



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

MÅSÅBERGVEGEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

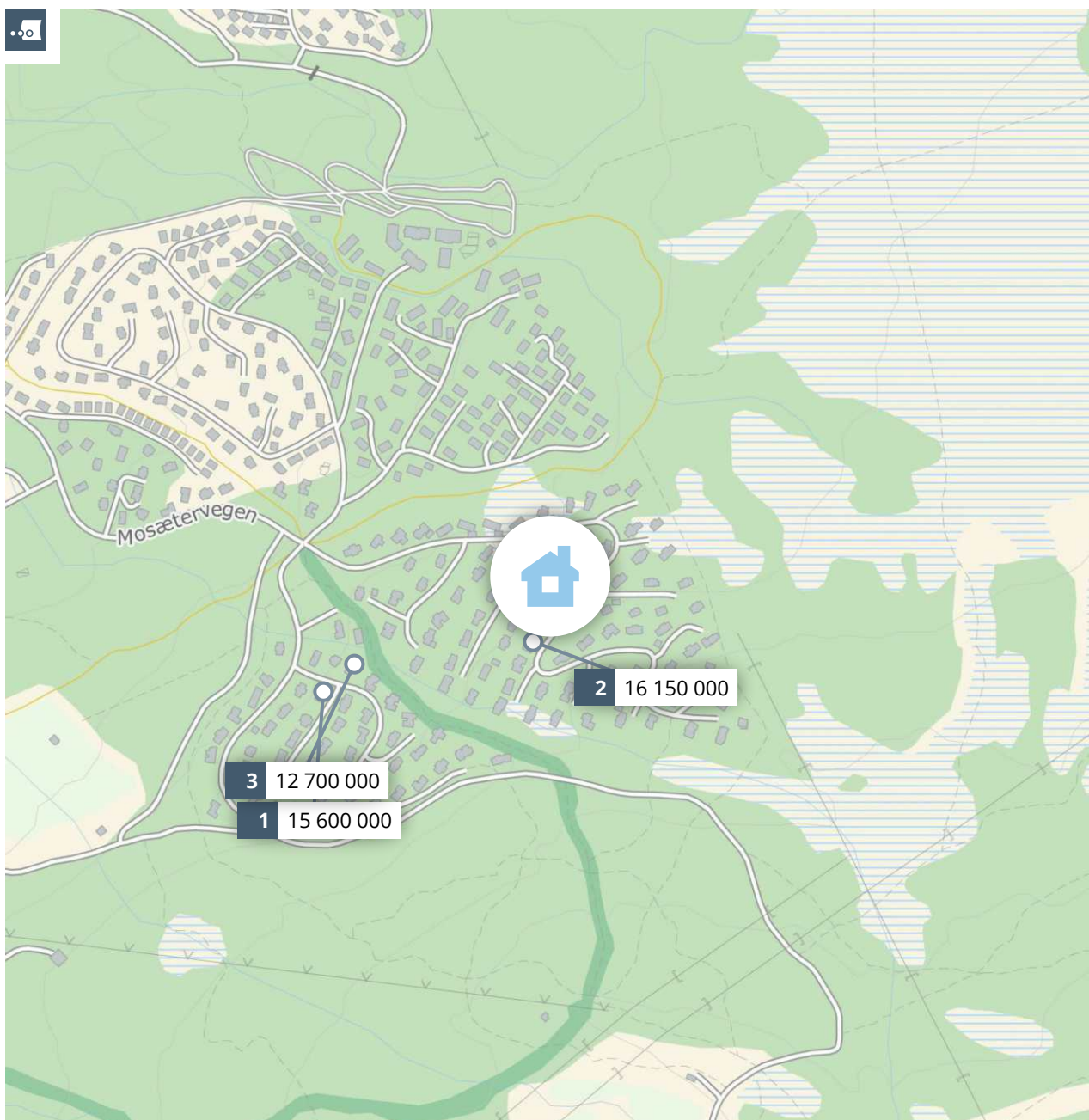
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **MÅSÅBERGVEGEN 61**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 14.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig H. Svartor.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Måsåbergvegen 61, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 17 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER
GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

14 950 000

-	14 950 000	74 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	22 m²	- m²	49 m²	- m²	- m²
Tomt						1 681 m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mellomrøysa 3 157 m² 2018 1 321 m² 5 sov	26.02.2024	13 700 000	15 600 000	0	15 600 000	99 363
2 Måsåbergvegen 77 164 m² 2016 1 563 m² 4 sov	31.01.2022	15 000 000	16 150 000	0	16 150 000	98 476
3 Mellomrøysa 6 156 m² 2018 1 153 m² 5 sov	01.11.2023	13 500 000	12 700 000	0	12 700 000	81 410

Velkommen til denne moderne og lekre hytta på Mosetertoppen på Hafjell! Her får man en spennende arkitektur med store vinduer, høy himling og høy kvalitet på materialer. Hytta går over to plan med gode løsninger og med et areal i underetasjen med potensiale med treningsrom, sparerom eller lignende. Hytta har en stor tomt som har større utnyttelsesmuligheter med f.eks garasje. Når man kommer såpass høyt opp i lia så har man også en bedre snøsikkerhet på adkomstløypene. Det er kort vei bort til skistadion med nyere restaurant, sportsbutikk og dagligvare.

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	
25.11.2016		25.11.2016	-	1 450 000	-	1 450 000	2

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



Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

41
fritidsboliger til
salgs

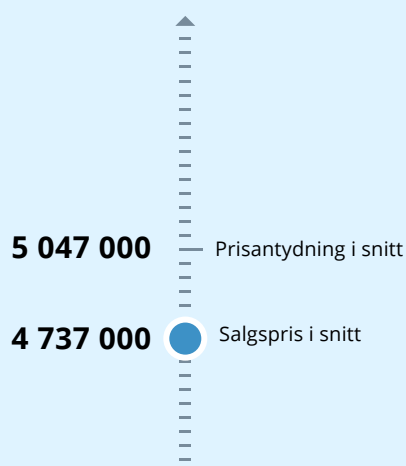


Annonnene har i
snitt ligget ute i

104
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

28
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

136
dager

for 5.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Måsåbergvegen 61 , 2636 ØYER

 ØYER kommune

 gnr. 17, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 22339-1108

Referansenummer: UR1407

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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 fagskolen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ bygmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har fått enkelte TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3.

Avviket som gir TG3 omhandler rekkverk på innvendig trapp.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er to terrasser bygget i treverk på mark, en på sørsiden og en på østsiden.

Deler av terrassen var tildekket av snø på befaring og hele terrassen er ikke undersøkt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har plassbygget beiset tretrapp.

Innvendig har boligen beisede fyllingsdører og en isolert boddør.

Boligen har bodrom i underetasjen med tilkomst fra inne og egen dør fra ute.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap på badene.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 167 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 2020.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått og de stemmer ikke med dagens bruk:

-På tegning er bod mot sør i underetasjen beskrevet som 'tom kald bod'. Bod er i dag delt opp i liten bod/garderobe, stor bod og isolert og kledd tv-stue.

-Stue i underetasje er omgjort til soverom, dette er lovlig og det kreves ikke søknad til kommunen.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 02.09.2020

-Det er ikke fremvist ferdigmelding på takoverbygg ved inngangsparti.

-Det er ikke fremvist bruksendring på endring av bod til tv-stue i underetasje.

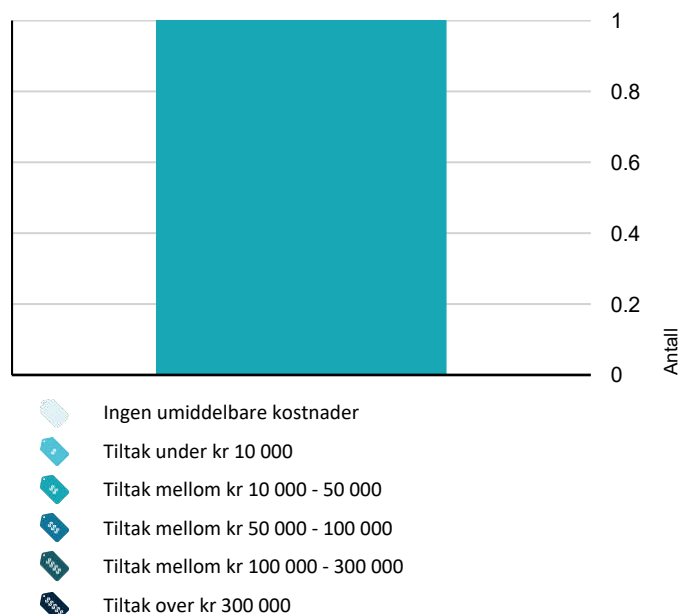
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2020. 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 MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. 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 regverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning inngangsparti

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tettesjikt vegg.

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2020

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Tidligere stue i underetasjen er omgjort til soverom. Bod i underetasjen er innredet og i bruk som tv-stue.
2022	Tilbygg	Nytt tak over inngangsparti.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra takfot i stige, da det ikke er takstige på tak. Vurdert på alder og materiale.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tak.

TG 2 Takteking inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

-Det er ufagmessig løsning mellom tekking og utvendig kledning på vegg. Det er oppbrett av papp på trekantleker inntil vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Løsningen i overgangen mellom tekking og vegg burde vært gjort med oppbrett bak panel. Konsekvensen er at noe vann kan renne mellom tak og yttervegg, løsningen gir ingen fare for fukt inn i konstruksjonen på boligen.



Overgang tekking og yttervegg.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

konsekvens av manglende bortledning av takvann er større vann/ fukt belastning på mur.



Takvann ledes til terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utett nederst på ytterdør, da det mangler litt av pakningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning rundt dør bør utbedres for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.



Manglende pakning på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to terrasser bygget i treverk på mark, en på sørsiden og en på østsiden.

Deler av terrassen var tildekket av snø på befaring og hele terrassen er ikke undersøkt.



Deler av terrassen var tildekket med snø.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er bom/ hullyd og riss i fuger på fliser ved inngangsparti i underetasje.

-Det er noe knirk i gulv i 1 etasje.

-Det er løs foring øverst på vindu på bad i 1. etasje, samt løs utforing over dør til bad underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Fuger med riss/sprekker bør fuges på nytt, samt undersøke om flisen er limt tilstrekkelig mot underlaget.
- Knirk i gulv kommer av bevegelse i i gulvet når man trækker på den, grunnet mykt underlag.
- Utforinger som er løse bør festes tilstrekkelig.



Riss i fuger rundt flis i entre.



Løs foring på dør til bad underetasje.



Løs foring på vindu bad 1. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

-Det er målt avvik på 12mm på tvers fra kjøkken mot stue.

-Det er målt avvik på 15mm på tvers fra garderobe mot kjellerstue i underetasjen

Konsekvens/tiltak

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



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 12mm på tvers av kjøkken/stue.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 15mm på tvers fra garderobe til kjellerstue.

Radon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har fliser. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under benk i garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Måling etter fukt i vegg mot terreng.



Inni vegg.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har beiset tretrapp. Trappen er designet og plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Det mangler rekkverk på nederste del av trappen, samt håndløpere på vegg.

-Åpninger mellom trinn er målt til 17cm, krav er maks 10cm.

-Det er åpninger mellom trapp og vegg på over 10cm i øvre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

-Konsekvens av manglende håndløpere og rekkverk er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

-Dagens krav til åpninger i rekkverk og mellom trinn er maks 10cm, dette er for å hindre at et barns hode kan komme igjennom åpningen.

Kostnadsestimat er for utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk og stor åpning i øverste del av trapp.



Manglende håndløper på vegg.



Åpninger på over 10cm mellom trinn.

Innvendige dører

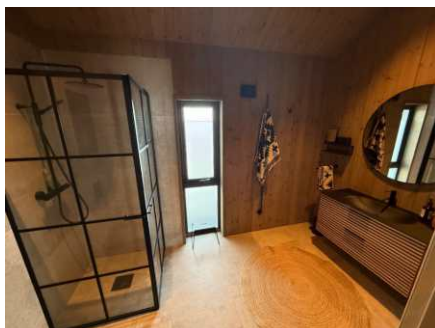
Innvendig har boligen beisede fyllingsdører og en isolert boddør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tettesjikt vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

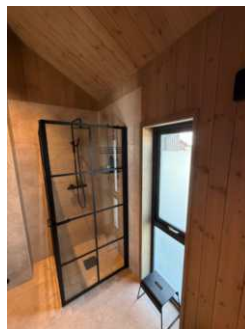
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.



Det er uegnede materialer i våtsoner



Det er uegnede materialer i våtsoner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



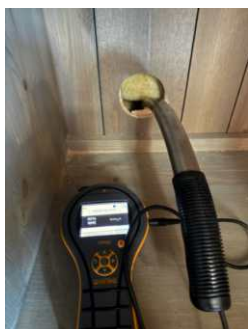
Tett ved dør for tilluft.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Inni vegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad underetasje.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er uegnede materialer i våtsonen til vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran.

Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate.



Panel rundt vask.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm

Vurdering av avvik:

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

I dusjsonen skal være et fall på minst 1:50 (2 %). Dette betyr at for hver meter med gulv, bør høydeforskjellen fra dusjområdet til sluket være minst 2 cm, 80 cm utenfor dusjens nedslagsfelt (rundt sluket). Fall på gulv er målt til 2-6mm pr/m rundt sluk.

Badekar er kun en løs installasjon krav til fall gjelder uansett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Konsekvens av dårlig fall i dusjsonen er at hvis badekar en gang blir byttet ut med dusjvegger vil vann kunne trekke seg lenger ut på badegulvet en tiltenkt og vann vil bruke lenger tid til å trekke seg tilbake til sluk.

Tilstandsrapport



Fall ut fra sluk under badekar.



Fall ut fra sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Tett ved dør for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

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 9. 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.



Inni vegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 gir TG2 på kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Noe dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.

Tilstandsrapport



Kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap på badene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.

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 forenklete 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.

2020

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på:

Installasjon av bolig (Smaalenene elektro a/s 2020).

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 varmtvannsbereider, 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.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Tilstandsrapport



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

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

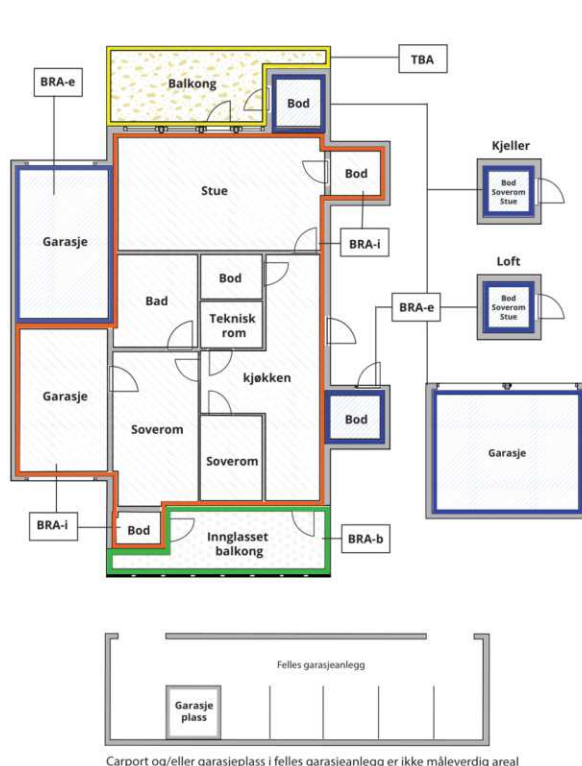
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	103			103	43
Underetasje	97			97	6
SUM	200				49
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, garderobe, liten bod/garderobe, hall m/trapp, bod 2, tv-stue		

Kommentar

Terrasser i 1 etasjen er målt opp på det som var synlig, deler av terrassene var snødekt og areal kan være noe større en målsatt i skjema.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått og de stemmer ikke med dagens bruk:

- På tegning er bod mot sør i underetasjen beskrevet som 'tom kald bod. Bod er i dag delt opp i liten bod/garderobe, stor bod og isolert og kledd tv-stue.
- Stue i underetasje er omgjort til soverom, dette er lovlig og det kreves ikke søknad til kommunen.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 02.09.2020

- Det er ikke fremvist ferdigmelding på takoverbygg ved inngangsparti.
- Det er ikke fremvist bruksendring på endring av bod til tv-stue i underetasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har avvik på dagslysflate, da det ikke er noen vinduer i dette rommet.

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	157	43

Kommentar

Fritidsbolig

S-ROM er boder og rom som er i bruk som tv-stue i underetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	17	176		0	1681.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måsåbergvegen 61

Hjemmelshaver

Eikheim Robert Stephan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Måsåbergvegen 61 som ligger på Mosetertoppen i Hafjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	2295795			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2025	Innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	10.04.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UR1407>

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.	
55251142	

Selger 1 navn
Robert Stephan Eikheim

Gateadresse	
Måsåbergvegen 61	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjort under ferdigstillelse av hytte i 2020

Arbeid utført av

Rørlegger til Nyehytter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var som en del av hytte byggingen

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, fuktinnslag, 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 skjevgkre 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

Ja i sammenheng med at hytta ble satt opp

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, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

Nye isolerte vegger til Tv stue og garderobe ble satt opp i november 2025 av faglært snekker og elektriker. I del av bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

Hytte satt opp og ferdigstilt september 2020

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Eikheim	d4cf3844f81b0e01526845	13.11.2025	Signer authenticated by One time code
	4029af5b659a632622	11:43:50 UTC	

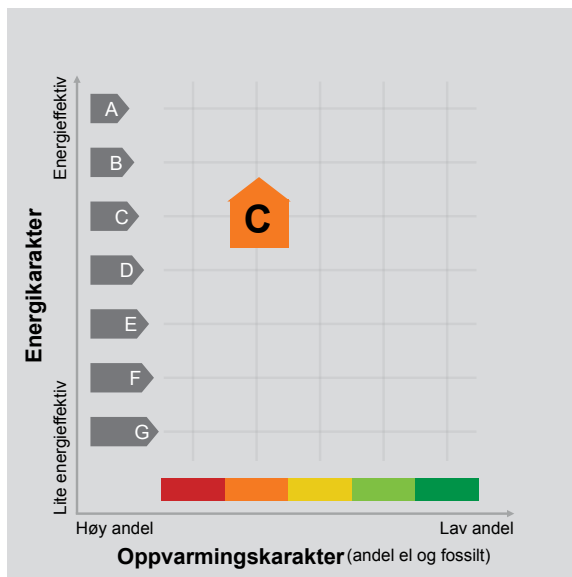
Document reference: 55251142

- 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	Måsåbergvegen 61
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300796924
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122222
Dato	19.05.2025



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

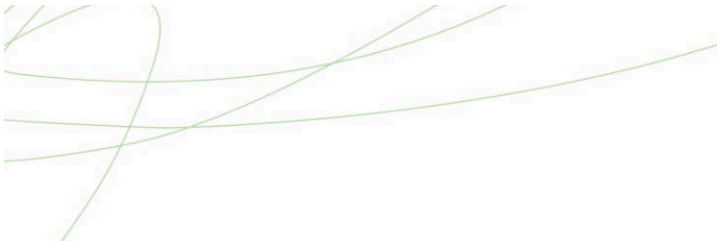
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

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)

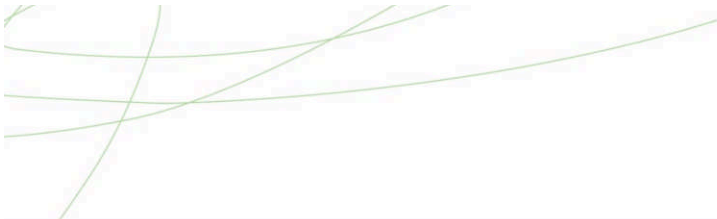
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 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 12: 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 13: 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. Monter 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 176 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Kommentarer: KDP er til revisjon, men ingen innspill som påvirker pr i dag					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	202406 Mosetertoppen Øvre/Buåsen 201601C Mosetertoppen del av FB9				
Kommentarer: Plan 202406 innebærer planlegging av nytt hyttefelt sør for eiendommen. Plan 201601C innebærer fortetting ned mot krysset nord for eiendommen. Se samlet virkning på kartutsnitt neste side.					
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: 07.04.2025

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

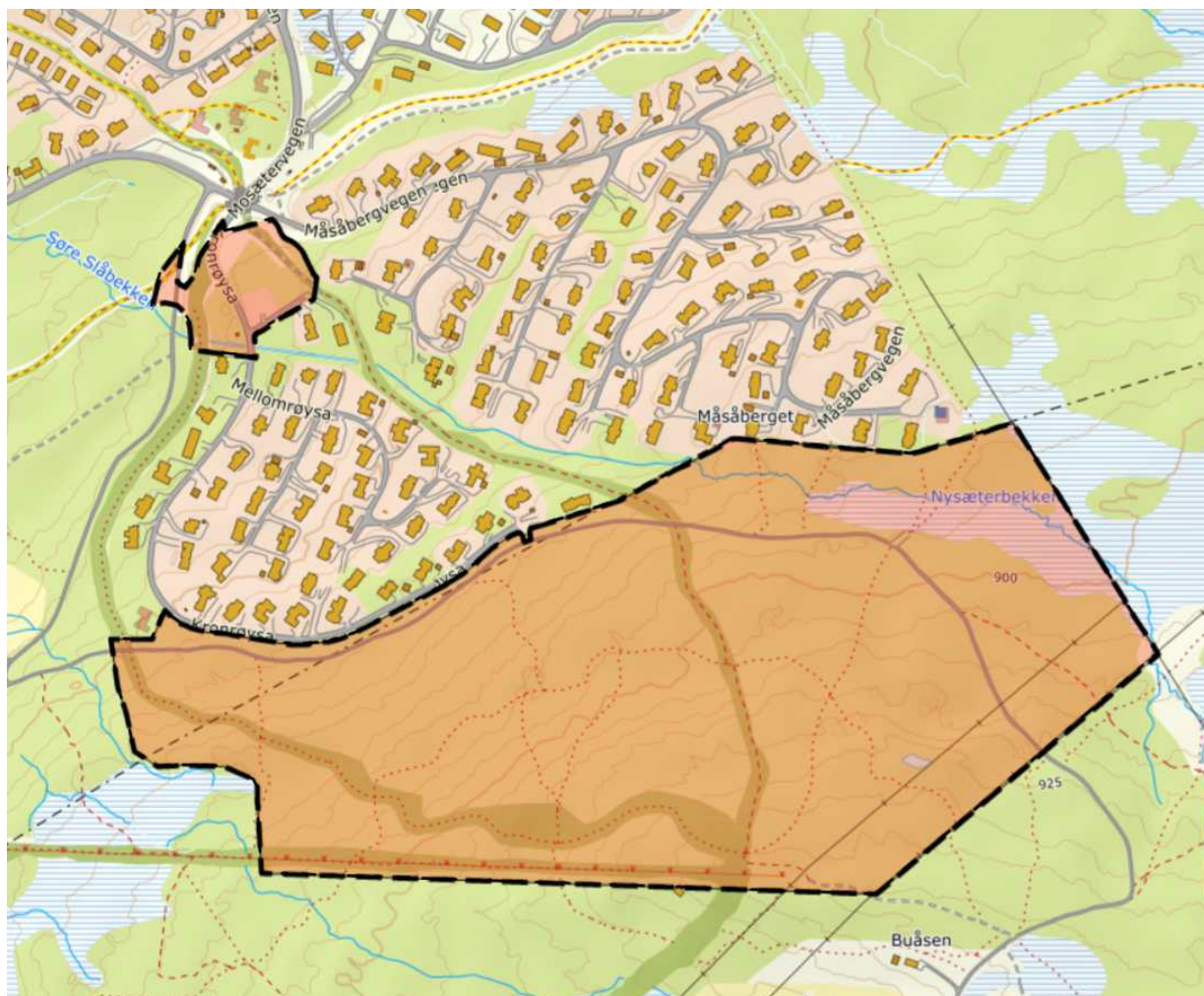
Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk



Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	17	176	0	0	Grunneiendom	Tomt 823 FB 8 Måsåbergvegen	Ja	1681,3	0	0-lkke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
28.07.2015	Nei	Nei	Nei			Nord: 6791464.874 Øst: 581237.904727229 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			17/176	0				
Oppmålingsforretning	22.07.2015	08.12.2015	DS-PU 497/15		17/157	0				
					17/176	0				
				Avgiver	17/148	0				
					17/50	-1423.4				
				Mottaker	17/159	1423.4				
					17/145	0				
Oppmålingsforretning	22.07.2015	07.12.2015	DS-PU 263/15	Avgiver	17/50	-1710.9				
					17/158	0				
					17/157	0				
					17/176	0				
				Mottaker	17/148	1710.9				
					17/159	0				
Oppmålingsforretning	22.07.2015	07.12.2015	DS-PU 162/15		17/134	0				
					17/145	0				
				Mottaker	17/147	1757.5				
				Avgiver	17/50	-1757.5				
					17/176	0				
					17/160	0				

Oppmålingsforretning	22.07.2015	07.12.2015	DS-PU 161/15		17/176	0	
				Avgiver	17/50	-1433.1	
				Mottaker	17/145	1433.1	
					17/160	0	
					17/159	0	
					17/147	0	
Oppmålingsforretning	22.07.2015	24.07.2015	DS-PU 550/15		17/159	0	
					17/147	0	
				Avgiver	17/50	-1681.3	
					17/145	0	
				Mottaker	17/176	1681.3	
					17/148	0	

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300796924	Fritidsbygg (hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	196	0	196
ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Måsåbergvegen	61			Nord: 6791462.27 Øst: 581245.2 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 550/15 M-Målebrevsnummer: 125-2015 J-Journalnummer: 2015-141	

KULTURMINNER			
Lokaliteitsnr	Art	Vernetype	Kategori
			Matrikkelføringsdato
			Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING			
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
			Matrikkelføringsdato
			Tilknyttede matrikkelenheter
			Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1681,3	Nord: 6791464,87408715 Øst: 581237,90472343 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
3440 - Øyer kommune		17	176	0	0						
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300796924	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring		196	115	0	196		
Representasjonspunkt		Heis		Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6791459.97 Øst: 581248.11 System: EPSG:25832		Nei		0							
Energikilder											
Elektrisitet		Oppvarming									
Annen energikilde		Elektrisk Annen oppvarming									
Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato								
RA-Rammetillatelse	17.03.2020	20.03.2020									
IG-Igangsettingstillatelse	17.03.2020	20.03.2020									
FA-Ferdigattest	14.09.2020	14.09.2020									
EB-Endre bygningdata	18.12.2020	18.12.2020									
EB-Endre bygningdata	18.12.2020	18.12.2020									
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	196	5	Kjøkken	2	2	Måsåbergvegen 61	17	176	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0	102		0	102			
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Underetasje	0	0	0	94		0	94			
Referanse											

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU 385/20

Referanse

J-Journalnummer: 20/151

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU 53/20

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Måsåbergvegen 61, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 11/4-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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



ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring

• Skap	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Øyer	GnrBnr
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Veg	Kanal og grøft
Privatveg gatenavn	



Øyer kommune

Matrikkelkart

Eiendom:

Gnr: 17

Bnr: 176

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Måsåbergvegen 61
2636 ØYER

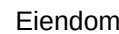
Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bygning	⊙ Offentlig godkjent grensemerke	Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Mindre nøyaktige målinger	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Eiendom
 Skap	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekan	 Midlertidig brukstillatelse	 Ferdigattest
 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Veg	 Kanal og grøft	 Høydekurve_Øyer



SITUASJONSKART

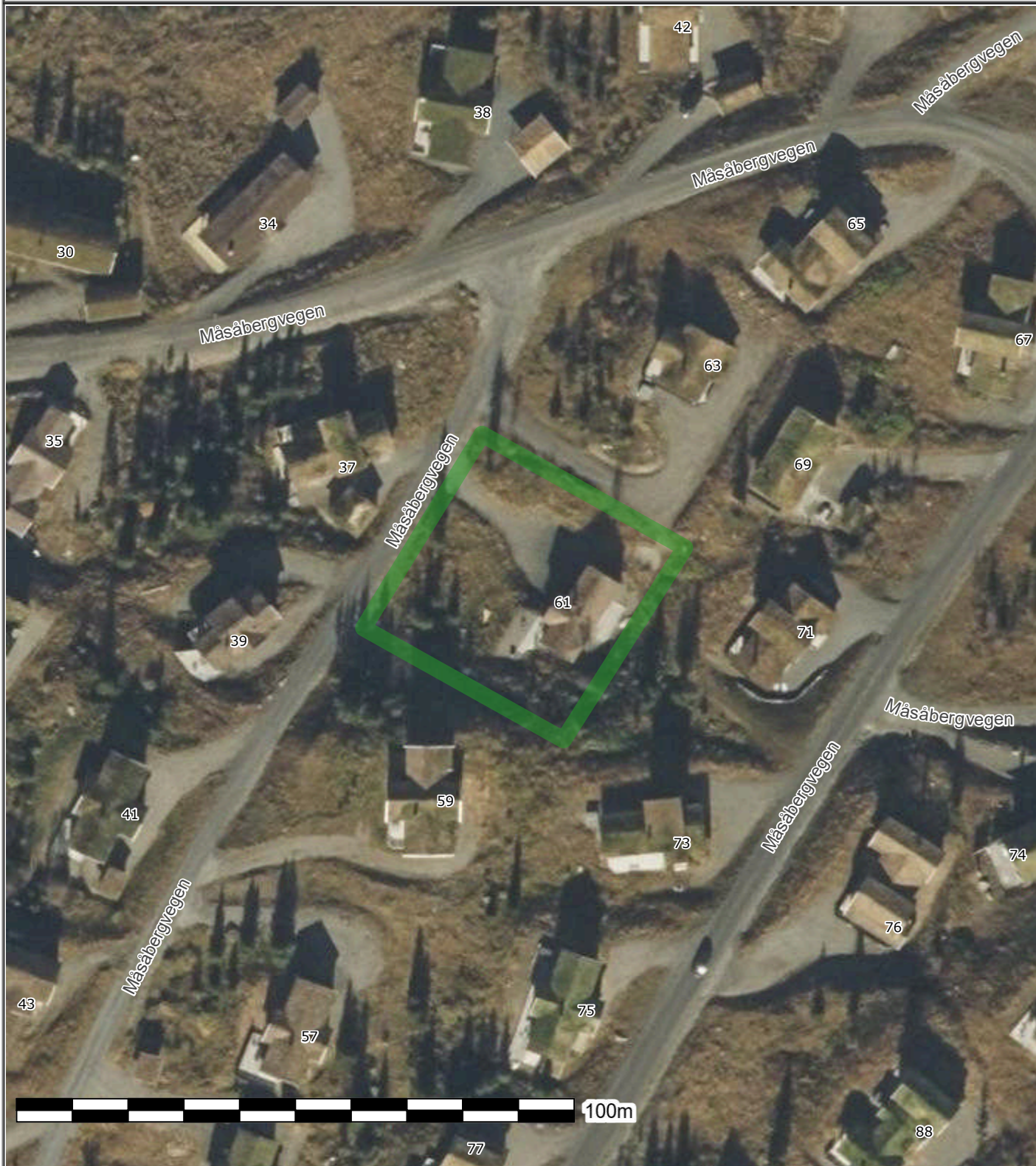


Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Måsåbergvegen 61, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 11/4-2025 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

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 17 Bnr. 176 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:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 07.04.2025

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 friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebyggd 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



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	17	176	0	0

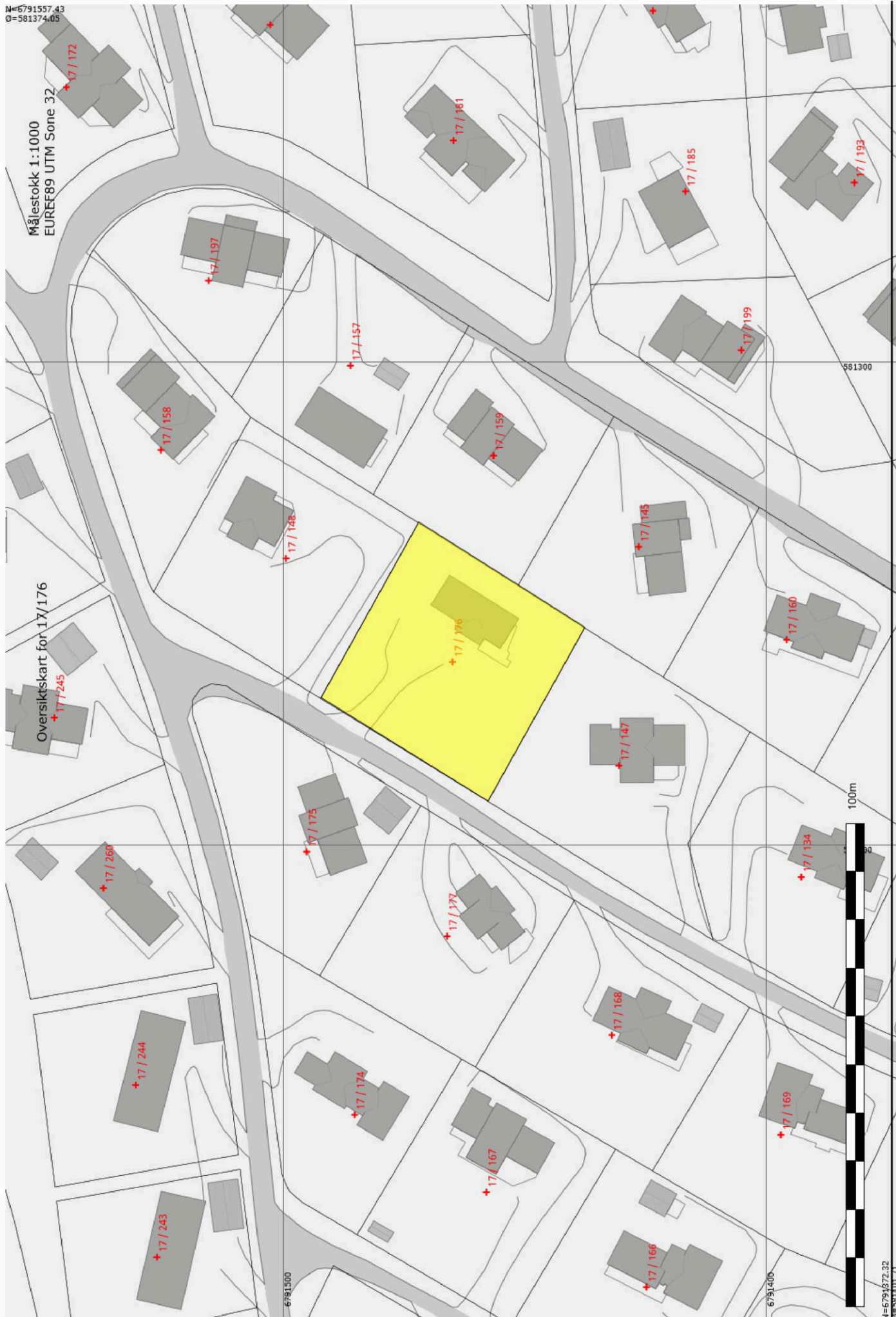
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

N=6791557.43
O=581374.05

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

Översiktskart for 17/176



N=6791572.32
O=581401.72

13.04.2025 10:51:05

N=6791511.15
Ø=581305.96

Målestokk 1:500
EUREF89/UTM Sone 32

17/176 (Hovedteig)

6791500

+17 / 148

+17 / 175

1

+17 / 157

2

41.82

+17 / 176

+17 / 159

24.37

3

28.91

+17 / 145

4

41.10

5

40.67

+17 / 177

+17 / 147

50m



N=6791418.6
Ø=581160.79

13.04.2025 10:51:05

Areal og koordinater

Areal: 1681,30 Arealmerknad: Nord: 6791464,87 Øst: 581237,90

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6791492,21	581230,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,62	Ikke hjelpelinje			10	
2	6791471,93	581266,70	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,37	Ikke hjelpelinje			10	
3	6791451,31	581253,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,32	Ikke hjelpelinje			10	
4	6791437,54	581244,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,10	Ikke hjelpelinje			10	
5	6791457,56	581209,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			40,67	Ikke hjelpelinje			10	

REGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN – OMRÅDENE FB8-1 og FB8-2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 19.11.2014 – Revisjon C, etter off. ettersyn
Tilhørende plankart er sist revidert: 19.11.2014
Godkjent av kommunestyret: 18.12..2014

Arealformål

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl §12-5 andre ledd nr.1;

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

Område for energianlegg (kode 1510)

Område for vannforsyningsanlegg (kode 1541)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl §12-5 andre ledd nr.2;

Veg (kode 2010)

GRØNNSTRUKTUR, pbl §12-5 andre ledd nr. 3;

Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, pbl §12-5 andre ledd nr. 5;

Friluftsmål (kode 5130)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, pbl §12-6;

Område for friluftsområde i sjø og vassdrag (kode 6710)

HENSYNSSONER, pbl §12-6 og jfr.§11-8 bokstav a.

Område for faresoner (H370_1, H320_1)

Kulturminner

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

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og infrastruktur innenfor de tidligere regulerte utbyggingsområdene FB8-1 og FB8-2 i godkjent reguleringsplan for Mosetertoppen.

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 og etablert løyper/stier. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsbebyggelse, 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 enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper

1.4. Gjerder, sikring og løse installasjoner

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

Sikringstiltak med hensyn til trafiksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.

Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

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

1.5. Energi

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke. Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

1.6. Vann- og avløpsledninger

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

Prosjektmaterialer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Traséer som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.7. Overvannshåndtering

Overvann fra veger og vegggrøfter ledes som vist i teknisk detaljplan tegning G01 – Overvannshåndteringsplan datert 19.11.2014, som er vedlagt planen. Alle anlegg skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

Nedstrøms vannveger for overvann skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for mindre bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpene skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 4.1.

Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt.

1.8. Radon

Radon skal håndteres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK 10).

1.9. Øvrig

Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå skader på naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Regulerte områder skal kunne benyttes til utmarksbeite.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for fritidsbebyggelse.

Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder H-2300 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antallet.

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:200 / 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser, støttemurer og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Ved bruk gråsteinsmuer eller støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg.

I byggeområdene **BFR1-9** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger, **V**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Områdene **BFR1** til **BFR9** er oppdelt i enkelttomter. Det kan oppføres fritidsbebyggelse. På den enkelte tomt kan det oppføres inntil 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På tomtene tillates oppført en bruksenhet pr. tomt. Innenfor den enkelte tomt skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. bruksenhet som bygges. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65m og gesimshøyde 3,2m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35m og gesimshøyde 5,10m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Der terrengets fall er 1:4 eller brattere skal det bygges med sokkel. Dette gjelder tomtene 802, 812, 828, 849, 850, 853, 854, 855, 856, 857 og 858. Øvrige hytter kan bygges uten sokkel så fremt de ligger i terreng som er slakere enn 1:4. Dette avgjøres ved hver enkelt byggesak. Maksimal mønehøyde er 8,95m og maksimal gesimshøyde er 5,90m.

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

For byggeområder hvor det er tatt inn bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Planert terreng kan ligge maksimalt 30 cm under ferdig innvendig golv. Eventuell terrassert løsning oppføres iht veileder H-2300 §6-2. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro. Ved bygging med pulttak tolkes verste gesims som maksimal tillatt høyde angitt som mønehøyde i bestemmelser.

2.2. Byggeområde for anleggsbebyggelse

I området **E1** skal det anlegges trafostasjon som skal forsyne planområdet med elektrisitet. All strømforsyning skal framføres i jordkabler.

I området **VFA1** er det etablert et vannforsyningsanlegg / høydebasseng i medhold av gjeldende reguleringsplan. Dette anlegget driftes av Øyer Kommune.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. Veg

Området **V1** er utbygget i medhold av gjeldende reguleringsplan.

I områdene **V1-V10** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger som skal benyttes som atkomst til bygge og anleggsområder. Anleggene skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbøker N100 og N101.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Vegetasjonsskjerm langs vassdrag

Områder merket **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag, jfr § 6.1.

Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht § 6.1 tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsmål

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1. Friluftsområde i vassdrag.

Området merket **FSK1** omfatter bekkeløpet for Nysæterbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 4.1.

7. HENSYNSSONER

7.1. Trafostasjon.

Området H370_1 gjelder fareområde for etablering av trafostasjon.

8. REKKEFØLGEKRAV

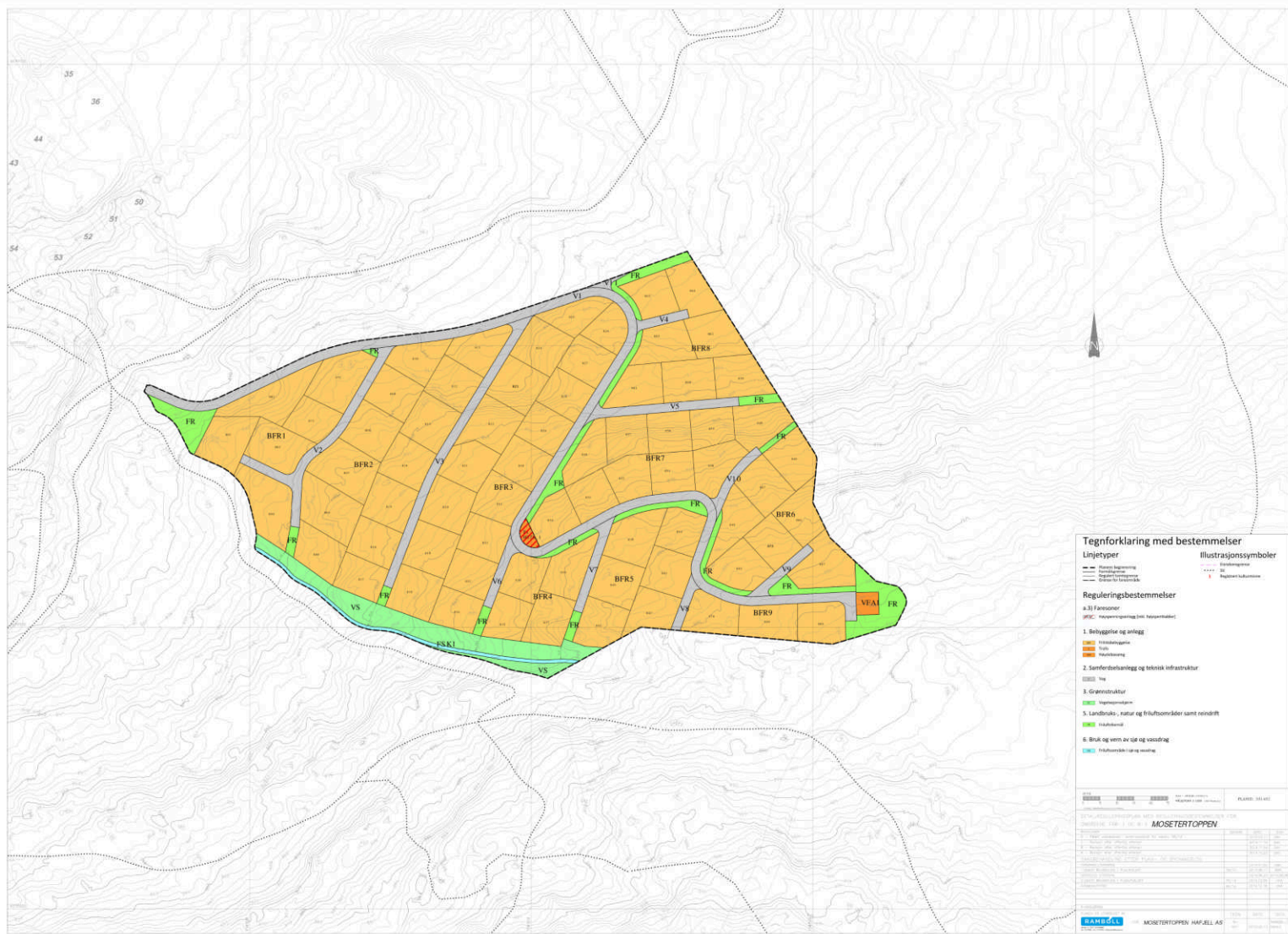
Overvann som iht §1.7 føres til nedslagsfeltet for Nørdre Slåbekken skal føres til fordrøyningsbasseng benevnt FLS3 og 4 i tilgrensende gjeldende reguleringsplan. Bassengene skal samlet ha et fordrøyningsvolum på 3000 m³. Disse bassengene eller anlegg med tilsvarende fordrøynings skal være etablert før bebyggelse på BFR 3, 4, 5, 7 og 8 kan tas i bruk.

Overvann som iht §1.7 føres til nedslagsfeltet for Nysæterbekken / Søre Slåbekken skal føres til fordrøyningsbasseng benevnt FLS2 i tilgrensende gjeldende reguleringsplan. Bassenget skal ha et fordrøyningsvolum på 1000 m³. Dette bassenget eller anlegg med tilsvarende fordrøynings skal være etablert før bebyggelse på BFR 1 og 2 kan tas i bruk.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og vilkår i vedtatt reguleringsplan for Mosetertoppen vedtaksdato 28.05.2009 med saksnr. 30/9 i Øyer Kommune.

8.1.

Det settes som vilkår for utbyggingen av område FB8-1 og FB8-2 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger av området forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.





ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Robert Stephan Eikheim
Aslaug Vaas veg 5 D

0766 OSLO

Saksbehandler: Bjarne Sivertsen

Saksnr: 20/151-11

Arkivkode: GBNR 017/176

Vedtak nr: DS-PMU 581/20

Dato: 16.12.2020

FERDIGATTEST FOR GBNR 17/176
§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 03.09.2020.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	GBNR 017/176
Tiltakets art:	§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg
Plangrunnlag:	Mosetertoppen
Tomteareal/status:	1681.3m ²
Bebygd areal:	115.0 m ²
Bruksareal:	H01: 102 m ² U01: 94 m ² Totalt: 196 m ²
Byggested:	Måsåbergvegen 61, 2636 ØYER
Tiltakshaver:	Robert Stephan Eikheim
Ansvarlig søker:	Tegnepartner AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PMU 53/20 den 17.3.2020

Det er ikke avholdt tilsyn for ferdigstillelse. Ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon.

Adresse:

E-post

Telefon:

Postboks 4
2637 Øyer

postmottak@oyer.kommune.no

61 26 81 00

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK, PRO PLANLØSNING, ARKITEKTONISK UTFORMING
Tegnepartner AS, Torvstikkeren 2, 1640 RÅDE

PRO OPPMÅLINGSTEKNISK, UTF INNMÅLING OG UTSTIKKING AV TILTAK
AREAL +AS, Fåvangvegen 2, 2634 FÅVANG

PRO, UTF GRUNN- OG TERRENGARBEIDER
Brødrene Lunn AS, Dampsagvegen 47, 2609 LILLEHAMMER

PRO, UTF MURARBEIDER, MEMBRANARBEID OG RADONSPERRE
Byggmester John Klævahaugen AS, Husevegen 2, 2634 FÅVANG

PRO, UTF TØMRERARBEIDER OG MONTERING AV TREKONSTRUKSJONER. PIPE/ILDSTED
Nye Hytter AS, Kragerudveien 140, 2013 SKJETTEN

PRO, UTF INNV. RØR OG SANITÆRANLEGG. UTV. VA
Auke Rør AS, Porsveien 40, 1481 HAGAN

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr. **DS-PMU 581/20.**

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

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

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

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Øyer, den 16.12.2020.

Knut Arne Høyesveen
Fagleder byggesak

Bjarne Sivertsen
Avd. ingeniør Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner og sendes uten signatur.

Kopi:

Tegnepartner AS, Torvstikkeren 2, 1640 RÅDE

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



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 176 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 26 386,65
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 09.04.2025



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 176 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	☒	Ja:	☐
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år, og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 09.04.2025



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 176 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Måsåbergvegen 61		
		Adresse navn:	Måsåbergvegen	
		Adresse nr:	61	
		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) Hågåsetta 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: Anja L Nygård

Dato: 13.04.2025

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

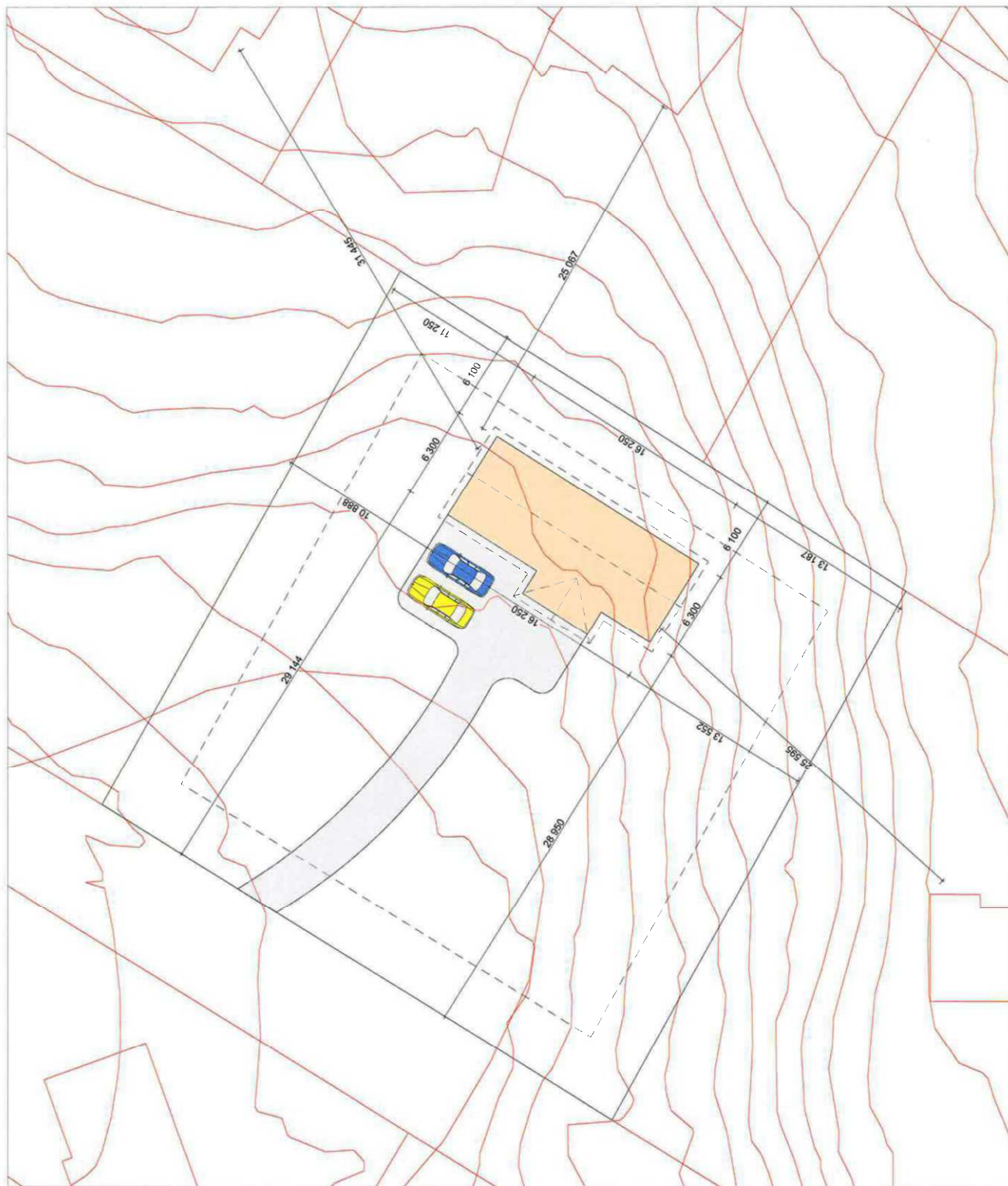
E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Dato: 04.11.19
GBnr. 17/176

Tiltakshaver: Robert Stephan Eikheim
Byggeadresse: Måsåbergveien 61, 2636 Øyer

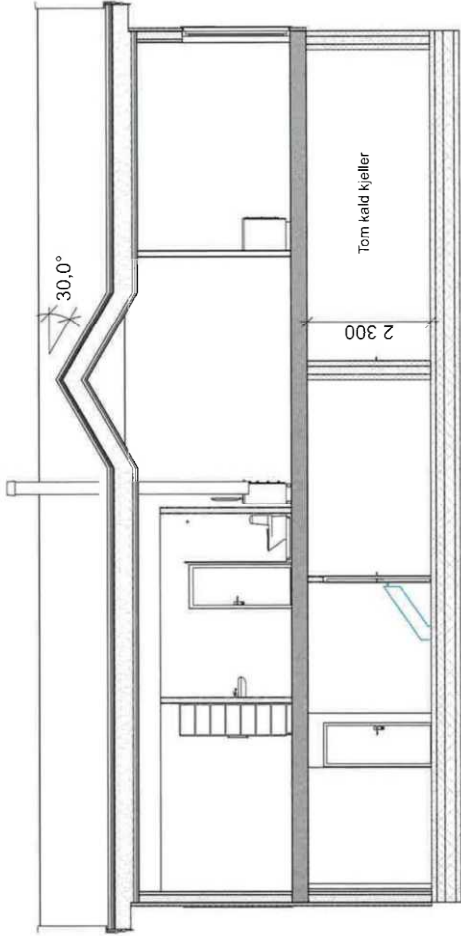
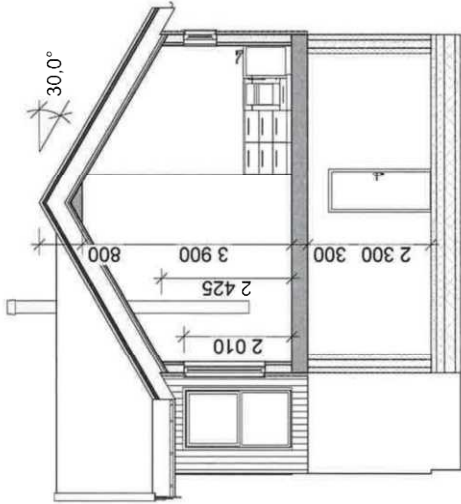
DRØM		SUREL PANORAMA		 Nye AS www.nyehytter.no 22 65 80 00	
BEL	BEL	ISO 9891	ISO 9891		
115	196	156	159		
RE	RE	MALETKØR	TEGNIT		
1	A-2	1:200	R8 - 19235		



MO 77411
06 MAR 2020

853,00	
852,55	Møne
852,00	
851,00	
850,00	
849,00	
848,00	1. Etasje
847,00	
846,00	
845,25	U. Etasje
845,00	

1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Dato: 04.11.19

GBnr: 17/176

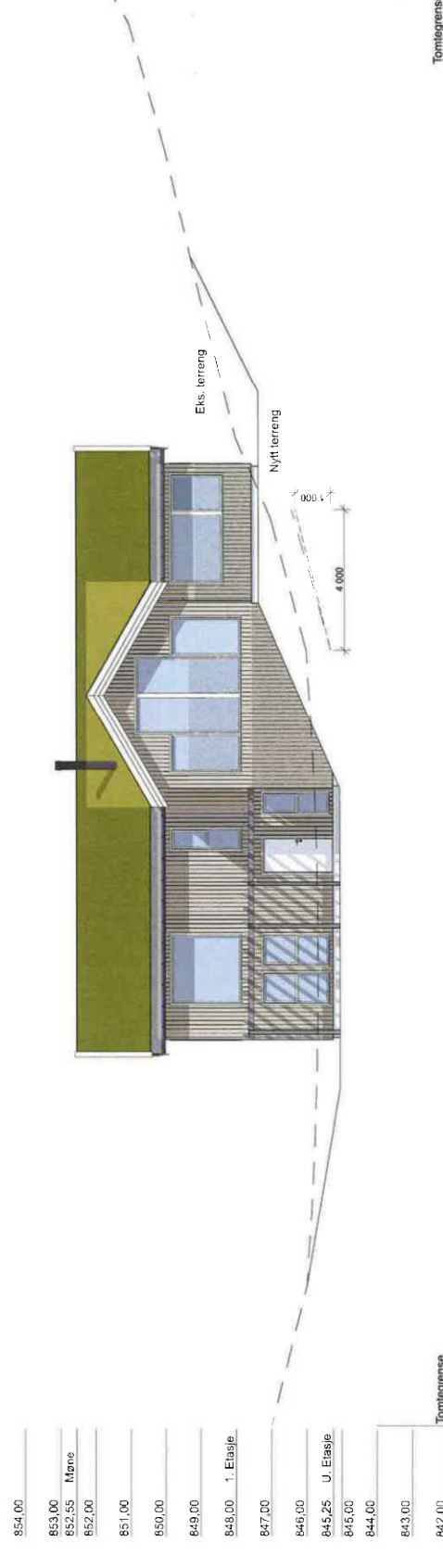
Tillakshaver: Robert Stephan Eikheim

Byggeadresse: Måsåbergveien 61, 2636 Øyer

DRØM		SERIE: PANORAMA	
BVA:	115	ISO BRA:	156
REV NR:	1	MAJSTOKK:	1:100
ARK:	A-3	KVM TAK:	159
		TEGNET AV:	RB - 19235

 **Nye Hytter AS**
www.nyehytter.no
22 65 80 00

Alle rettigheter tilhører Nye Hytter AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

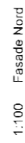
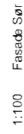


Dato: 04.11.19
GBnr: 17/176
Tillakshaver: Robert Stephan Eikheim
Byggeadresse: Måsbergveien 61, 2636 Øyer

DRØM		SERIE: PANORAMA	
TOTALE	115	NO. DR. A	156
RUT. NR.	1	NO. DR. B	159
AREAL	A-2	VALG. DR. C	1:100
Alle målestokker måles i meter, med mindre annet er oppgitt.		Tilleggsinfo: RB - 19215	
Alle målestokker måles i meter, med mindre annet er oppgitt.		22.65.80.00	

Nye Hytter AS
WWW.NYHYTTER.NO

06 MAR 2020

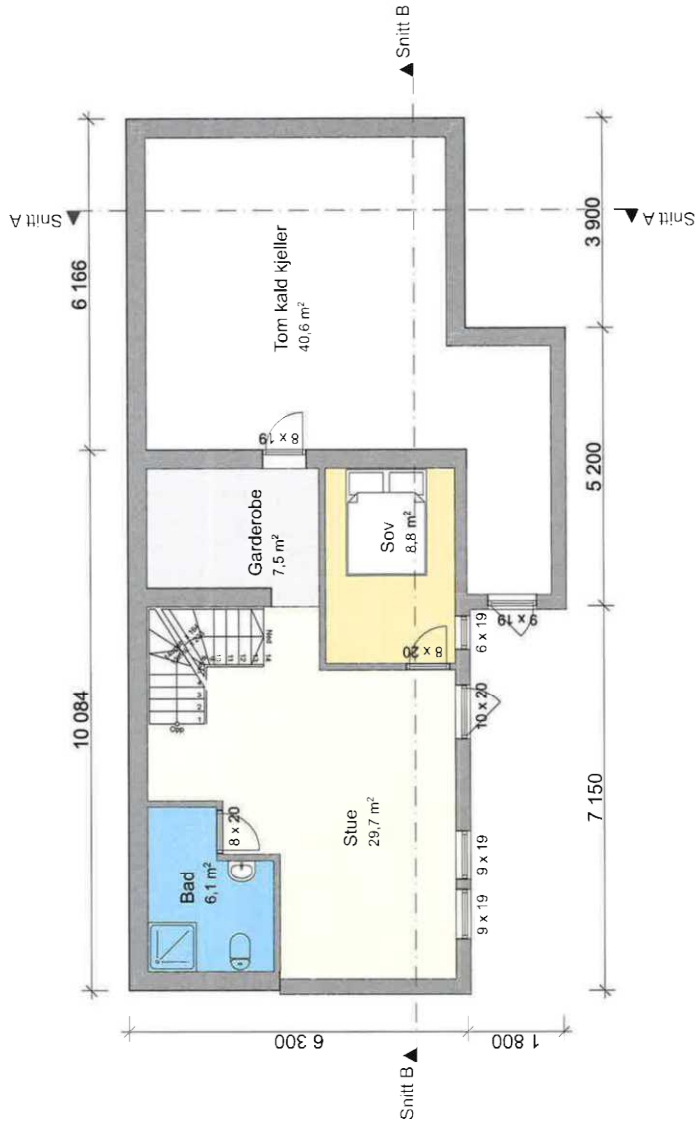


GBnr. 17/176

Byggeadresse: Måsåbergveien 61, 2636 Øyer

DRØM		SERIE PANORAMA		 Nye Hytter AS www.nyehytter.no 22 55 80 00	
BYG.	196	ÅRS. DRAG.	156	ÅRS. PLAN.	159
BYGGE-ÅR.	1	ÅRS.	1	INSTR. AV.	INSTR. AV.
1	A-2	MASTSTOKK.	1:100	REB.	REB. - 19235

†	A-Z	1:100	RB - 192.55
---	-----	-------	-------------



1:100 U. Etasje

BRA	
1. Etg	102 m²
2. Etg	54 m²
Uterom	40 m²
Totalt	196 m²
BYA	
Totalt	115 m²

Dato: 04.11.19

G.Bnr. 17/176

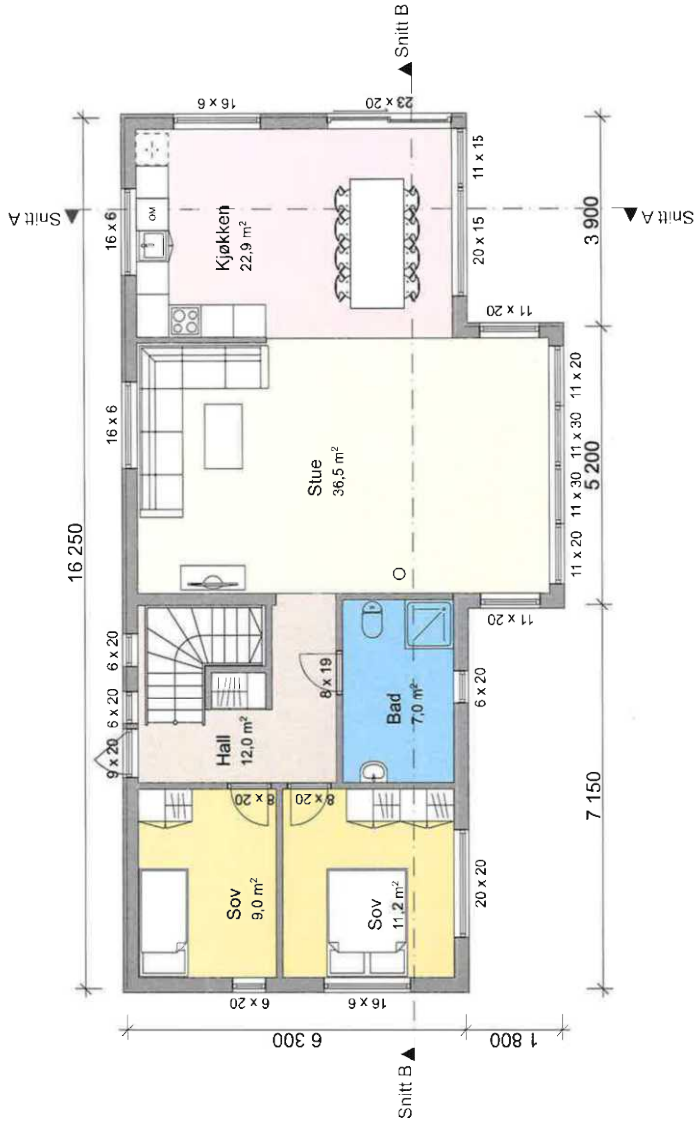
Tiltakshaver: Robert Stephan Eikheim

Byggeadresse: Måsåbergveien 61, 2636 Øyer



DRØM		SERIE: PANORAMA	
BYA:	115	ISO BRA:	156
REV NR:	1	KVM TAK:	159
ANS:	A-3	TILGJENG:	RB - 19235
Alle rettigheter tilhører Nye Hytter AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			

22 65 80 00



BRA	
1. Etg	102 m ²
U. Etg	54 m ²
Utreket	40 m ²
Totalt	196 m ²
BYA	
Totalt	115 m ²

Dato: 04.11.19
GBnr: 17/176

Tiltakshaver: Robert Stephan Eikheim
Byggeadresse: Måsabergveien 61, 2636 Øyer

DRØM		SERIE PANORAMA	
BYA:	115	ISO BRA:	156
REV NR:	1	KVM TAK:	159
ANG:	A-3	TEGNET AV:	RB - 19235
MÅLSTOKK:			
1:100			
Alle mål gjelder til innvendig Nye Hytter AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			

Mosetertoppen Velforening

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

Følgende saker ble behandlet:

1. Åpning av møtet

1.1 Registrering av fremmøtte og fullmakter

Det ble registrert 112 stemmeberettigede totalt (fysisk, digitalt og fullmakter)

1.2 Valg av møteleder og protokollfører

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

1.3 Godkjennelse av innkalling

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

1.4 Valg av 3 personer til undertegning av protokollen

Roar Øien, Mikal Opheim og Geir Kjær ble foreslått til å skrive under protokoll.
Vedtak: de 3 ovenstående ble valgt.

2. Styrets årsrapport for år 2024

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

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

Vedtak: Årsberetning for 2024 ble godkjent

3. Årsregnskap for år 2024

Styrets leder gikk gjennom regnskapet.
Vedtak: Regnskapet ble godkjent.

4. Budsjett år 2025

Styrets leder gikk gjennom budsjettet.

Kontingent økes fra 3500,- til 3600,-

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt.

Styret ble oppfordret til å se på kostnaden knyttet til nettside og konkurranseutsetting av brøyting og vedlikehold av veier

5. Valg

Styret har i 2023/24 bestått av følgende medlemmer:

Knut Olav Irgens Høeg styrets leder – på valg

Gunnvor Collier, styremedlem – ikke på valg

Mia Stoknes, styremedlem – på valg

Line Herdal, styremedlem – ikke på valg

Stein Plukkerud utbyggers representant etter vedtektene

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg av Knut Olav Irgens Høeg (2 år), samt valg av Stein-Erik Milner Carlsen (2 år) som nytt styremedlem.

Det kom ingen benkeforslag på nye medlemmer fra møtedeltagerne.

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

Valgkomiteen foreslår valg av Knut Olav Irgens Høeg som styrets leder

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt

Valgkomiteen har i 2025 bestått av Mikal Opheim (leder) og Mari Rindal Øyen.

Forslag til valgkomite 2026: Mikal Opheim (leder) og Mari Rindal Øyen.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

Forretningsfører: Vestsiden Invest AS

Revisor: Oppland revisjon og rådgivning.

6. Oppdatering av vedtekter

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

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

Forslag til ny §18

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

Vedtak:

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

7. Andre saker meldt til årsmøte

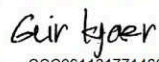
Ingen innmeldte saker

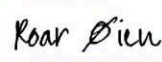
I forlengelsen av det formelle årsmøtet ble det gitt en generell oppdatering rundt utviklingen på Mosetertoppen.

Øyer 16.04.2025

DocuSigned by:

CF0E15C8FDA2405...
Mikal Opheim

DocuSigned by:

CCC691131771466...
Geir Kjær

Signed by:

E80C4595D6BD48E...
Roar Øien

VEDTEKTER FOR MOSETERTOPPEN VELFORENING

AKSEPTERT AV MEDLEMMER VED KJØP AV TOMTER

(sist endret Ekstraordinært Årsmøte 28. August 2022)

§ 1 Formål

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

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

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

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

§ 2 Velforeningens rettslige status

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

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

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

§ 3

Medlemsforhold

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

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

§ 4

Årsmøtet

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 5 Stemmerett

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

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

§ 6 Styret

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

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

§ 7 Valgkomité

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

§ 8 Signatur for Velforeningen

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

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

§ 9 Regnskap

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

§ 10 Driftsutgifter

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

§ 11 Vedlikehold

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

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

§ 12 Snøbrøyting/grusing

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

§ 13 Beite og andre forhold

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

§ 14

Fortrinnsrett til oppdrag for Velforeningen

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

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

§ 15

Bredbånd

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

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

§ 16

Løypeprepareringsavgift

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

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

§ 17

Fellesareal

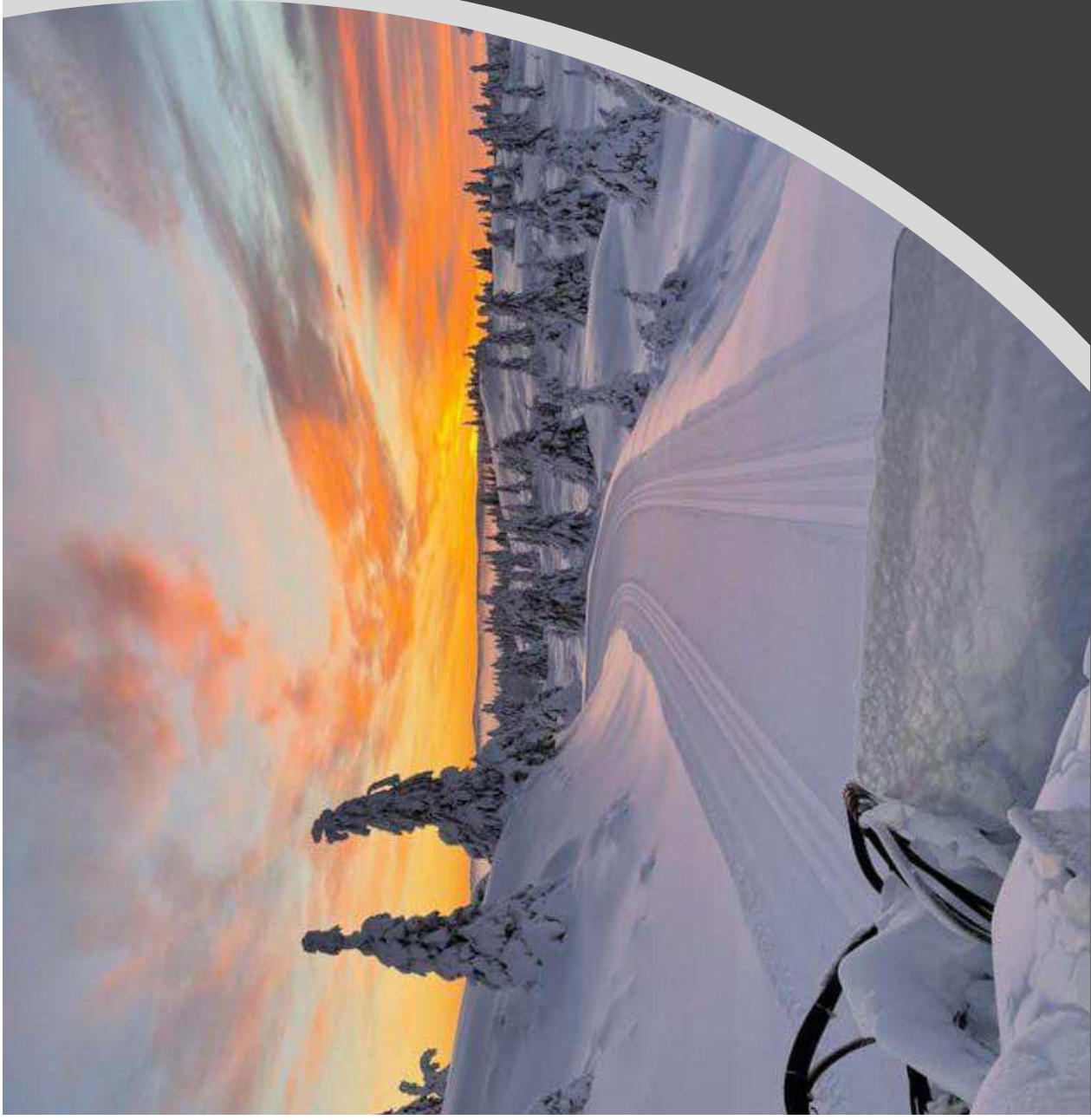
Området felles- og friarealer som Velforeningen er eller blir eier av, skal forvaltes av Velforeningen. Det er ikke tillatt for det enkelte medlem å rydde/felle trær eller på annen måte ta seg til rette på fellesareal uten samtykke fra styret.

§ 18

Vedtektsendring

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

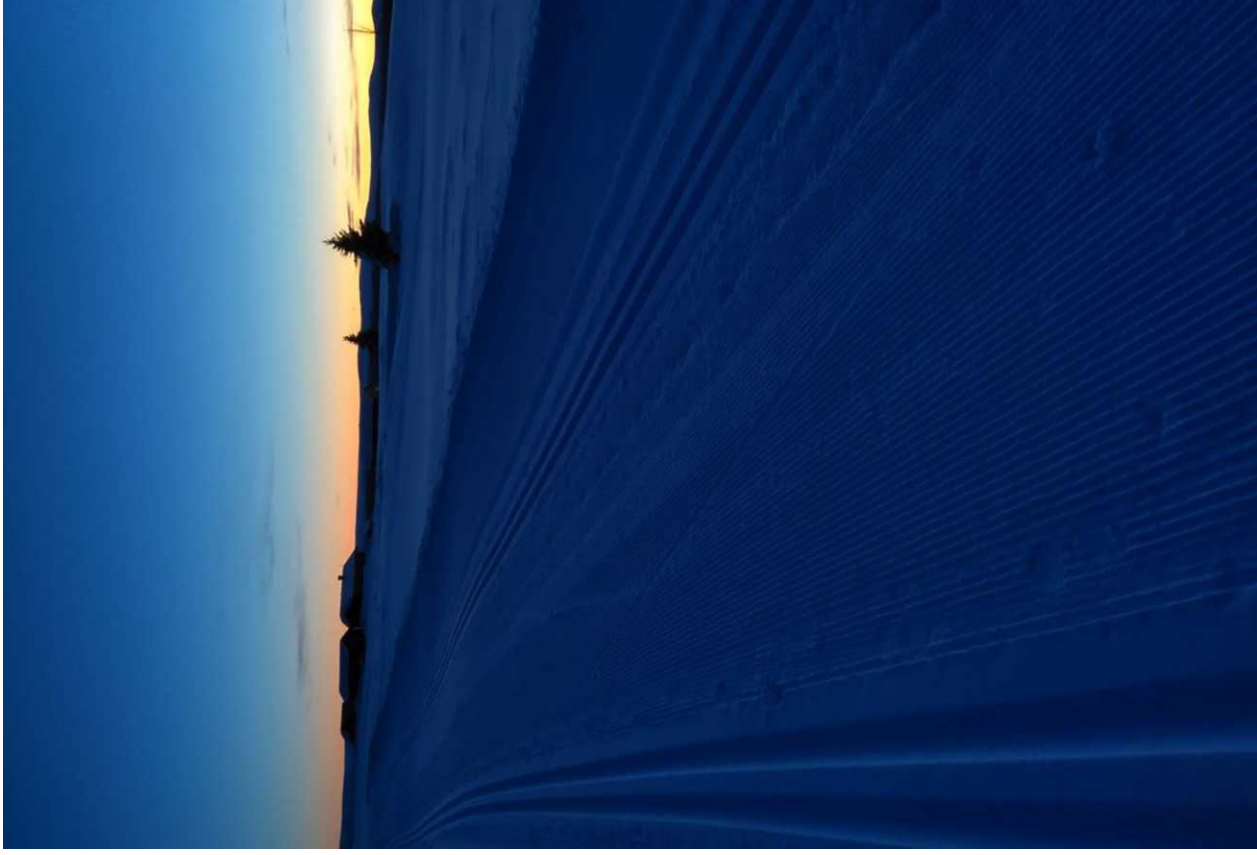
Årsmøte Mosetertoppen Velforening





Agenda

- 1. Åpning av møtet
- 1.1 Registrering av fremmøtte og fullmakter
- 1.2 Valg av møteleder og protokollfører
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Valg av 2 personer til undertegning av protokollen
- 2. Styrets årsrapport for år 2024
- 3. Årsregnskap for år 2024
- 4. Budsjett år 2025
- 5. Valg
- 6. Oppdatering av vedtekter
- 7. Andre saker meldt til årsmøte



Valg av møtestyring

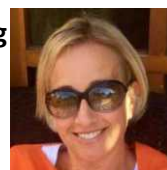
- Valg av møteleder
 - Forslag Knut Olav Irgens Høeg
- Valg av Protokollfører
 - Forslag Roar Øien
- Godkjenning av innkalling
- Valg av representanter til å signere protokollen
 - Forslag Roar Øien
 - Forslag Mikal Opheim
 - Forslag Geir Kjær



Styret Mosetertoppen 2024



Knut Olav Irgens Høeg
Styrets leder



Gunvor Collier
Styremedlem



Line Herdal
Styremedlem



Stein Plukkerud
Styremedlem



Mia Stoknes
Styremedlem



Vei

- Velforeningen er ansvarlig for driften av veiene internt på Mosetertoppen – finansieres av velforeningen
- Totalt drifter velforeningen ca 11 344 lm vei. Vedlikeholdsansvar overføres velforeningen etter hvert som aktuelle veier ferdigstilles, alle disse veiene eies av Mosetertoppen Hafjell AS.
- Mosetervegen AS eier og er ansvarlig for driften av Mosetervegen fra Fylkesvegen og opp til utsikten og videre til Skistadion samt Pjeksen bort til Skavlen og opp til nytt høydebasseng.
- Mosetervegen dekker drift og utvikling av veien gjennom bompenger og tilskudd fra utbyggerne



Utbedring av Moseterveien opp til Bommen

- Moseterveien utvides hele veien opp til bommen
- Stor investering finansiert av Mosetervegen AS
- Markert rulleski / sykkelbane hele veien
- Bredde på veien blir ca 7 M.
- Veien bygges med tilstrekkelig standard til å håndtere all trafikk når områdene er ferdig bygget ut.



Søppel

- Kapasiteten på søppel økt vesentlig de siste årene
 - Men dessverre er det mange som ikke har vilje eller evne til å kaste ting riktig.
 - Kanskje 2025 er det store forbedringsåret?

Vi oppfordrer alle medlemmer om å investere tiden det tar å kaste søppel riktig samt ta med dette videre de få gangene det ikke er plass

Fiber

- Avtale signert med Eidsiva Bredbånd etter ekstraordinært årsmøte i 2022
- Dessverre forsinkelser i utrullingene i forhold til lovet plan fra Eidsiva
- Fiber skal være rullet ut til alle som har registrert seg i løpet av 2024

Siw Gråberg
Nermosvegen 10
2636 ØYER

Avsender Mosetertoppen
Velforening
Adresse Fiskehusvegen 7
2636 ØYER
E-post siw@norgesski.no
Org.nr. 913 893 433

Faktura
Fakturanr. Forhåndsvisning
Fakturadato 21.03.2024
Ordrenr. 1
Kundenr. 10000

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
3200	Andel velforening avgift 2024	12,00	Mnd	291,66	0 %	3 499,92
3230	Kollektiv Bredbåndsavtale	12,00	Mnd	449,00	0 %	5 388,00
Ikke						
Grunnlag unntatt				8 887,92	Sum mva	0,00
				0,00	Sum netto	8 887,92
					Sum mva	0,00
					Avrunding	0,08
					Total	8 888,00
Betalinginformasjon						
Kontonr.	1503.68.15008			Forfall	20.04.2024	
KID	Forhåndsvisning			Beløp	8 888,00	

IBAN NO7015036815008 SWIFT:DNBANOKXXXX Spørsmål om fakturaen kan rettes til : siw@norgesski.no

☁ -3°C


MOSETERTOPPEN VELFORENING

Q ≡

Velkommen til
Mosetertoppen Velforening
- Ny nettside!

Om oss

☁ -3°C

🌀 6 m/s

2 cm
siste døgn

105 cm
i løypene

105 cm
i terreng


MOSETERTOPPEN
HAFJELL • NORWAY



Nettside for Velforening lansert

- Felles nettside for Velforeningen lansert November 2023
- Nytt fra Velforeningen
- Referat fra Årsmøter
- Vedtekter
- Praktisk info
- Info om hyggelige arrangementer gjennom arrangementskalender
- NYTT: Medlemmer kan laste opp bilder
- Vinter & Sommer utgave
- Supplement til FB siden vår

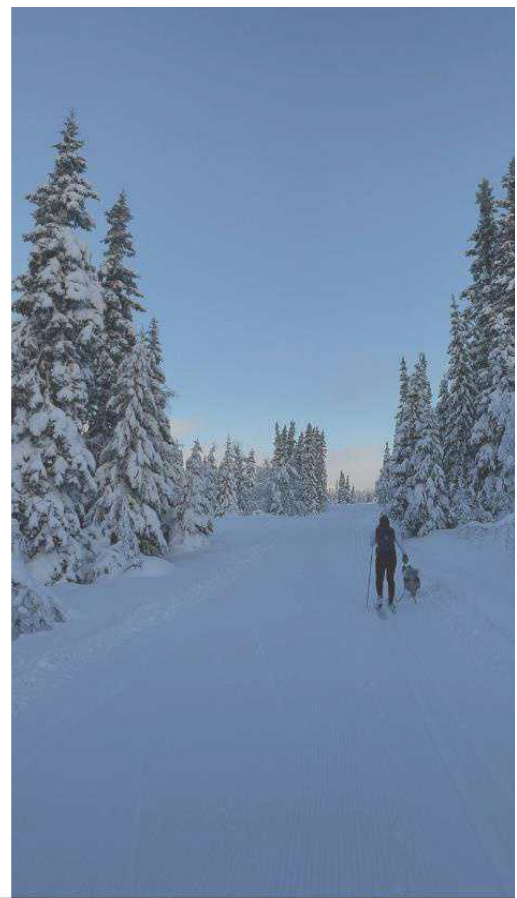
A wide-angle photograph of a winter landscape. A snow-covered road with two tracks curves through the foreground. The road is flanked by snow-covered hills and numerous evergreen trees heavily laden with snow. In the background, two tall, thin, snow-covered trees stand prominently. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, suggesting a sunset or sunrise. The overall scene is serene and cold.

HAFJELL
- Øyer Turskiløyper -

Øyer Turskiløyper

Status løypekjøring

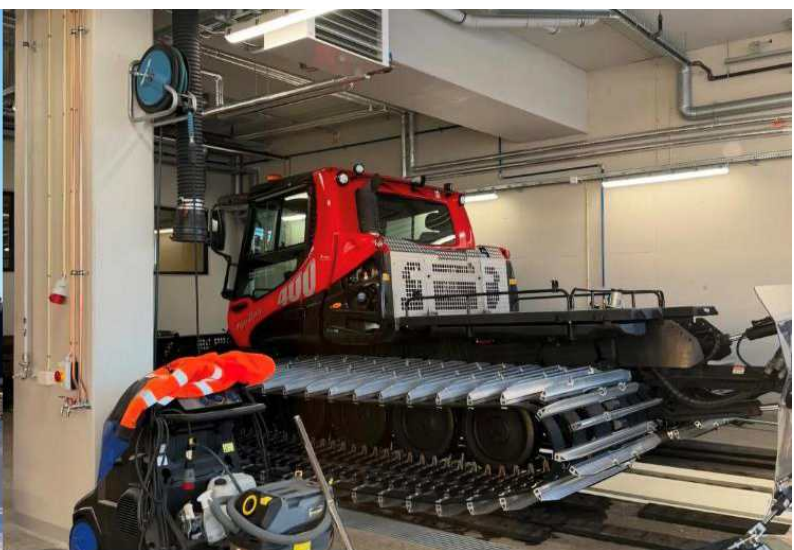
- Oppstart skisesong 16. november.
- Bra forhold til jul, men det har vært en vinter preget av få snøfall, lite snø og flere milde perioder.
- Beregnet antall timer ut mars i år 1.600 t



Økt beredskap på fjellet

- ØT har etablert nytt beredskapspunkt på Mosetertoppen, i samarbeid med Røde kors.
- Sjøfører på løypemaskiner i ØT og stadion er i område og vil gjennom det ha en beredskap med kort responstid, også gjennom at mannskapet er godt kjent i området.
- Øyer-Tretten Røde Kors Hjelpekorps har fra før stasjon på Holmsetra og Magnebu ved Ilsetra.
- Nå blir det også stasjon på Mosetertoppen der ØT mannskap vil kunne bistå.
- Pulken vil inneholde hjertestarter og annen nødvendig førstehelp
- Mannskapet vil bli kurset av røde kors.
- Vi har gjennom Sparebankstiftelsen fått finansiert pulk, hjertestarter m.m.
- Fra før har vi scooter tilgjengelig.





Nytt verksted og lager/garasje på Mosetertoppen

Godværskiosk i skisesongen

Varme og kalde drikker

Michael kokk lager fjellets beste vafler

Åpningstider 11-16

Åpen fra vinterferien

Åpen i helger og ferier.

Åpen alle dager i påsken så sant været tillater.



Sommeraktiviteter ØT

- Bruer og klopper
- Ettersyn / vedlikehold av klopper
- Løypevedlikehold av underlag
- Rydder for busker og kvist
- Skilting mm



Bruer over bekker har vært en prioritert oppgave siste året, gjenstår fortsatt noen.



Årsberetning 2024

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

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

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

Vel og brøyting

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

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

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

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

Renovasjon

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

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

Fiber

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

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

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

Skiløyper

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

Nettside

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

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

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

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

Økonomi

Foreningen har en solid økonomi og har i 2024 gått med overskudd på 181 844,- kroner. Det har også i 2024 tilkommet nye medlemmer, noe vi forventer også skjer i 2025 og som sikrer foreningen en god økonomi videre.

Driften av velforeningen viser et overskudd som er kr 133 662,- bedre enn budsjettet. Overskuddet i 2024 er på kr 181 843,- mot et budsjettert overskudd på kr 48 182,-. Egenkapitalen er pr 31.12.2024 på kr 1 692 316,-. Kundeordringer viser en saldo på kr 17 356,- per 31.12.2024. Kortsiktig gjelden var pr. 31.12.2024 på kr 535 765,- mens Velforeningen har innskåp på kr 2 200 726,- på konto i bank.

Velforeningen er driftet i henhold til vedtektene.

Øyer, den 11. mars 2025

Gunvor Collier

Line Herdal

Mia Cathrine Tveit Stoknes

Knut Olav Irgens Høeg

Stein Plukkerud



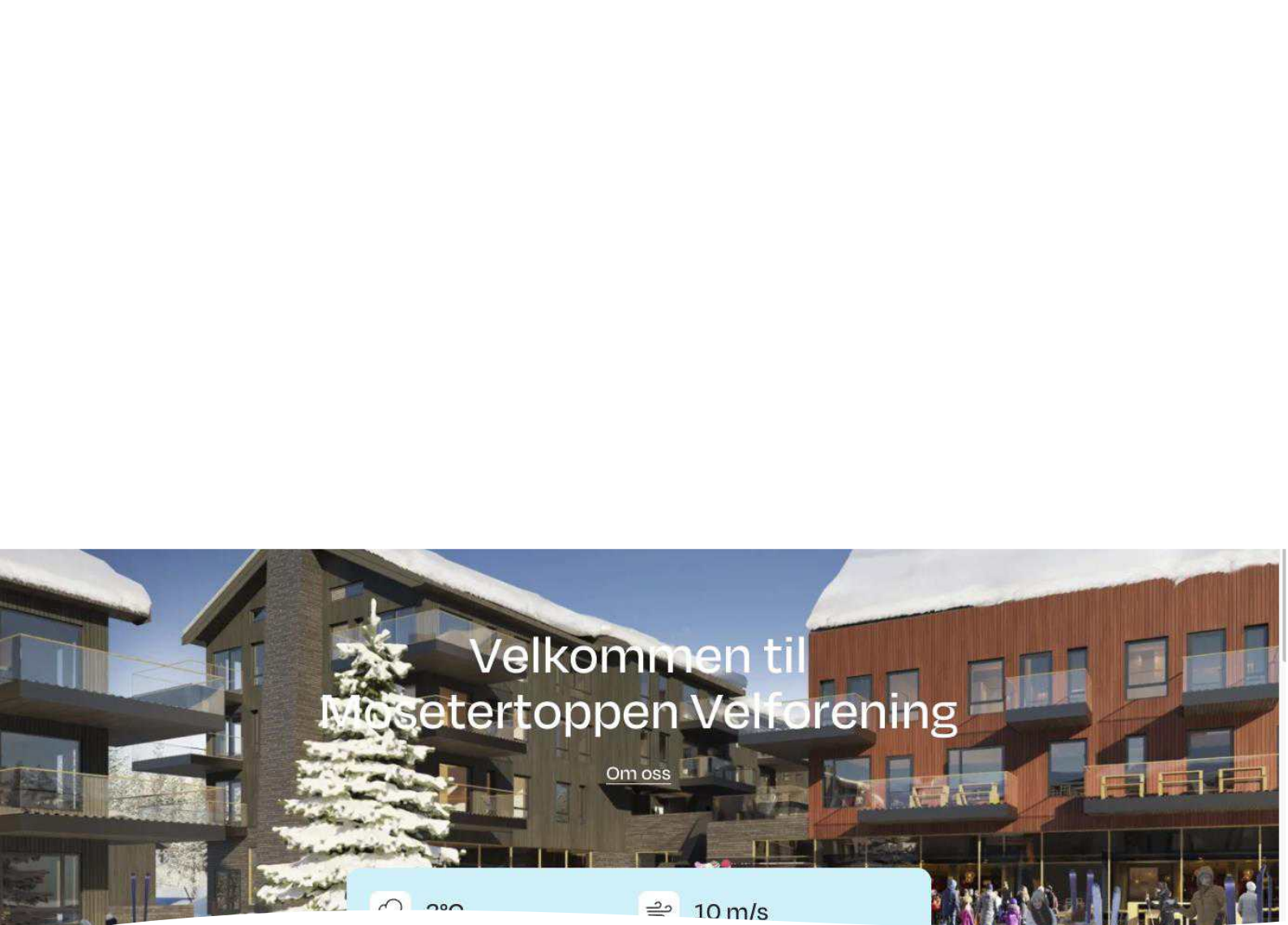
Regnskap og Budsjett - Inntekter

BUDSJETT 2025					
Inntekter	Pr med	Forslag Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
Medlemmer	689				
Medlemmer med bestilt Fiber	562				
Velforenings avgift fra medlemmer	3600	2 480 400	2 388 669	2 385 250	1 826 375
Abonnement Fiber fra medlemmer	5388	3 028 056	2 892 458	2 720 940	0
Inntekt fra Telenor		49 000	36 561	49 000	49 000
Annen inntekt			48		
Sum Inntekter	8988	5 557 456	5 317 736	5 155 190	1 875 375



Regnskap og Budsjett - Kostnader

Driftskostnader					
Snøbrøyting /strøing		900 000	867 573	900 000	1 259 937
Løypekjøring Pliktig	803	553 305	953 730	515 026	728 750
Løypekjøring Frivillig	697	480 001		447 042	
Vedlikehold vei (grusing/høvling)		300 000	223 766	300 000	463 846
Bredbånd abonnement		3 028 056	2 892 458	2 720 940	0
Miljøtiltak/kloring					0
Strøm		80 000	64 800	79 000	79 362
Skjøtsel/ festeavgift skog / parkområdet					0
Forretningsførsel		140 000	153 525	140 000	86 631
Honorar revisor		25 000	19 531	25 000	21 875
Diverse kostnader (inkl årsmøte, bankgebyr)		30 000	22 460	30 000	21 509
Utvikling av nettside		50 000	48 000		381 875
Sum driftskostnader		5 586 362	5 245 843	5 157 008	3 043 785



Velkommen til Mosetertoppen Velforening

Om oss

☁ 22°C

☞ 10 m/s

- Egen Nettside utviklet for Mosetertoppen Velforening
 - Nettsiden er utviklet og driftet av Værsågod
 - Fast informasjon om Velforeningen hvor medlemmene kan finne informasjon – vedtekter etc.
 - Månedlig kostnad 3.125,- Årlig kostnad 37.500,-
 - Utviklingskostnader hvis vi trenger støtte eller økt funksjonalitet
- Styret ønsker bistand til drift av sidene – kan gjøre den mer interaktiv
 - Ikke alle medlemmene som er på Facebook (flere som boikotter META)
 - Kostnadene store ved å sende ut mail som skjer manuelt og svare på spørsmål fra medlemmene



Regnskap og Budsjett – Finans og Disponering

Finansinntekter	50 000	109 951	50 000	82 750
Finanskostnader				
Netto finansinntekter	50 000	109 951	50 000	82 750
Resultat	21 094	181 844	48 182	-1 085 660
Overføring til opptjent egenkapital			48 182	-1 085 660
Egenkapital pr 1.1.2025	1 692 316	1 510 473	1 510 472	2 596 132
Budsjettert res. 2025	21 094	181 843	48 182	-1 085 660
Beregnet egenkapital pr 31.12.2025	1 713 410	1 692 316	1 558 654	1 510 472



Valg

- Følgende plasser er på valg
 - Knut Olav Irgens Høeg
 - Mia Stoknes
- Valgkomiteens innstilling
 - Knut Olav Irgens Høeg (2 år)
 - Stein-Erik Milner Carlsen (2 år)
- Valgkomiteen 2025
 - Mikal Opheim (Leder)
 - Mari Rindal Øyen
- Innstilling til leder
 - Knut Olav Irgens Høeg
- Forslag til valgkomite 2026
 - Mikal Opheim (Leder)
 - Mari Rindal Øyen



Innkomne forslag

Bakgrunn:

- På grunn av merarbeidet det medfører for velforeningens regnskapsfører når eiendommer skifter eier, foreslår styret at selger belastes et eierskiftegebyr på kr. xxx for arbeid i den forbindelse.
- Styret foreslår også at vedtektene endres, slik at det legges inn et nytt § 18 (dagens §18 blir da §19) lyder følgende:

Forslag til ny §18

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

Forslag til vedtak:

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

Oppdatering Utvikling på Mosetertoppen







Samarbeidspartnere

- Mosetertoppen Hafjell AS
 - Utbygger Mosetertoppen – DNB Eiendomsutvikling AS 100%
- Hafjell Maskin AS
 - Veivedlikehold og Brøyting – Stig og Stein Plukkerud 50/50%
- Eidsiva Bredbånd AS
 - Eier bredbåndsnettet på Mosetertoppen etter å ha kjøpt Alpin Infra. Eid av Eidsiva Energi som eies av kommuner i Gudbrandsdalen og Oslo Kommune (gjennom Hafslund)
- Mosetervegen AS
 - Eie og drift av Mosetervegen – Stig og Stein Plukkerud 50/50%
- Vestsiden Invest AS
 - Forretningsfører – Stig og Stein Plukkerud 50/50%
- Alpinco AS
 - Hafjell Alpinsenter – Buchardt/DNB 80/20%
- Øyer Turskiløyper SA
 - Løyper Øyerfjellet - Andelslag

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251142
Vår referanse: 3722489/26142933
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 105

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1094893	200	25.11.2016	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	17	176	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bente Stubberud
Rett kopi bekreftes
DNB Eiendom AS

Avd. Nybygg

Bente Stubberud

Megler

Dronning Eufemiasgate 30, Bygg M14 Sør

0021 OSLO

Oslo, H11-6

Returneres til :

DNB Eiendom AS

0021 OSLO

Org. nr.: 910 968 955

Ref. nr.: 6563

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
91257347

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
021	ØYER	17	176			1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja			
Beskriftenhet:							
1 Bebyggd		☒	2 Ubebyggd				
Bruk av grunn:							
Bolig-eiendom		☒	Fritids-eiendom	☐	Forretning/kontor	☐	
Type bolig:		Fritidlig enebolig	☐	Tomannsbolig	☐	Rekkehus/kjede	☐
		FB	☐	TB	☐	RK	☐
			☐		☐	BL Blokk-leilighet	☒
			☐		☐	AN Annet	☐

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr	1.450.000,- ***EnMillionFireHundreFemtiTusen00/100 Kr	☒ Ja	☐ Nei
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 7 Opphør av samboerskap	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	
99 20 53 887	Mosetertoppen AS	1/1

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	☒ Ja ☐ Nei	
.	Robert Stephan Eikheim	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Pliktig medlemskap i velforeningen.

Doknr: 1094893 Tinglyst: 25.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

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

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

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MOSETERTOPPEN AS

STEIN PLUKKERUD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bente Stubberud

Megler

DNB Eiendom AS

Avd. Nybygg

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Dronning Eufemiasgate 50, Bygg M14 Sør
0021 OSLO

2. vitneunderskrift

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, den 23. 4. 16
for **DNB Eiendom AS**

Måsåbergvegen 61

HØYDE OVER HAVET

850 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 149 m
- 1039 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



DAGLIGVARE

Joker Mosetertoppen	10 min	🚶
Spar Øyer	16 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	31 min	🚗
Hamar	1 t 13 min	🚗
Oslo	2 t 26 min	🚗
Skien	232.4 km	
Trondheim	242.7 km	
Bergen	296.9 km	

AKTIVITETER

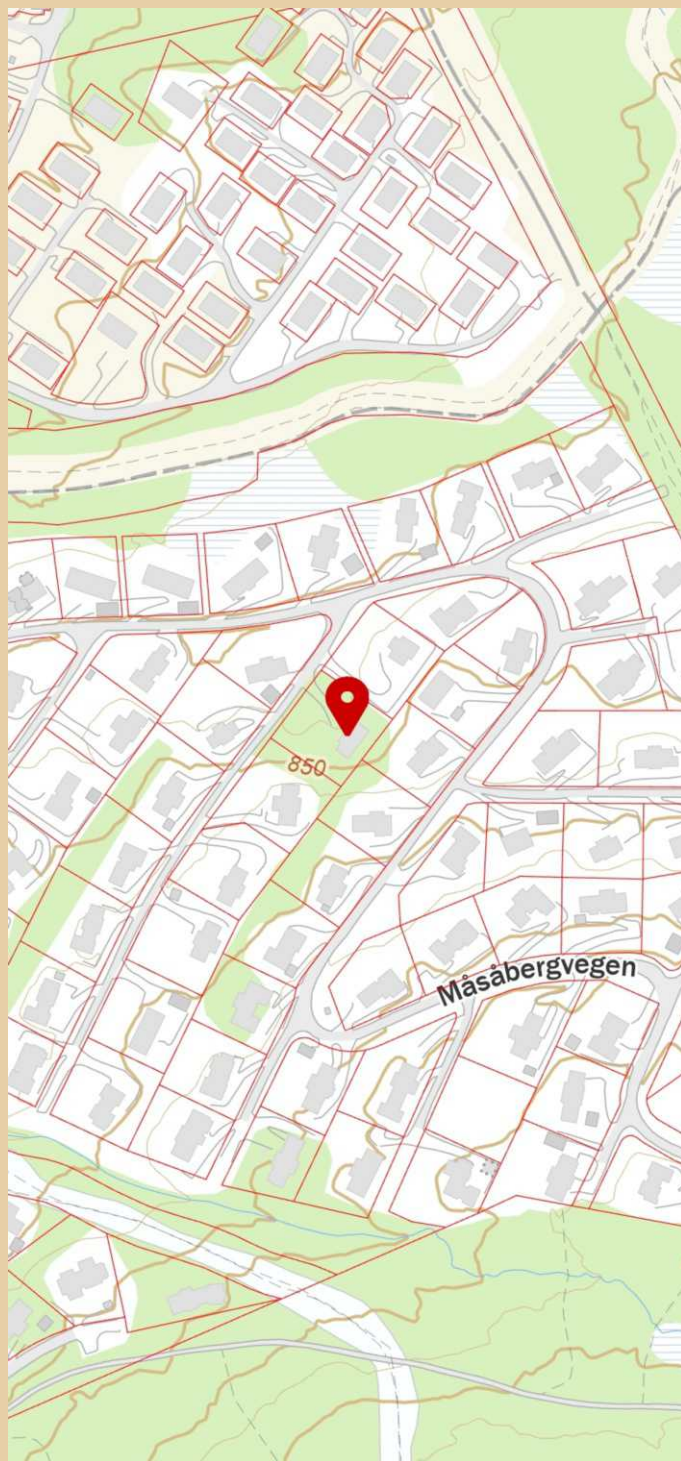
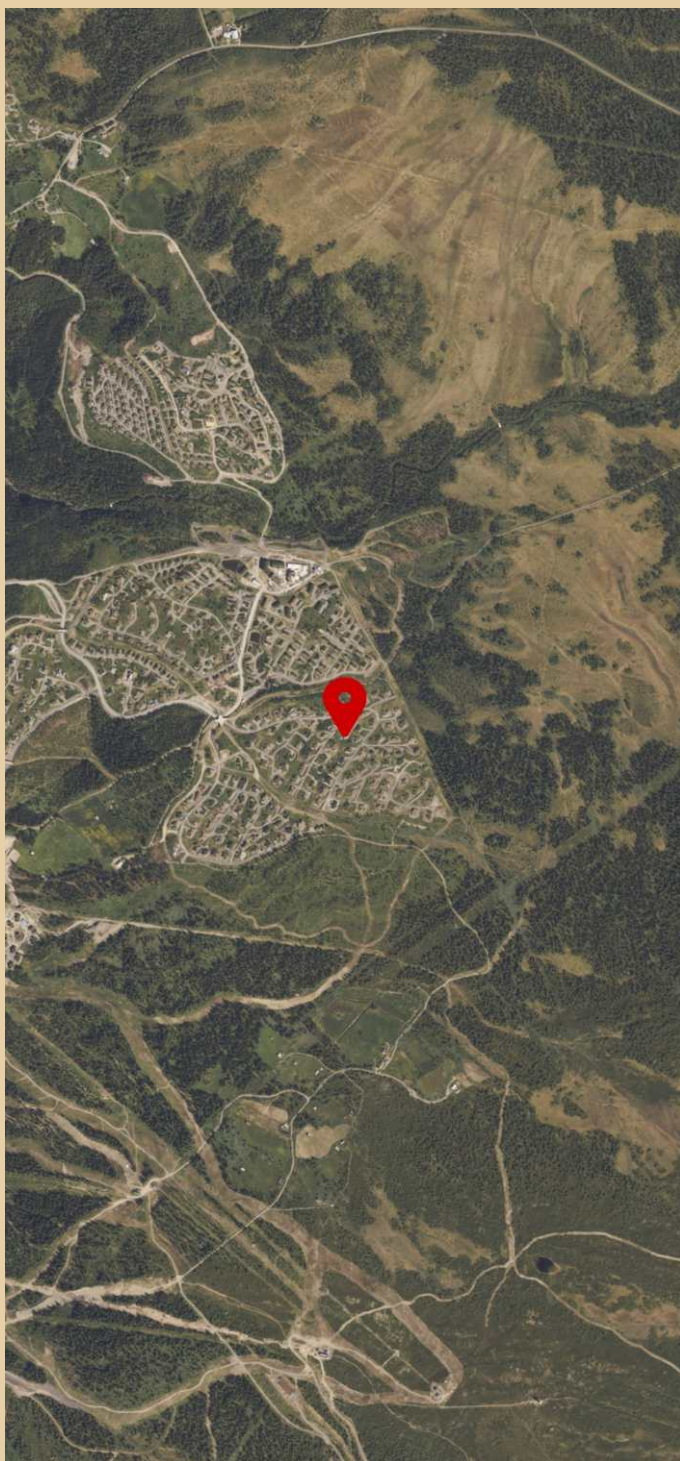
Mosetertoppen Familieområde	16 min	🚶
Hafjell Golfklubb	13 min	🚗
Hafjell Bike Park	15 min	🚗
Lekeland Hafjell	16 min	🚗
Lilleputthammer	16 min	🚗
Lillehammer bob- og akebakke	20 min	🚗
Hunderfossen Familiepark	23 min	🚗
Øyer idrettspark	15 min	🚗

SPORT

🏐 Øyer idrettspark	15 min	🚗
🏐 Flerbruksanlegg aktivitetsflate	15 min	🚗
🏊 GO Trening Øyer	16 min	🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	26 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	22 min	🚗 11.9 km
🚆 Jar Linje 540	12 min	🚗 5.7 km
🚆 Nermo i Sørbygdsvegen Linje 540	13 min	🚗 6.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Måsåbergvegen 61, 2636 Øyer
Gnr. 17, Bnr. 176, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55251142

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 OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-