Tofløyet terrassedør med dobbelt glass og sprosser i koblet ramme. Opprinnelige vinduer med sprosser og doble glass i koblet ramme.

Takkonstruksjon med yttertak

Salformet tak i vinkel, dels som sperretak med plan himling og kalt loft, og dels som åstak med synlige tømmeråser i åpen himling. Overbygget inngangsparti som ark mot vest. Utvendig tak er tekket med torv. Takrenne av tre med nedløp langs kjetting til bakken. Taket er kun besikket fra bakken.

Piper og ildsteder

Hytta har 2 murte elementpiper som er pusset og malt innvendig. Over taket er begge pipene forblendet med flott naturstein. På kjøkken/spisestue er det murt peis med innsats, på stua er det åpen klebersteinspeis.

Oppvarming

Vedfyring i peiser og elektriske ovner. Elektrisk gulvvarme i entreen, wc og på bad/wc. Det er installert fjernstyre av ovnene med "ring hytta varm".

Bad og vaskerom

Bad/wc med forholdsvis bra standard, blant annet fliser på gulv og delvis på veggene samt elektrisk gulvvarme. Buet dusjhjørne med hengslede fronter av herdet glass som kan klappes mot veggen når dusjen ikke er i bruk, veggmontert dusj med termostatbatteri, åpent rørapplegg på veggene. Veggmontert servant med ettgreps blandebatteri. Det er ikke funnet fuktighet eller skader på badet. Separat wc med håndvask og dør til badstu. I det forholdsvis lille rommet er det montert dusj med forheng på veggen. I tillegg er det moderne bad/wc i annekset, samt vaskerom i garasjen.

Kjøkken

Kjøkken/spisestue med delvis åpen løsnin g mot stua. Romslig kjøkkeninnredning med malte heltre fyllingsfronter, ett overskap med sprosset glassfelt. Heltre bøk benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Ny oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ny komfyr med stålfrent og nedfelt keramisk topp, ventilator over komfyren.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er for det meste fra hyttas byggetid, og bærer preg av forsiktig bruk og godt stell. Normale merker etter slitasje og oppheng.

GULV: Entreen, wc og bad/wc har fliser. Ellers heltregulv.

VEGGER: For det meste tømmer og malte panelvegger. Bad/wc har fliser i dusjområdet, ellers malt panel.

HIMLINGER: Malt panel over det hele. På kjøkken/spisestue og stue er det skrå himlinger med synlige tømmeråser.

Elektrisk anlegg

Elektriske skap med automatskninger og jordfeilbryter er plassert i entreen. Trefaset inntak med 63 amp hovedsikringer. Det er montert varmestyring til elektriske ovner. Vannrør har elektrisk tinekabel.

Annet

Soverommene har dels dobbeltseng, dels køysenger og dels familiekøyseng. Til sammen minst 9 sengeplasser, i tillegg er det sengeplasser i annekset.

Generelt om andre bygg

Bygg B = Frittstående uthus. Fundamentert med figurskårne tresøyler i stabburstil, mot stein på bakken. Tregulv og åpen lufting under uthuset. Oppført av bindingsverk med utvendig stående kledning og figurskårne søyler og detaljer, samt møner av laftet tømmer. Meget flott bygning i stav og laft stil. Salformet åstak med synlige tømmeråser, overbygget inngangsparti som ark mot nord, utvendig tak er tekket med torv som hytta. God dør med glassfelt, sprossevinduer med doble glass.

Bygg C = Garasje med annek. Garasjen er bygget med betongmurer og støpt gulvdekke, samt støpt etasjeskille mot annekset. Utvendige murer er delvis forblendet med flott kantskifer. Isolert leddport med motorstyring. Elektrisk skap med automatsikringer, trefaset inntak med 40 amp hovedsikringer, vanninntaket har elektrisk tinekabel. Fra garasjen er det galvanisert vindeltrapp opp til annekset, med forskriftsmessig branndør. Annekset er oppført av laftet tømmer etter god norsk byggetradisjon, og er innredet som fullverdig enhet med moderne bad/wc, stue/oppholdsrom og soverom. Det er opplyst at rørapplegg til evt framtidig kjøkken er klart. På stua er det moderne peisovn, pipe over taket er forblendet med kantskifer. Annekset har åstak med synlige tømmeråser, tekket med torv som hytta.

Arealer m.m.



AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

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

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	110	100	100	0
Sum bygning	110	100	100	0

Bygg A: Hytte - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje	Entre/garderobe, wc/dusjbad/badstu, 4 soverom, bad/wc, kjøkken/spisestue med utgang terrasse, stue.	

Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	9	7	0	7
Sum bygning	9	7	0	7

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje		Uthus.

Bygg C: Garasje med annekst - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Underetasje	46	37	0	37
1. etasje	36	31	28	3
Sum bygning	82	68	28	40

Bygg C: Garasje med annekst - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Underetasje		Garasje.
1. etasje	Annekst: Entre, bad/wc, stue, soverom.	Annekst: Trapperom.



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 975 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	20 %	kr 595 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 380 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 120 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	15 %	kr 18 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 102 000
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 2 600 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	0 %	kr 0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 2 600 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 5 082 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 3 550 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 8 632 000

Markedsanalyse

Hafjell er et av Norges mest populære hytteområder med beliggenhet ca 20 km nord for Lillehammer, ca 2,5 timer med bil fra Oslo. Området er opparbeidet med moderne infrastruktur og helårsveier helt frem til den enkelte eiendommen. Området har høy "kjendisfaktor" og ved salg oppnås det vanligvis gode priser og rask respons. Der er gode servicetilbud innenfor området og nærhet til Gaiastova og Hafjell alpinanlegg. Området har førsteklassers turmuligheter både sommer og vinter, gode snøforhold og preparerte løyper i alle himmelretninger.

Eiendommen har en god beliggenhet innenfor området med grei skiadkomst til alpinanlegget ved Gaiastova. Meget barnevennlige tilbud i alpinanlegget. I tillegg kan man spenne på skiene utenfor hytta og gå i lett terreng til mange flotte turmål både nært og fjernt. Meget gode solforhold og bra utsikt mot omliggende fjellområder.

Takstobjektet er ei flott hytte med innholdsrik planløsning og bra standard, blant annet 2 bad/wc og 4 soverom samt stort kjøkken/spisestue med utgang til stor terrasse. Ved inngangspartiet er det tilbygget uthus med god lagerplass, i flott og tilpasset stil. I tillegg er det en ny garasje med påbygget anneks, også i samme stil. Bygningene danner til sammen et flott tun med god eksponering mot veien til Gaiastova som passerer like ved.

Eiendommen vurderes som et godt pantobjekt.



Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 8 600 000
Anbefalt låneverdi: kr 7 500 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Lillehammer 19.09.2009

ingeniør Jonny Bjørnstad

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Ingen dokument er fremlagt.

Vedlagt:

Ingen dokument er vedlagt.

BOLIGSALGSRAPPORT
Selgers egenerklæring

Nettversjon utviklet av Bjørn Amundsen

EIENDOMMEN:

Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	KOMMUNE
Lundotadmyron. 69	2636	Oyer	Oyer
G.nr.	B.nr.	Seksjonsnr.	Festenr.
155	154		

SELGEREN:

Selger/eier	Tlf. privat	Tlf. arbeid	Mobil	Fax	E-post
Kristin Erla			926688911		kristin.erla@hotmail.com
Adresse (hvis annen enn eiend.)	Postnr.	Poststed	Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)		
Drammensun. 969	0273	Oslo			
Har selger bebodd eiendommen de siste 2 år?			Borettslag/boligselskap		

Denne oppgaven skal fylles ut av selger/eier etter beste evne. Dersom selger har informasjon om skader, reparasjoner og andre forhold før egen overtagelse, bes dette også oppgitt.

Informasjon i egenerklæringen omfatter i hovedsak hovedboenhet. Dersom det er tilbygg, uthus, garasje og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Bruk ekstra ark for å spesifisere de forhold som er angitt, samt for forklaringer og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifisering, forklaringer og kommentarer, oppgi referanse til punkt i egenerklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen opplyst

--

Dokumentasjon av boligen	Ja	Nei	Kommentar:	Ettersendes
1. Leieavtaler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2. Avtaler (om bruk, forpliktelser etc)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Påbud som er utbedret	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4. Godkjente tegninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6. Forsikringskittering, bygning (villa ol.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GJENSIDIGE 79741084	FULLVERDI
7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selskap og polisenummer	Forsikringstype
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Kommentarer

--

Eierskifteforsikring
 Ønsker å tegne eierskifteforsikring
Underskrift

(Underskrives av begge ektefeller e.l.) Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenoppgaven er gitt etter beste skjønn, og at jeg/vi er kjent med at dersom jeg/vi har gitt bevisst uriktige, misvisende, eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen, vil dette kunne medføre ansvar.

Dato	Navn	Signatur(er)
2018-07	Kristin Erla	

KRISTIN ERLA



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	KOMMUNE
Lundstadmyrnn. 19	2636	Øyer	Øyer

Ref	Eiendomsforhold, formalia og generelt	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	(side)
1.01	Er eiendommen tilknyttet avløpssystem og vanntilførsel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.02	Er det avtaler ut over de tinglyste?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.03	Er det veiretter/gangretter/naustretter/firskeretter el.?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.04	Forpliktelser som følger boligen, dugnad, trappevask mm.?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.05	Er det odel eller konsesjonsplikt på eiendommen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.06	Forkjøpsretter/boretter/annet?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.07	Er boligen/boenheten utleid i dag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.08	Er boligen endret i forhold til opprinnelige tegninger?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.09	Ved midlertidig brukstillatelse: Er det gjenstående arbeid i forhold til anmerkningene?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.10	Er det fortsatt noen arbeider som er dekket av garantier eller reklamasjonsrett?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.11	Er det påbud/pålegg som ikke er utbedret?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.12	Er det bygningsmessige gjenstående arbeider?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.13	Er det endrede reguleringsbestemmelser/forslag til dette?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.14	Er det nedgravde tanker ol. på eiendommen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
1.15	Er det tvister med naboer eller andre om eiendommen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

2	Ombygging/rehabilitering/vedlikehold	Utført år	Ikke utført	Spesifikasjon av arbeidene og ev. årsaken til dem	Utført av fagfolk eller egeninnsats
2.01	Taktekking/takrenner/beslag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.02	Yttervegger/isolering/grunnmur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.03	Drenering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.04	Dører/vinduer/beslag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.05	Bad/vaskerom/andre våtrom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.06	Vann og avløpsledninger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.07	Elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edningyr 2008	Fag.
2.08	Offentlig kontroll: Elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.09	Offentlig kontroll: Piper og ildsteder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Årlig feiing	Fag.
2.10	Offentlig kontroll: Vann og avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.11		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Dato	Signatur
20/8-09	Kristh Eide



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	KOMMUNE
Lundestadmyr 51	2636	Øyer	Øyer

3	Hvordan oppleves	God	Middels	Dårlig	Kommentarer	(side)
3.01	Varmeisolering i yttervegger, gulv og tak?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.02	Lydisolering i yttervegger, mellom rom/etasjer?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.03	Trekk i ildsted/piper?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.04	Ventilasjon av boligarealene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.05	Ventilasjon av loft og kjellere?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	
3.06	Utlufting og tørking av våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.07	Drenering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.08	De elektriske anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.09	VVS-installasjoner?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.10	Adkomst til boligen sommer og vinter?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.11	Årstidenes variasjoner på bruken av boligen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

4	Svikt (skader, feil) som selger kjenner til. Er det, eller har det vært:	Ja	Nei	Vet ikke	Utbedret (når)	Kommentarer	(side)
4.01	Råte, sopp, insekter, skadedyr, fukt eller vannskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.02	Brann/nedsoting?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.03	Lekkasje i innvendig vann-/avløpsledninger?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.04	Lekkasje i sentralvarmeanlegg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.05	Lekkasje/skade på sentralfyr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.06	Lekkasje/skade på oljetank?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.07	Lekkasje fra bad/våtrom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.08	Liten eller feil helling på gulv i bad eller på andre våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		bad v/badstue	
4.09	Sprukne fliser i våtrom eller andre rom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.10	Problemer med vinduer/dører og deres lukkeanordninger eller øvrige funksjoner (trekk, lekkasje, ising, rået ol.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.11	Punkterte/defekte vinduer ol. (eks. gråfargede)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.12	Lekkasje fra yttertak/pipe ev. Sprekk i pipe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.13	Sprekk i grunnmur eller setningskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.14	Vann i kjeller fra grunnen/tilbakeslag av avløpsvann i kjeller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.15	Vann i kjeller ved ekstreme nedbørsmengder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.16	Utvendig rørbrudd?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.17	Kondensering på kjellermurer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—		
4.18	Sprengningskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.19	Svikt/nedbøying i gulv?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Dato	Signatur
20/8-09	K. Eide



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	KOMMUNE
Lundstadmyrnn. 69	2636	Oyer	Oyer

5	Har selger kjennskap til om det er:	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	(side)
5.01	Membran i bad og andre våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5.02	Radon i grunnen (radonstråling)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

6	Arlige driftskostnader	Beløp/år	7	Ved boligselskap og sameie	Ja	Nei
6.01	Energiforbruk (el/olje/ved etc)	vaner etter bruk	7.01	Vedteker - vedlagt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.02	Fellesutgifter		7.02	Husordensregler - vedlagt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.03	Off. avgifter	7980,50	7.03	Regnskap/årsberetning - vedlagt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.04	Eiendomsskatt	2804,-	7.04	Forretningsfører - navn vedlagt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.05	Annet		7.05	Styreformann - navn vedlagt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Pliktig medlemskap i valforening	5000	7.06	Endringer i fellesutgifter/husleie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	REG. ETERS KI FTE KAL	1200	7.07	Forhold som ikke fremgår av regnskap/beretning of?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Andre forhold som ikke er nevnt ovenfor, men som kan tenkes å ha betydning

Ny garasje m/annekt ferdigshillet høst 2008.
Isolert og oppvarmet garasje m/vaderom
Fjernstyrt garasjeåpner
Innstallert fjernstyring av oppvarming kulle
via SMS.

Dato	Signatur



Norsk Eiendomsinformasjon as
Postboks 1542 Vika
0017 OSLO

Deres referanse:
Advokat Kjetil Brå Oksavik

Dato: 21.08.2009

Ubekreftet utskrift fra Grunnboken

Utskrift fra Statens kartverk
Kommunenr: 0521 ØYER
Gnr: 155 Bnr: 154

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

19.08.2009
21.08.2009

HJEMMELSOPLYSNINGER

2657 28/03/2001 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 2.700.000
ERLA ANNE KRISTIN
F.NR: 050761

PENGEHEFTELSE

6136 05/08/1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM
HENVISES TIL HOVEDBRUKET. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE
ENN FESTE KONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

6001 04/08/1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE EIENDOM OPPRETTET FRA: KNR: 0521 GNR:155 BNR:2
10132 15/12/1994 **MÅLEBREV**