



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

MOSÆTERVEGEN 528

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

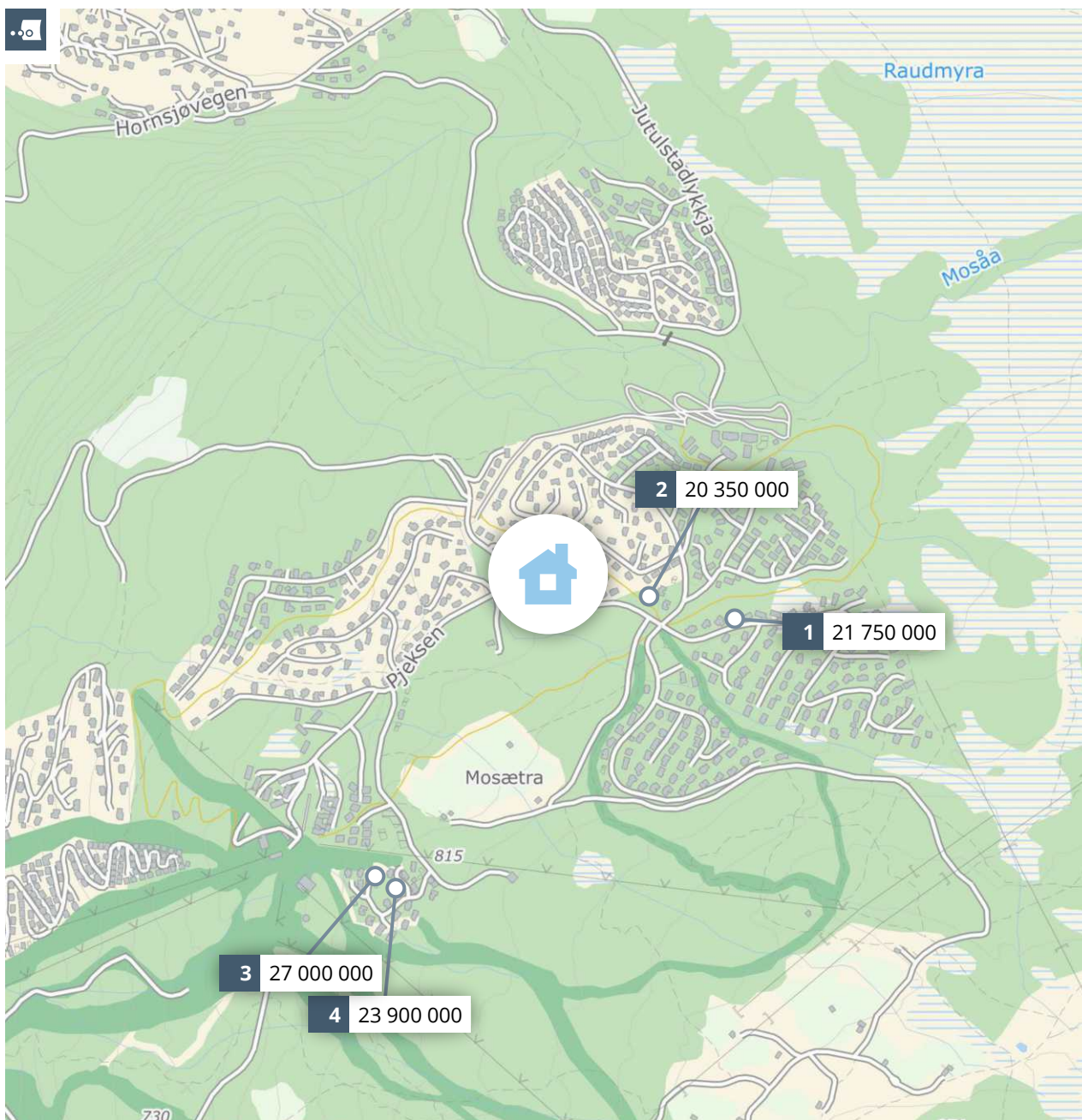
Informasjon fra Øyer kommune

Informasjon fra Mosetertoppen Velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglernes verdivurdering **MOSÆTERVEGEN 528**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 09.03.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Mosætervegen 528, 2636

ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 17 BNR 203 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER
GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

55 000 000

-	55 000 000	121 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	452 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt	1 574 m²					
Byggeår	2024					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Måsåbergvegen 18 199 m² 2019 1 393 m² 5 sov	10.02.2025	23 900 000	21 750 000	0	21 750 000	109 296
2 Mosætervegen 574 215 m² 2025 996 m² 5 sov	26.04.2025	21 850 000	20 350 000	0	20 350 000	94 651
3 Lekkjet 67 330 m² 2023 1 015 m² 9 sov	31.01.2024	30 000 000	27 000 000	0	27 000 000	81 818
4 Lekkjet 57 0 m² 2025 1 028 m² 6 sov	08.12.2025	28 000 000	23 900 000	0	23 900 000	-

Ekklusiv hytte på Hafjell! Utsøkte materialer og detaljer preger denne svært gjennomførte fritidseiendommen.

Det kan nevnes kjøkken og garnityr fra Boffi, gulv og plassbygde innredninger med Dinesen HeartOak, spa avdeling med motstrømsbasseng og badstu, vinrom og dobbel garasje- en perle av luksus og elegance.

Denne eiendommen tilbyr en kombinasjon av svært eksklusivt design, førsteklasses fasiliteter og en beliggenhet med panoramautsikt over majestetiske fjell og vakker norsk natur.

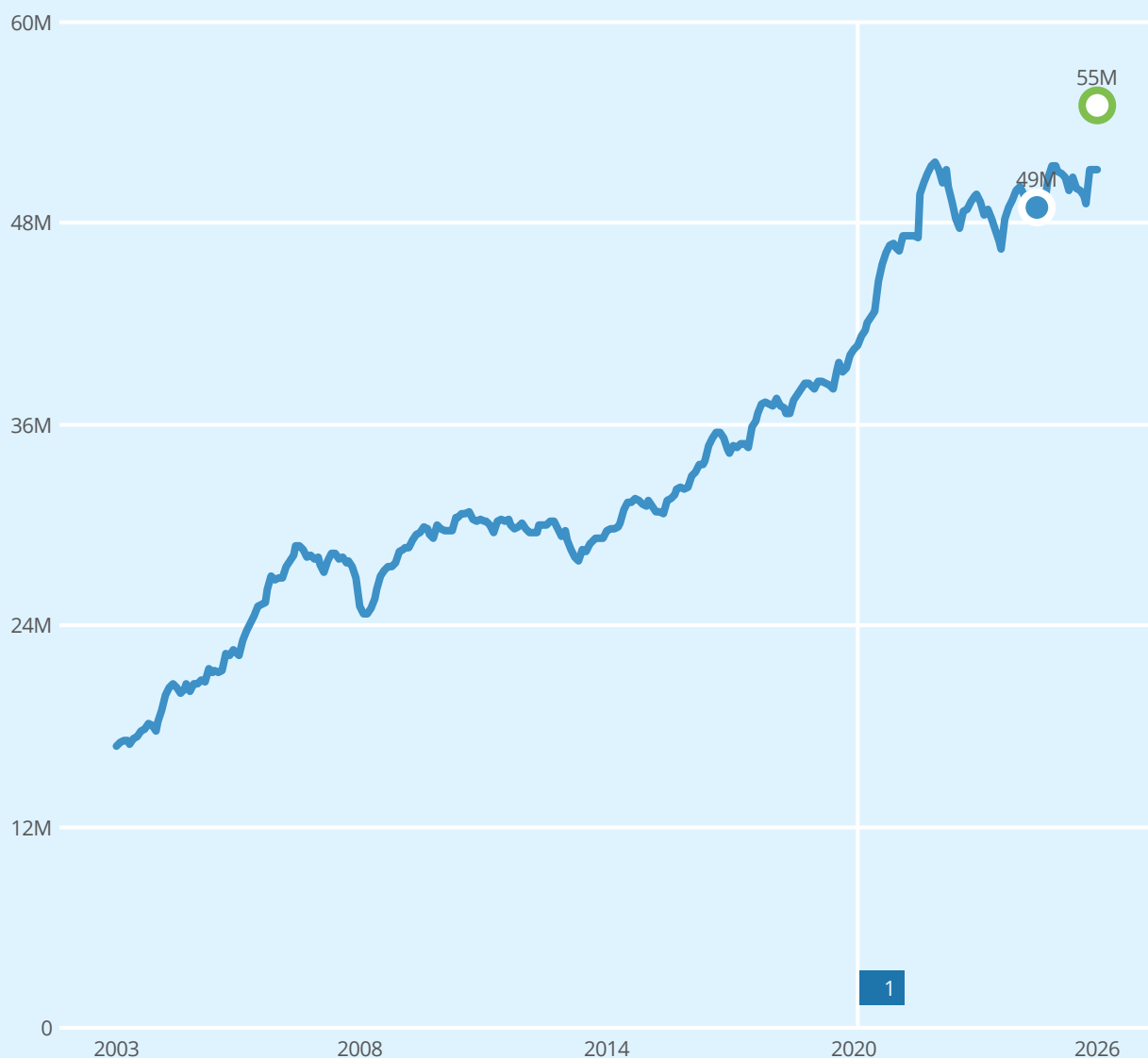
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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	
09.10.2024	28.10.2024	16.12.2024	65 000 000	49 000 000	0	49 000 000	
20.04.2023		20.04.2023	-	12 000 000	-	12 000 000	2
29.10.2021		29.10.2021	-	825 000	-	825 000	2
23.06.2016		23.06.2016	-	1 650 000	-	1 650 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

41
fritidsboliger til
salgs

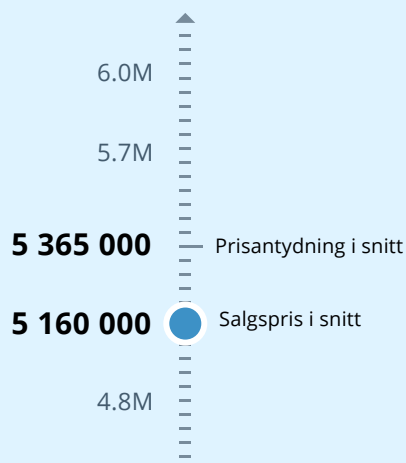


Annonse har i
snitt ligget ute i

99
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

17
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

106
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Mosætervegen 528 , 2636 ØYER

 ØYER kommune

gnr. 17, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 453 m² BRA-i: 453 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22259-1322

Referansenummer: NI1970

Foretak: Lillehammer Takst AS

Takstingeniør: Gøran Nustad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med høy standard over tre plan. Kjeller oppført i betongkonstruksjoner. Betongdekke over garasje. Videre konstruksjoner i tre. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning (Cedertre) og Otta-skifer. Takkonstruksjon med sperrer og møndragere, utvendig teknet med Otta-skifer. Innvendige overflater av høy kvalitet. Boligen inneholder blant annet seks våtrom (hvor et av disse har motstrømsbasseng) og fire toalettrom.

Boligen har fått noen TG2 og 5 stk. avvik som gir TG3, disse går på manglende membran på vaskerommet, samt utilfredstillende vanntett sjikt i våtsoner på vegger utenfor dusj på flere bad og manglende snøfangere på taket.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein (Otta-skifer). Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone og kamera.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Kledning er lektet ut for å dekke takrenner.
Utbygger opplyser: Det er varmekabler i renner og nedløpsrør som ligger bak kledning.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning (Cedertre) og Otta-skifer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har ytterdører i eik i kjeller. Hovedytterdør har sidefelt i glass.
Bygningen har aluminiums balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium med store glassfelt.
Balkong mot sør/vest med papptekking/membran og skifer.
Rekkverk kledd med skifer.
Utvendige trapper i betong ved inngangspartiet og til bad/basseng i kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre eikegulv og fliser. Veggene har malte plater, malt betong, drivved-kledning og fliser. Innvendige tak har malte plater og drivved-kledning.
Etasjeskiller er av betongdekke (over garasje).
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongplate på mark.
Boligen har stålpipe og gasspeis, innkledd med stålplater.
Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.
Boligen har ståltrapp med trinn i heltre eik.
Trapp i eik fra soverom i 1.etasje til bad i 2.etasje.
Innvendig har boligen heltre eikedører med dempelist i karmen.
Innglasset vinrom ved trapp i kjeller. Aggregat for stabil temperatur
Dobbel garasje integrert i boligen. Gulv med epoxy på støpt betongplate. Vegger med malte plater og betong. Himling i betong.
Tekniske installasjoner er plassert bak skyvedører mot sør. Fall utover mot port.

Kjøkken/bar i 2.etasje. Innredning med glatte fronter og laminatplate belagt med "cortenstål" folie/laminat.
Nedfelt vask, oppvaskmaskin og kjøleskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etasje Bad sør

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjonen er ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel (drivved-kledning).

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

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Gipsplater med våtromsmaling.

Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsoner på vegger ligger ut mot høy vegg i stue i etasjen under.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

1.etasje Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Gipsplater med våtromsmaling.

Rommet har servant i kompositt.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Kjeller Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Kjeller Bad sør

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjonen er ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner på vegger ligger mot tykk vegg (mulig betong) mot gang/garderobe. Tv stue har sofa fra vegg til vegg.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Kjeller Bad øst

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Gipsplater med våtromsmaling.
Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Kjeller Bad/basseng nord

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusj er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og motstrømsbasseng.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap x2 oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp.
Merknad: Utbygger/Rørlegger opplyser at trådløs lekkasjessensorer er plassert under sokkel.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller nord:
Toalettrom med fliser på gulvet, malte plater på vegger og tak.
Servant i kompositt, innebygd armatur vegghengt toalett.

Kjeller nord:

Badstue med fliser på gulv og sokkel. Sluk i gulvet med fall.
Badstupanel på vegger og himling. Plassbygde sitte/liggebenker.

1.etg nord:

Toalettrom med fliser på gulv og sokkel. Vegghengt toalett.

1.etg sør:

Toalettrom med heltre eikegulv, malte plater på vegger og tak.

Gulvstående servant og vegghengt toalett.

2.etg nord:

Toalettrom med gulv i heltre eik og malte plater på vegger. Drivved kledning i himling. Vegghengt toalett og servant i kompositt.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i garasje og på toalettrom nord i 1.etasje.
Boligen har installert vannmåler.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerommet.
Viftekonvektor over basseng.
Det er installert gassinstallasjoner. Boligen har to stk. nedgravde gasstanker. Gass brukes til oppvarming av tappevann og vannbåren varme gjennom akkumulatortank.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i garasje.
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle gulv i kjeller og 1.etasje.
Viftekonvektor over basseng.
Det er egen kurs for snøsmelting i nedkjøring til garasjen.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom i kjeller. Boligen har KNX anlegg for smartstyring.
Det er lagt varmekabler i utvendig trapp til hovedinngang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2024.
Bygningen har betonggrunnmur, utvendig kledd med skifer og fasadeplater.
Forstøtningsmurer er av betong. Mur ned til garasje er kledd med skifer.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Ferdigattest foreligger fra 20/6-2025.

1. og 2. etasje stemmer med dagens bruk.

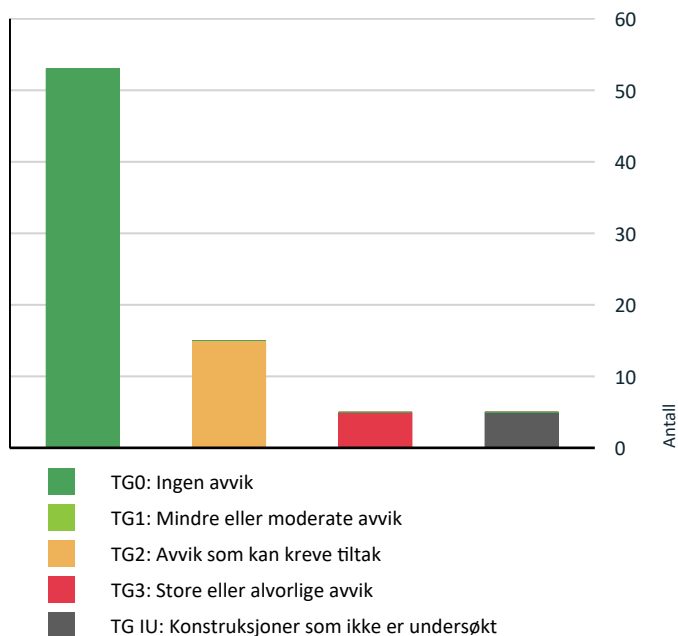
Kjeller: Teknisk rom er i bruk som vaskerom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel krever som regel søknad om bruksendring.

Tv-stue (allrom) har ikke vinduer og tilfredsstiller ikke kravet til dagslys med tanke på rom for varig opphold.

Nærmere undersøkelser om boligen/ ombygninger er byggemeldt og godkjent, og om rom er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Er ikke en del av mandadet i NS3600. Vurdering begrenser seg til spørsmål om rømningsvei/dagslysflate og takhøyde.

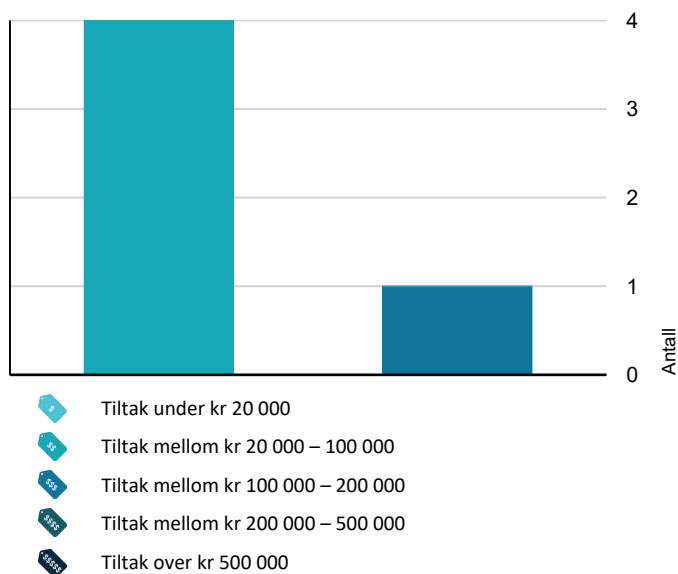
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Våtsoner utenfor dusj [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Våtsoner utenfor dusj [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad øst > Våtsoner utenfor dusj [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - flisgulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjøkken/bar 2.etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom sør > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad øst > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad øst > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/basseng nord > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2024

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein (Otta-skifer). Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone og kamera.

Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt da skader ikke kan utelukkes.



Tak.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Kledning er lektet ut for å dekke takrenner.

Utbygger opplyser: Det er varmekabler i renner og nedløpsrør som ligger bak kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

I henhold til Sintef byggforsk er minste takvinkel som kan antas å gi ras med skifer-stein, et takfall på 14 grader. Taket på boligen er 30 grader.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens av nedløp til terreng er større vann/ fuktbelastning på mur og kjeller.

Konsekvens av manglende snøfangere er større mulighet for skader grunnet nedfall fra tak.

Kostnadsestimat for montering av snøfangere i henhold til Sintef sine tabeller.

Anslaget er kun ett estimat, for å få et nøyaktig pristilbud bør du innhente tilbud fra flere entreprenører og be om en befaring for å vurdere takets spesifikke behov.

Konsekvens av manglende takstige er mulig avvik fra feier ved tilsyn og dårlig sikring ved inspeksjon av tak og pipe som kan føre til ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utkast fra takrenne til terreng ved mur.

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (Cedertre) og Otta-skifer.



Fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utett rundt gjennomføring av kloakklufting ut av vegg på kott mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføring ut av vegg bør tettes bedre.

Konsekvens av utettheter i dampspennen kan være kondensering inne i konstruksjonen som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring

TG 0 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører i eik i kjeller. Hovedytterdør har sidefelt i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til garasje har lite understøtting under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende understøttelse av terskel for å sikre mot skader på terskel ved tråkk.



Ytterdør med sidefelt i glass.



Manglende understøttelse til garasje.

TG 0 Balkongdører

Tilstandsrapport

Bygningen har aluminiums balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium med store glassfelt.



Skyvebalkongdør i 1.etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør/vest med papptekking/membran og skifer. Rekkverk kledd med skifer.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Balkong

Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong ved inngangspartiet og til bad/basseng i kjeller.
Det er lagt varmekabler i utvendig trapp til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport



Trapp til bad/basseng mot nord.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre eikegulv. Veggene har malte plater, malt betong, drivved-kledning og fliser. Innvendige tak har malte plater og drivved-kledning.

Merknad: Eikegulvet er bredt og er lagt med en glippe på 2mm i langskjøter. Størrelse på "sprekker" vil variere med årstid og luftfuktighet.



Mindre riss på vegg på soverom i kjeller.



Overflater 2.etasje.



Heltre eikegulv.

TG 2 Overflater - flisgulv

Innvendig er det stedvis gulv av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i flis og riss i enkelte fuger i overgang fra entre til garderobe/garasje i kjeller. Mest sannsynlig grunnet overgang fra plate/ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Flis og fuger kan vurderes skiftet, men konsekvens av avviket er i hovedsak kosmetisk ved befarings.



Sprekk i flis og riss i fuger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke (over garasje).
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongplate på mark.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe og gasspeis, innkledd med stålplater.



Gasspeis-innsats.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tv stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp med trinn i heltre eik.
Trapp i eik fra soverom i 1.etasje til bad i 2.etasje.



Trapp fra kjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre eikedører med dempest i karmen.



Innerdører

Vinrom

Innglasset vinrom ved trapp i kjeller. Aggregat for stabil temperatur.

Tilstandsrapport



Vinrom.

Garasje

Dobbel garasje integrert i boligen. Gulv med epoxy på støpt betongplate. Vegger med malte plater og betong. Himling i betong. Tekniske installasjoner er plassert bak skyvedører mot sør. Fall utover mot port.



Garasje.

Kjøkken/bar 2.etasje

Kjøkken/bar i 2.etasje. Innredning med glatte fronter og laminatplate belagt med "cortenstål" folie/laminat. Nedfelt vask, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Merknad: Utbygger/Rørlegger opplyser at trådløs lekkasjessensorer er plassert under sokkel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

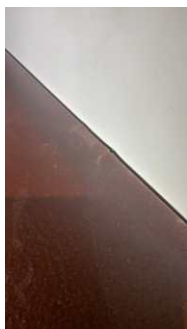
Folie/laminat på benkeplaten har sluppet et par steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot slipp på folie/laminat for å sikre mot videre skader, samt fuktinntregning under.

Tilstandsrapport



"slipp" i folie/laminat



Kjøkken/bar.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD SØR

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjonen er ferdigattest.

2.ETASJE > BAD SØR

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel (drivved-kledning).

2.ETASJE > BAD SØR

TG 2 Overflater Gulv

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

Merknad: Mindre hul-lyd i flis ved trapp. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone (relativt flatt) uten oppbrett på 15mm ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.



Relativt flatt.



Fall i dusjsone.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.



Synlig mansjett.

2.ETASJE > BAD SØR

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Gipsplater med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med malt gips med våtromsmaling (ikke et komplett våtromssystem) og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

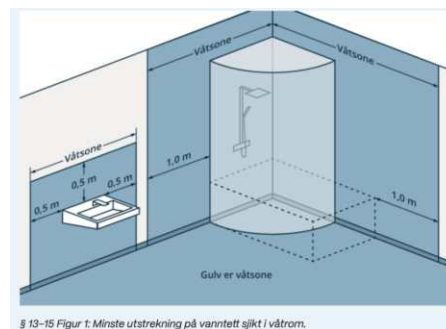
For å lukke avviket må for eksempel godkjent våtromssystem med duk monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til skader på materialer og konstruksjon. Kostnadsestimat for montering av våtromssystem med duk i våtsoner utenfor dusjsonen bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gips med våtromsmaling.



Våtsoner

2.ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD SØR

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD SØR

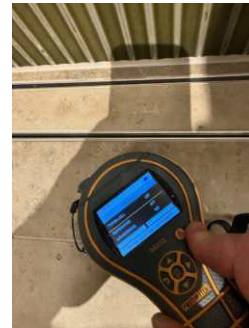
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsoner på vegger ligger ut mot høy vegg i stue i etasjen under.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.



Ref: Høyt på vegg (liten differanse).



Ref: Ved dør (liten differanse).

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



Fliser i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone, uten oppbrett på 15mm ved terskler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avvik på fall i dusjsonen kan være at vann vil ledes noe saktere tilbake til sluk ved bruk av dusj.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dører/åpninger på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre at vann/lekkasjevann ikke kan havne ut av våtrommet.



Ca. 1/100 fall i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.



Synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Gipsplater med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med malt gips med våtromsmaling (ikke et komplett våtromssystem) og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

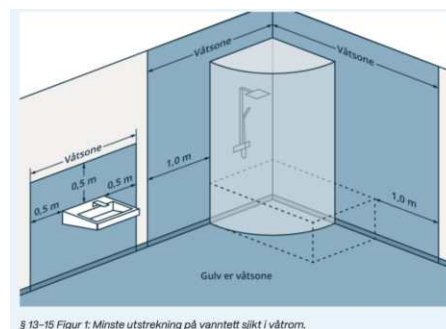
For å lukke avviket må for eksempel godkjent våtromssystem med duk monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til skader på materialer og konstruksjon.
Kostnadsestimat for montering av våtromssystem med duk i våtsoner utenfor dusjonen bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved vask

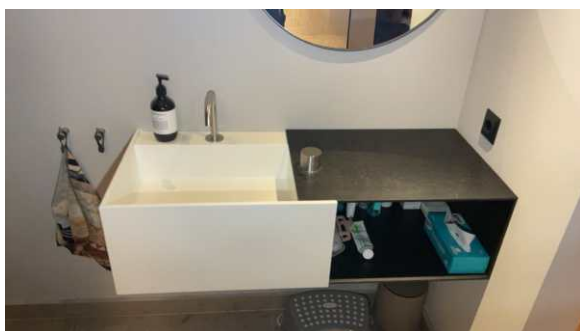


Våtsoner.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i kompositt.



Servant

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

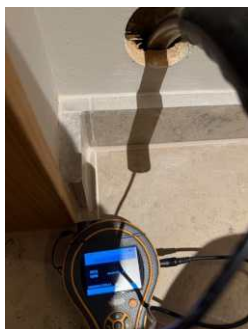
1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

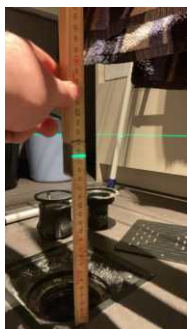
Våtrommet har fall under 1/100 uten oppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør for å sikre mot at eventuelt lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.

Tilstandsrapport



5mm til sluk fra dør.



Enkelte hul-lyder.



Relativt flatt

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlige tegn til manglende membran på gulv, overgang gulv/vegg og på vegger.

Våtzone på vegg bak vask er kledd med gips med våtromsmaling, uten bruk av komplett våtromssystem.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Konsekvens av manglende eller feilaktig utført membran i våtsoner har stor risiko for fuktskader som kan involvere råte og muggsopp i vegger/gulv og kan føre til kostbare reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat er for etablering av membran på gulv, samt i våtsoner på vegg som for eksempel våtromssystem med duk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig membran.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling

KJELLER > BAD SØR

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjonen er ferdigattest.

KJELLER > BAD SØR

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD SØR

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Tilstandsrapport



Kosmetisk hakk i flis.



Fall mot sluk.

KJELLER > BAD SØR

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.



Synlig membran.

KJELLER > BAD SØR

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD SØR

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD SØR

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

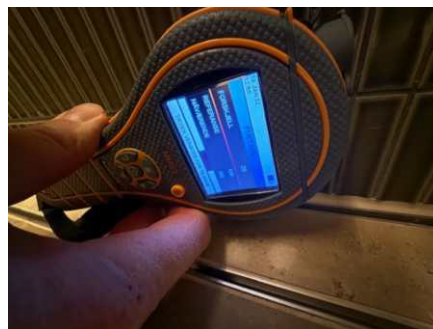
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner på vegger ligger mot tykk vegg (mulig betong) mot gang/garderobe. Tv stue har sofa fra vegg til vegg.

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg (liten differanse)



Ref: høyt på vegg (liten differanse)

KJELLER > BAD ØST

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad

KJELLER > BAD ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

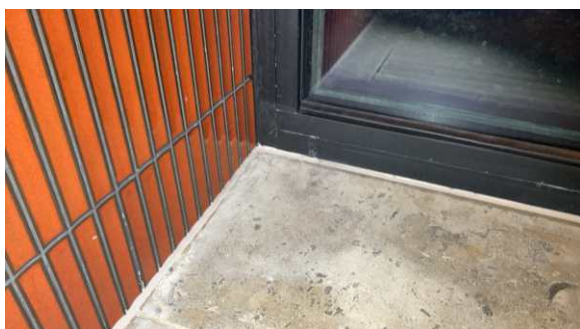
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Løsningen med membran inn mot aluminiumsvinduet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på valgt løsning for å kunne vurdere egnethet på løsningen.



Vindu i dusjsonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD ØST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Noe bom/hul-lyd på fliser som er lagt ut i vindus-smyg, samt lite riss i fuge mot sluket. Mest sannsynlig grunnet overgang fra betongplate til mur og noe bevegelse.

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

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone uten oppbrett på 15mm ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Konsekvens av avvik på fall i dusjsonen kan være at vann vil ledes noe saktere tilbake til sluk ved bruk av dusj.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.



Fra dusjens nedslagsfelt (15mm/m)



Lite riss i fuge mot sluk.



Relativt flatt.

KJELLER > BAD ØST

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

KJELLER > BAD ØST

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Tilstandsrapport

Gipsplater med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger utenfor dusjonen og bak vask er kledd med malt gips med våtromsmaling (ikke et komplett våtromssystem) og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

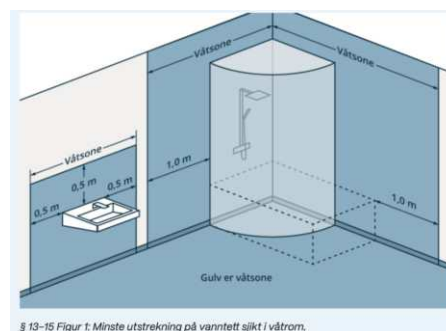
For å lukke avviket må for eksempel godkjent våtromssystem med duk monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til skader på materialer og konstruksjon.
Kostnadsestimat for montering av våtromssystem med duk i våtsoner utenfor dusjonen bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig overgang til gips og våtromsmaling.



Våtsoner.

KJELLER > BAD ØST

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i kompositt, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD ØST

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

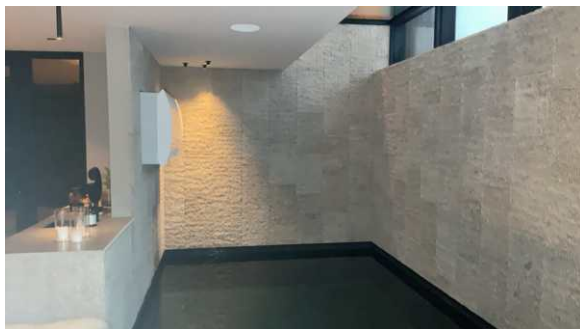
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



Basseng



Dusj

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusj er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Stedvis bom/hul-lyder og enkelte riss i fuger mellom basseng og balkongdør mot nord.

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

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone uten oppbrett på 15mm ved terskler (så og si flatt).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dører på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.



13mm/m fra dusjens nedslagsfelt.



Bom/hul-lyd og riss i fuger.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran.



Synlig membran.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Basseng.



Teknisk luke for basseng (ikke inspisert).



Til dusjrom.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/BASSENG NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i åpning rundt el-rør i badstue bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørrt på målested.

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap x2 oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp.

Merknad: Utbygger/Rørlegger opplyser at trådløse lekkasjessensorer er plassert under sokkel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

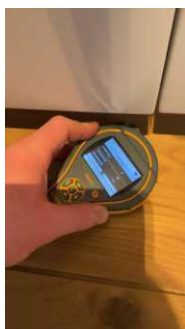
Konsekvens av manglende komfyrvakt kan være tørrkoking og brann.



Ingen synlig lekkasjesikring.



Kjøkken



Ref: Kjøkkengulv (tørt)

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfilterventilator gir dårligere utlufting av matos/partikler, ellers liten konsekvens.

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulv i heltre eik og malte plater på vegger. Drivved kledning i himling. Vegghengt toalett og servant i kompositt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

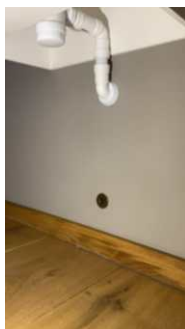
Det er ikke vannstopp-sensorer ved lekkasjesikring fra armatur, eller bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk. Eventuell lekkasje fra vegghengt toalett vil ikke synliggjøres inne på toalettrommet og det må lages en løsning for sikring fra bakside (om mulig), med vannstopp-sensor.

Konsekvens er sen synliggjøring av eventuell lekkasje i sisterner, samt fare for skader i tilliggende konstruksjoner.



Manglende lekkasje sensor.



Bak toalett (på kott).

1.ETASJE > TOALETTROM NORD

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og sokkel. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM SØR

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med heltre eikegulv, malte plater på vegger og tak. Gulvstående servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

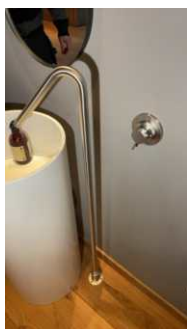
- Det er avvik:

Det er ikke vannstopp-sensorer under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk. Konsekvens kan være at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skader tiliggende konstruksjoner.



Innebygget armatur.



Ingen synlig vannstopp-sensor.

KJELLER > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, malte plater på vegger og tak. Servant i kompositt, innebygd armatur vegghengt toalett.



Toalettrom.



Luke over toalet? Fikk ikke åpnet ved befarig.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

TG 0 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv og sokkel. Sluk i gulvet med fall. Badstupanel på vegger og himling. Plassbygde sitte/liggebenker.



Badstu

KJELLER > BADSTUE

TG 0 Teknisk anlegg

Badstuovn.



Styring på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i garasje og på toalettrom nord i 1.etasje. Boligen har installert vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avrenning fra fordelerskap i garasje føres inn på vaskerommet i kasse under ventilasjonsanlegget. Gulvet er relativt flatt mot sluk, samt mot vegg/konstruksjon uten membran.

Avrenning fra fordelerskap i 1.etasje kommer ut på toalettrom nord. Gulvet her er relativt flatt og det er ingen oppbrett av membran mot dørterskel (fra bad) som hindrer vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens er at eventuell vannlekkasje oppdages sent/ skader tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Avløp fra fordelerskap på vaskerom.



Fordelerskap toalettrom 1.etasje.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerommet.



Plassert på vaskerom.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor over basseng.



Viftekonvektor.

TG 0 Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner. Boligen har to stk. nedgravde gass tanker. Gass brukes til oppvarming av tappevann og vannbåren varme gjennom

Tilstandsrapport

akkumulatortank.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i garasje.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



VVB

TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle gulv i kjeller og 1.etasje. Viftekonvektor over basseng.

Det er egen kurs for snøsmelting i nedkjøring til garasjen.



Fordelerskap på toalettrom nord i 1.etasje.

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.

Tilstanden 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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom i kjeller. Boligen har KNX anlegg for smartstyring.

Det er lagt varmekabler i utvendig trapp til hovedinngang.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2024 Ved nybygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

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

TOMTEFORHOLD

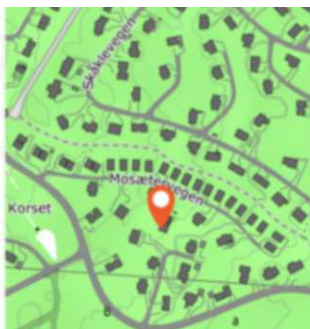
Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Tilstandsrapport

Løsmasseflater (forenklet tegnforklaring)

- Tynn morene (12)
- Tykk morene (11, 13, 16-17)
- Avsmeltingsmorene (14)
- Randmorenel-soner (15)
- Breehavsetning (20-23)
- Bresje-finnsjøavsetning (30-31, 35-36)
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke (> 0,5 m) (40-41)
- Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke (< 0,5 m) (43)
- Marin strandavsetning (42, 44)



NGU

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2024.



Synlig platon.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, utvendig kledd med skifer og fasadeplater.

TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. Mur ned til garasje er kledd med skifer.



Støttemur på nordside.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. 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 mest sannsynlig alder og materiale.

Oljetank

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

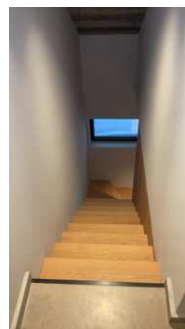
Konsekvens av manglende håndløper på innvendige trapper er risiko for ulykker ved bruk av trapp.

Konsekvens av manglende rekkverk på utvendige støttemurer er dårligere sikring og fare for personskader.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper.



Manglende håndløpere



Manglende rekkverk på støttemurer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

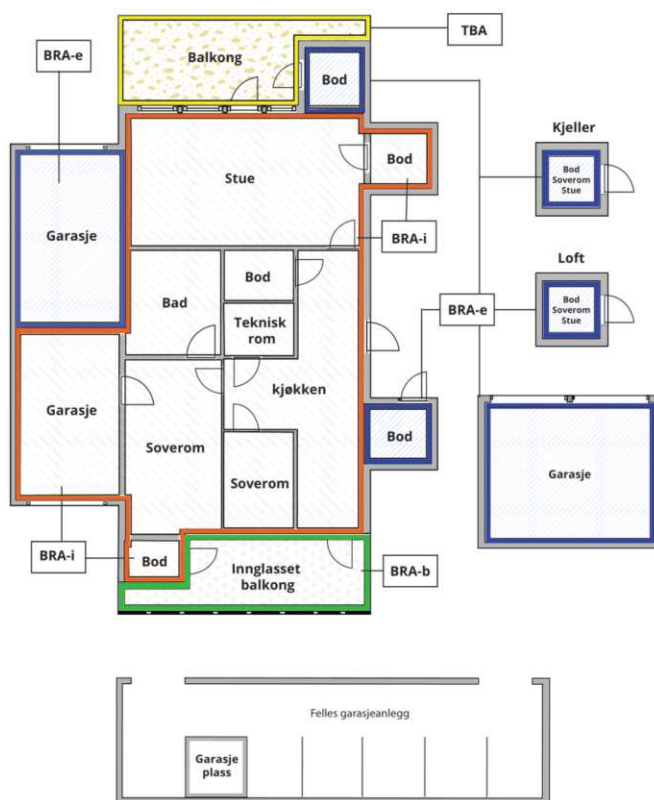
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	48			48		13	61
1.Etasje	159			159			159
Kjeller	246			246			246
SUM	453					13	466
SUM BRA	453						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, stue, toalettrom, bad sør		
1.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, kjøkken/spisestue, stue, toalettrom nord, toalettrom sør, bad		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, entré/gang, gang/garderobe, vaskerom, garasje, omkleddningsrom, bad sør, tv stue (allrom), bad øst, vinrom, bad/basseng nord, toalettrom, badstue		

Kommentar

Garasjen er en del av BRA-I og er ca. 40 kvadratmeter.

Terrassen var snødekket ved befaring og størrelse er ukjent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest foreligger fra 20/6-2025.

1. og 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjeller: Teknisk rom er i bruk som vaskerom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel krever som regel søknad om bruksendring. Tv-stue (allrom) har ikke vinduer og tilfredsstiller ikke kravet til dagslys med tanke på rom for varig opphold.

Nærmere undersøkelser om boligen/ ombygninger er byggemeldt og godkjent, og om rom er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Er ikke en del av mandadet i NS3600. Vurdering begrenser seg til spørsmål om rømningsvei/dagslysflate og takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget har ferdigattest fra 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	17	203		0	1574 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Mosætervegen 528

Hjemmelshaver

Kiim Invest Norge AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen i Mosætervegen 528 ligger på Mosetertoppen i Hafjell. Beliggenheten er vestvendt med fine solforhold og panoramautsikt, og hytta har umiddelbar nærhet til både alpinbakker og langrensløyper, noe som gjør området svært attraktivt for helårsbruk.

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.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95081843			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.01.2026	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2024. 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/ rekvisitent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER

Oppdragsnr.

55251496

Adresse

MØSÅTERVEGEN 528, ØYER

Postnr.

2636

Sted

ØYER

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

11-2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

GJENSIDIGE

Polise/avtalenr.

95081843

Selger 1 Fornavn

KIM INVEST NORGE AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SE TILSTANDSRAPPORT

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?



Nei

☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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



Nei

☒ Ja

Beskrivelse

SE TILSTANDSRAPPORTER

22. 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)? Hvis ja, redegjør:



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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



Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

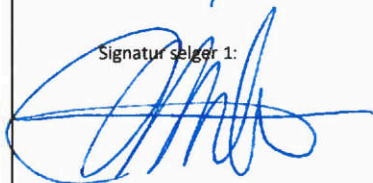
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4/2-2026

Sted ~~Forbruker~~ Lillehammer

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukeiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernet

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettat kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

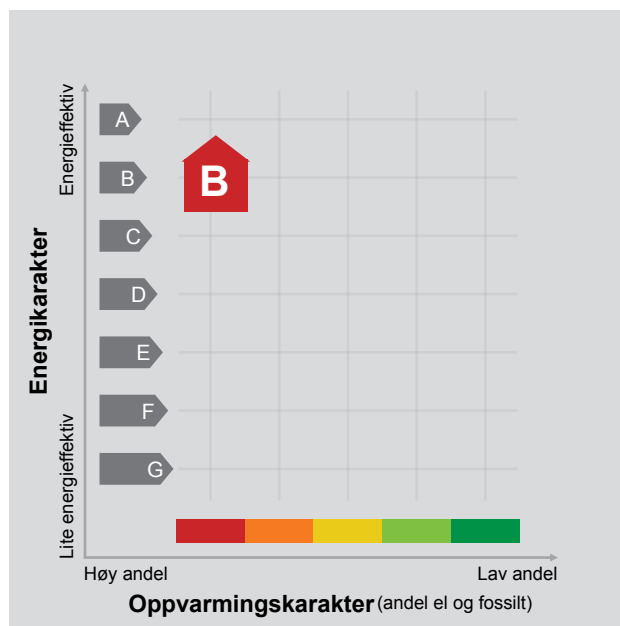
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Mosætervegen 528
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300816024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35926
Dato	08.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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)

- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	452
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

Tilhørende plankart er sist revidert: 17.04.2015
Godkjent av kommunestyret: 30.04.2015, sak 28/15

1 Innledning:

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

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, andre ledd nr.1):

- Områder for fritidsbebyggelse: **BFR** (kode 1120)
- Område for skiløypetrasé: **BST** (kode 1420)
- Område for trafo: **BE** (kode 1510)

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (pbl §12-5, andre ledd nr.2):

- Områder for veg: **SV** (kode 210)
- Områder for gang og sykkelveg: **SGS** (kode 2015)
- Område for parkering: **SPA** (kode 2080)
- Områder for kombinert samferdselsanlegg / tekniske infrastruktur og skiløypetrasé: **SAA1 og 2** (kode 2900) (veg / skiløype)

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl §12-5, andre ledd nr.5):

- Områder for landbruksformål: **L** (kode 5100)
- Områder for friluftformål: **FR** (kode 5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5, andre ledd nr.6):

- Områder for friluftsområde i sjø og vassdrag: **VFV** (kode 6710)

Områdebestemmelser (pbl §12-7, andre ledd nr.6):

- Bestemmelsesområde: **#**

2 Fellesbestemmelser:

- 2.1. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 2.2. 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. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige 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

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

Alpinsenter AS og Øyer kommune.

- 2.3. Montering av parabolantennar eller andre antenneinnretninger tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 2.4. Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha 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.

3 Plankrav:

- 3.1. Byggeområdene **BFR1**, **BFR4** og **BFR11** skal bebygges iht. pkt. **4.4** i disse bestemmelsene. Byggeområdene er detaljert med veger og tomteinndeling på plankartet. Det skal utarbeides egen situasjonsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad for den enkelte tomt.
- 3.2. Byggeområdet **BFR2** skal bebygges iht. pkt. **4.5** i disse bestemmelsene. Området er detaljert med veger og tomteinndeling på plankartet. Det skal utarbeides egen situasjonsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad for den enkelte tomt.
- 3.3. Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 (alternativt 1:200) 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 terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøselsplan). Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivarettatt. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. Torv eller skifer skal benyttes som takteking på alle bygg.
- 3.4. 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.
- 3.5. Prosjektmaterialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.6. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.
- 3.7. 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 teking, dvs taktro.
- 3.8. Der det utarbeides detaljplaner skal disse utarbeides for hele delområdet.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

- 3.9. Før det vedtas detaljplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder. Hele sentrumsområdet skal vurderes samlet.
- 3.10. Før det vedtas detaljplaner med høydebegrensninger skal det utarbeides en samlet visuell analyse.
- 3.11. Tiltak for overvannshåndtering skal dimensjoneres ift 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag 20% / TEK10 §7-2 og utføres iht bl.a. NVE's retningslinje 2/2011.

4 Bebyggelse:

- 4.0 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 T-1459 fra Kommunal og Moderniseringsdepartementet). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antall.
- 4.1 Innenfor alle byggeområder kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til område **BST**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.
- 4.2 I byggeområdene **BFR** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger, **SV**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.
- 4.3 Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 (alternativt 1:200) som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtегrenser, støttemurer og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomte, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Torv eller skifer skal benyttes som takteking på alle bygg. Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering/bebyggelsesplan.
- 4.4 **BFR1, 4 og 11:** På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 15% av tomtens areal og samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Anneks og uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 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 piler for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges sokkeletasje. På tomtene BFR1 nr. 38, 39, 47, 48, 49, 50 og 51 tillates det oppført to boenheter. På tomten **BFR11 nr.46** tillates alternativt inntil 2 boenheter i to bygg med maksimalt bebygd areal på 132m², hver boenhet på 66m². Maksimal mønehøyde for disse, samt øvrige tomter der det tillates sokkeletasje er 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m.

På tomten **BFR1 nr.35** settes tomtestørrelsen til 1007m² og BYA som øvrige bestemmelser under punktet **4.4**.

- 4.5 **BFR2:** På den enkelte tomt tillates oppført ett bygg med en bruksenhet. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 120m². Bygg kan kun oppføres i 1. etasje + eventuell hems. Maksimal mønehøyde er 5,5 m og maksimal gesimshøyde 3,1 m. Ingen del av grunnmur eller piler for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

På tomtene **BFR2 nr.1 til 4 og 50 til 53** tillates inntil 2 boenheter i ett bygg med sokkeletasje. For disse gjelder maksimal mønehøyde 9,2 m og maksimal gesimshøyde 6,2 m.

På tomt **BFR2 nr.5** tillates inntil 2 boenheter i to bygg i en etasje med sokkeletasje. Maksimalt bebygd areal er på 2x60m².

På tomtene **BFR2 nr. 54 til 69** tillates inntil 2 boenheter i ett bygg i en etasje med maksimalt bebygd areal (BYA) på inntil 120m².

På tomtene **BFR2 nr.70 til 77 og nr.92 og 94** tillates inntil 2 boenheter i to bygg i en etasje med maksimalt bebygd areal (BYA) på inntil 132m². Dvs. hver boenhet på 66m².

På tomtene **BFR2 nr.92 og 94** tillates også inntil 2 boenheter i ett bygg i en etasje med sokkeletasje med maksimalt bebygd areal (BYA) på inntil 132m².

Bygningene skal bygges enten som bindingsverkshytte, tømmerhytte eller stav- laft hytte. Dersom det bygges i bindingsverk skal det brukes stående utvendig kledning. Bygningene skal ha torv, skifer eller treteking på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramminger og andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten innenfor den enkelte tomt eller på områdene som er regulert til BFR utenfor den enkelte tomt.

- 4.6 Området **BFR15** kan benyttes til fritidsbebyggelse med inntil 2 tun bestående av inntil 7 bruksenheter. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 15%. Bygg kan oppføres i 2 etasjer. Maksimal mønehøyde er 11,8 m og maksimal gesimshøyde 6,5 m. Situasjonsplan skal vise samlet utbygging for hele området **BFR15**. Alternativt kan området bebygges etter bestemmelsen pkt **4.4**, på enkelttomter inndelt som vist på plankartet.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

5 Anlegg:

- 5.1 I områder **BST** kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, inklusive skiheiser med betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av alpinanlegg. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Der eksisterende bekkedrag ligger innenfor områdene skal det utføres tiltak for sikring av bekkeløp. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.
- 5.2 Området **BE** skal benyttes til trafoanlegg /-stasjon.

6 Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- 6.1 I områdene **SV, SGS og SPA** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger og parkering som skal benyttes som atkomst til byggeområdene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok N101.
- 6.2 Området **SAA1** og **SAA2** er et kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Skiløype og veg foregår ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen. De planfrie kryssingene **SAA1** og **SAA2** er etablert i henhold vedtatt plan for Mosetertoppen.

7 Landbruks-, natur og friluftsområder:

- 7.1 Område merket **L** skal brukes til jord- og skogbruk. Eksisterende bekkedrag skal beholdes, mindre tiltak for sikring av bekkeløp tillates.
- 7.2 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 **BST**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin.

8 Bruk av vern av sjø og vassdrag:

- 8.1 Område merket **FLS2** er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområder. Søre Slåbekken har både inn- og utløp av fordrøyningsmagasinet (FLS9).
- 8.2 Områdene merket **FLS7, FLS8 og FLS9** omfatter bekkeløpene for hhv. Dalanbekken, Skurgrasbekken og Søre Slåbekken. Evt tiltak i bekkene skal dimensjoneres for 200 års flomvannføring med klimapåslag på 20% og NVE's retningslinjer 2/2011.

Bestemmelsesområde:

- 8.3 Bestemmelsesområde ID 179123: Tiltak etter planen er tillatt. Tilstrekkelig dokumentasjon av kullgrop id 179123 er allerede innhentet i forbindelse med registrering utført av Oppland fylkeskommune.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN for MOSETERTOPPEN – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15 i Øyer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLANID 201307

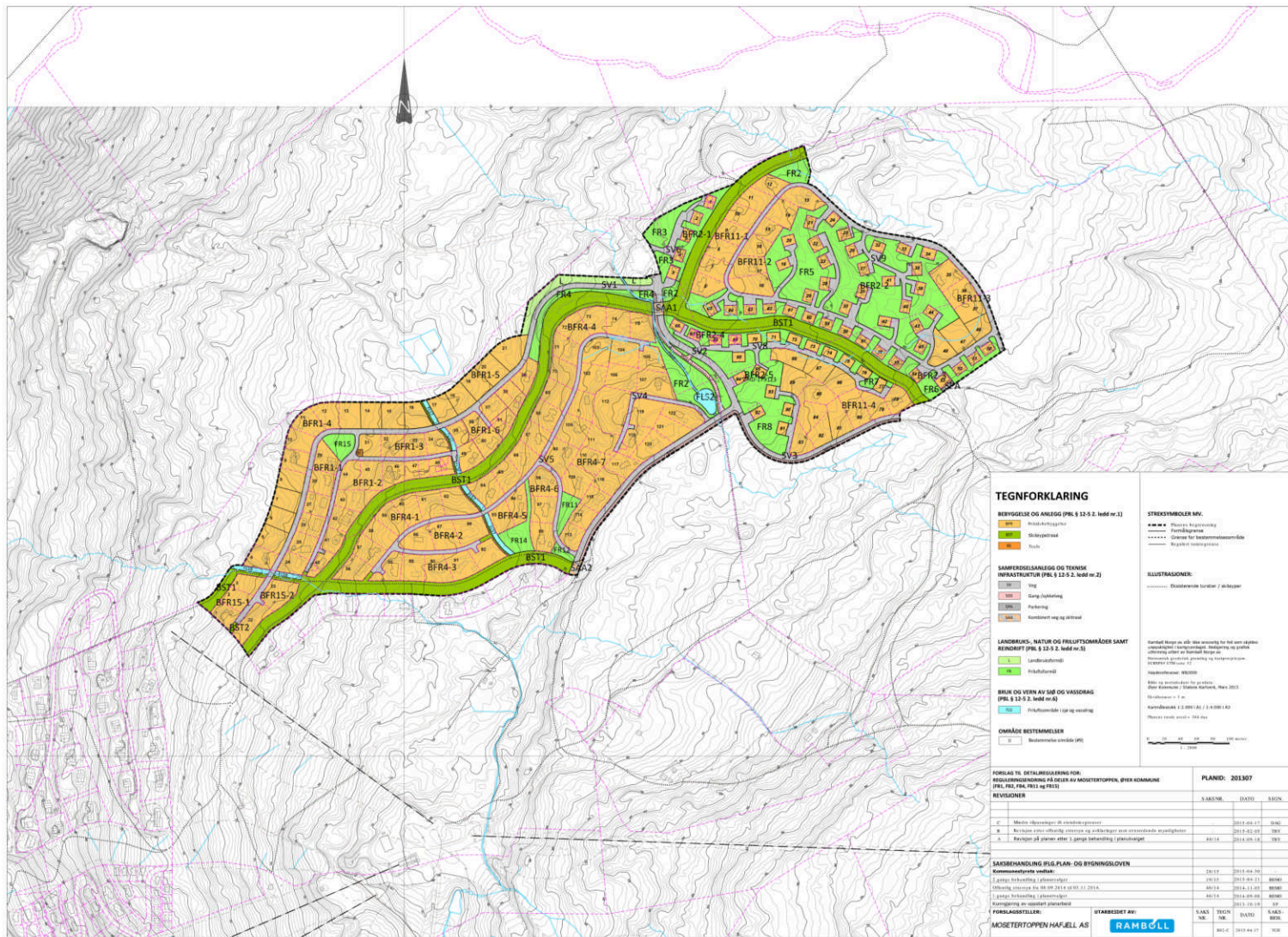
9 Rekkefølgebestemmelser:

- 9.1 Overvann som føres til nedslagsfelt for Søre Slåbekken / Nysæterbekken skal føres til fordrøyningsbasseng **FLS2**. Bassenget skal ha et fordrøyningsvolum på ca. 1000 m³. Bassenget eller anlegget med tilstøtende fordrøyning skal være etablert før videre bebyggelse på BFR1, 2, 4, 11 og 15 kan tas i bruk.
- 9.2 Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og vilkår i vedtatt reguleringsplan for Mosetertoppen vedtaksdato 28.05.2009 med saksnr. 30/9 i Øyer Kommune.

Tillegg til bestemmelsene iht Lov om kulturminner av 9.juni 1978:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk 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.

Utarbeidet av Rambøll Norge AS 2008-12-19 for MOSETERTOPPEN HAFJELL AS
Revidert 2009-02-09 etter møte med Øyer kommune den 2009-01-17.
Revidert 2009-03-19 iht vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 2009-02-17, sak nr. 6/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2009-10-05 iht vedtak i Kommunestyret den 2009-05-28, sak nr. 30/09.
Revidert 2014-08-31 ifbm. reguleringsendringer Mosetertoppen med planID 201307
Revidert 2015-02-06 etter offentlig ettersyn.



TEGNFORKLARING

STREKTYKKELSE OG ANLÆG (PBL § 12-5.2, lodd nr. 1)

- 100% Byggeområde
- 50% Skovområde
- 25% Tude

SAMFUNDSSAMTALDE OG TERNIS

INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5.2, lodd nr. 2)

- 100% Veje
- 50% Gang- og cykelsti
- 25% Parkering
- 10% Rastestier og cykelstier

LANDBRUG, NATUR OG FRELTIDOMRÅDER SAMT

REKREATION (PBL § 12-5.2, lodd nr. 3)

- 100% Landbrugsområde
- 50% Frilandsområde

BRUG OG VERN AF LUFT OG VANDRESURSER

(PBL § 12-5.2, lodd nr. 4)

- 100% Frilandsområde i og ved vandløb

OMRÅDE BESTEMMELSER

100% Bestemmelse område (PBL)

STREKTYKKELSE OG ANLÆG

- 100% Byggeområde
- 50% Skovområde
- 25% Tude

ILLUSTRATIONER

100% Skovområde i og ved vandløb

Skrevet af: Rambøll
Dato: 2015-05-15
Udgave: 1.0

Skrevet af: Rambøll
Dato: 2015-05-15
Udgave: 1.0

Skrevet af: Rambøll
Dato: 2015-05-15
Udgave: 1.0

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR:			
REGULERINGENDEHOLDNING PÅ OMRÅDET, ØSTER HAVN			
PBL § 12-5.2, lodd nr. 1			
REVISJONER		PLANID: 201507	
		SKEDSEL	STATUS
1		2015-05-15	UDG
2		2015-05-15	UDG
3		2015-05-15	UDG
4		2015-05-15	UDG
5		2015-05-15	UDG
6		2015-05-15	UDG
7		2015-05-15	UDG
8		2015-05-15	UDG
9		2015-05-15	UDG
10		2015-05-15	UDG
11		2015-05-15	UDG
12		2015-05-15	UDG
13		2015-05-15	UDG
14		2015-05-15	UDG
15		2015-05-15	UDG
16		2015-05-15	UDG
17		2015-05-15	UDG
18		2015-05-15	UDG
19		2015-05-15	UDG
20		2015-05-15	UDG
21		2015-05-15	UDG
22		2015-05-15	UDG
23		2015-05-15	UDG
24		2015-05-15	UDG
25		2015-05-15	UDG
26		2015-05-15	UDG
27		2015-05-15	UDG
28		2015-05-15	UDG
29		2015-05-15	UDG
30		2015-05-15	UDG
31		2015-05-15	UDG
32		2015-05-15	UDG
33		2015-05-15	UDG
34		2015-05-15	UDG
35		2015-05-15	UDG
36		2015-05-15	UDG
37		2015-05-15	UDG
38		2015-05-15	UDG
39		2015-05-15	UDG
40		2015-05-15	UDG
41		2015-05-15	UDG
42		2015-05-15	UDG
43		2015-05-15	UDG
44		2015-05-15	UDG
45		2015-05-15	UDG
46		2015-05-15	UDG
47		2015-05-15	UDG
48		2015-05-15	UDG
49		2015-05-15	UDG
50		2015-05-15	UDG
51		2015-05-15	UDG
52		2015-05-15	UDG
53		2015-05-15	UDG
54		2015-05-15	UDG
55		2015-05-15	UDG
56		2015-05-15	UDG
57		2015-05-15	UDG
58		2015-05-15	UDG
59		2015-05-15	UDG
60		2015-05-15	UDG
61		2015-05-15	UDG
62		2015-05-15	UDG
63		2015-05-15	UDG
64		2015-05-15	UDG
65		2015-05-15	UDG
66		2015-05-15	UDG
67		2015-05-15	UDG
68		2015-05-15	UDG
69		2015-05-15	UDG
70		2015-05-15	UDG
71		2015-05-15	UDG
72		2015-05-15	UDG
73		2015-05-15	UDG
74		2015-05-15	UDG
75		2015-05-15	UDG
76		2015-05-15	UDG
77		2015-05-15	UDG
78		2015-05-15	UDG
79		2015-05-15	UDG
80		2015-05-15	UDG
81		2015-05-15	UDG
82		2015-05-15	UDG
83		2015-05-15	UDG
84		2015-05-15	UDG
85		2015-05-15	UDG
86		2015-05-15	UDG
87		2015-05-15	UDG
88		2015-05-15	UDG
89		2015-05-15	UDG
90		2015-05-15	UDG
91		2015-05-15	UDG
92		2015-05-15	UDG
93		2015-05-15	UDG
94		2015-05-15	UDG
95		2015-05-15	UDG
96		2015-05-15	UDG
97		2015-05-15	UDG
98		2015-05-15	UDG
99		2015-05-15	UDG
100		2015-05-15	UDG



DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 203 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av kommunedelplan Øyer Sør.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Del av FB9 (PlanID 201601c)				
Kommentarer: Oppføring av fritidsboligblokker med tilhørende teknisk infrastruktur. Planen skal opp til sluttbehandling i desember.					
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: 06.12.2025



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	17	203	0	0	Grunneiendom	Mosetertoppen Tomt 89 BFR11-4	Ja	1574,2	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt				
26.08.2015	Nei	Nei	Nei			Nord: 6791578.842 Øst: 580603.517807256 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			17/203	0
Oppmålingsforretning	13.10.2015	14.10.2015	DS-PU 691/15	Avgiver	17/50	-1262.8
					17/206	0
					17/203	0
				Mottaker	17/204	1262.8
Oppmålingsforretning	13.10.2015	14.10.2015	DS-PU 692/15		16/101	0
					17/203	0
					17/202	0
				Avgiver	17/50	-1161.9
				Mottaker	17/206	1161.9
					17/98	0
Oppmålingsforretning	18.08.2015	21.08.2015	DS-PU 666/15	Mottaker	17/203	1574.2
					17/98	0
				Avgiver	17/50	-1574.2

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300816024	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	352	0	352

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

Mosætervegen	528	Nord: 6791574.49 Øst: 580597.39 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	J-Journalnummer: 2015-193 B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 666/15 M-Målebrevsnummer: 144-2015	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1574,2	Nord: 6791578,84208707 Øst: 580603,51780349 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	203	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300816024	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	352	200	0	352

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6791582.36 Øst: 580602.78 System: EPSG:25832 Nei		0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	08.07.2020	13.07.2020	
IG-Igangsettingstillatelse	08.07.2020	13.07.2020	
MB-Midlertidig brukstillatelse	21.06.2024	29.07.2024	
FA-Ferdigattest	20.06.2025	20.06.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	352	10	Kjøkken	3	5	Mosætervegen 528	17	203	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	11	0	155	0	155
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	35	0	35
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	78	0	0	162	0	162

Referanse

J-Journalnummer: 20/478

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU 307/20

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-24/00161-23

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-24/00161-3

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 203 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	X
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:	31.12.2024	Stand:	64
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom.				
Det anbefales å foreta felles avlesning.				
Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 05.12.2025



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 203 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 31 670,52	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement og forbruk:	X	6 975,-	120m3 forbruk
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	6 998,32	
Tømming av slamavskiller / tett tank			
Renovasjon:	X	3 440,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	13 434,4	
Vannmålerleie:	X	358,80	
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: 05.12.2025

Ordre: **84341**



Eiendom: **3440-17/203/0**

Mosætervegen 528

2636 Øyer

[K34400020](#) Veil, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 05.12.2025 10:35:

Under behandling

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA.

Eiendommen har adkomst fra privat veg



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 17 Bnr 203 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Mosætervegen 528, 2636 Øyer		
		Adresse navn:	Mosætervegen	
		Adresse nr:	528	
		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) Hååsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 11.12.2025

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 17 Bnr. 203 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: 04.12.2025

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 17

Bnr: 203

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Mosætervegen 528, 2636 ØYER

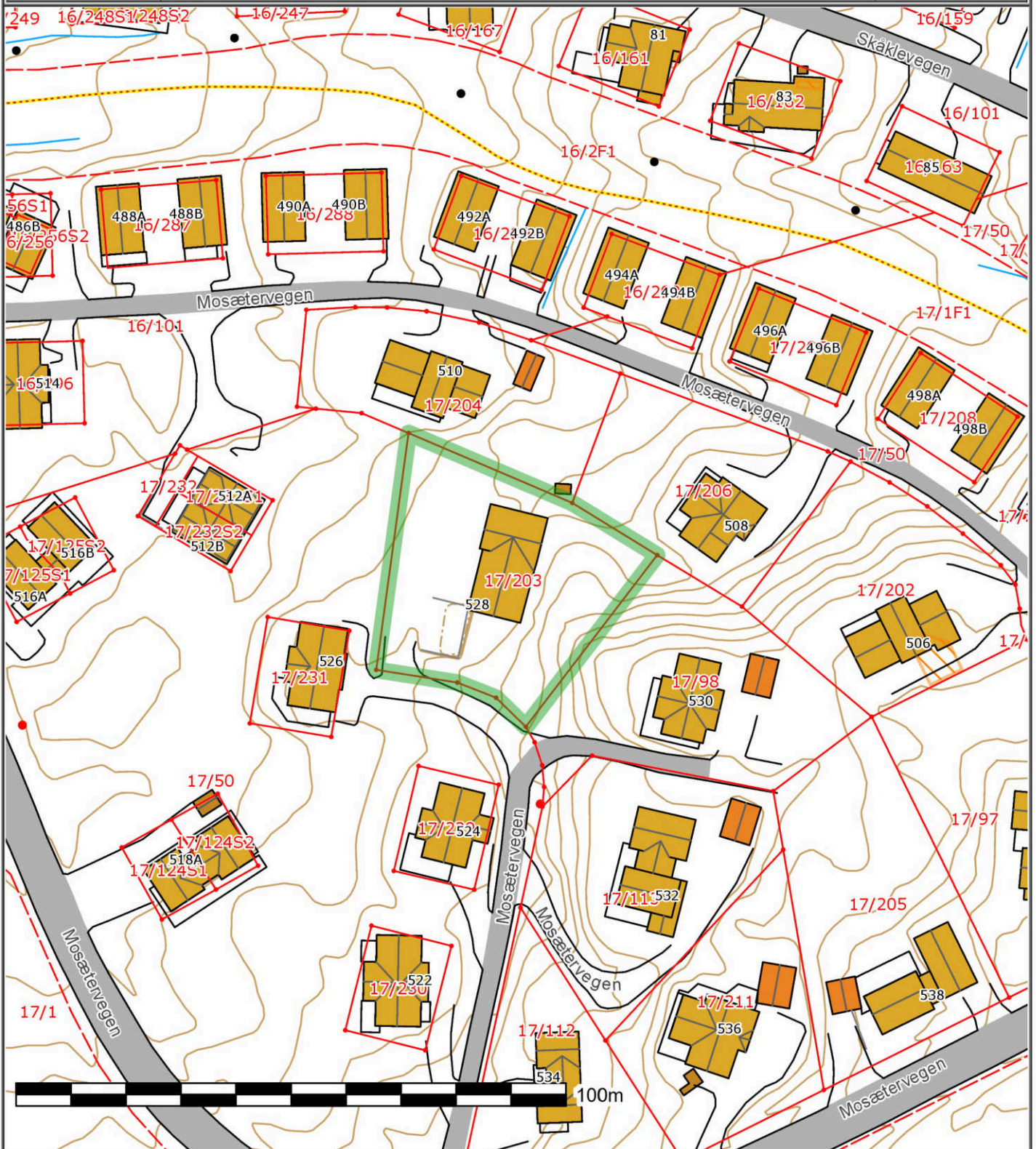
Hj.haver/Fester:



**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 4/12-2025 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.



Tegnforklaring

Bygning	Offentlig godkjent grensemerke	Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Mindre nøyaktige målinger	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Sti/traktorveg med belysning	Midlertidig brukstillatelse
 Igangsettingstillatelse	 Ferdigattest	 Tatt i bruk
 Meldingssak registrer tiltak	 Ikke pliktig registrert	 Bygging avlyst
 Byggetiltak	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Veg	 Kanal og grøft
 Forsenkingskurve_Øyer	 Høydekurve_Øyer	



SITUASJONSKART

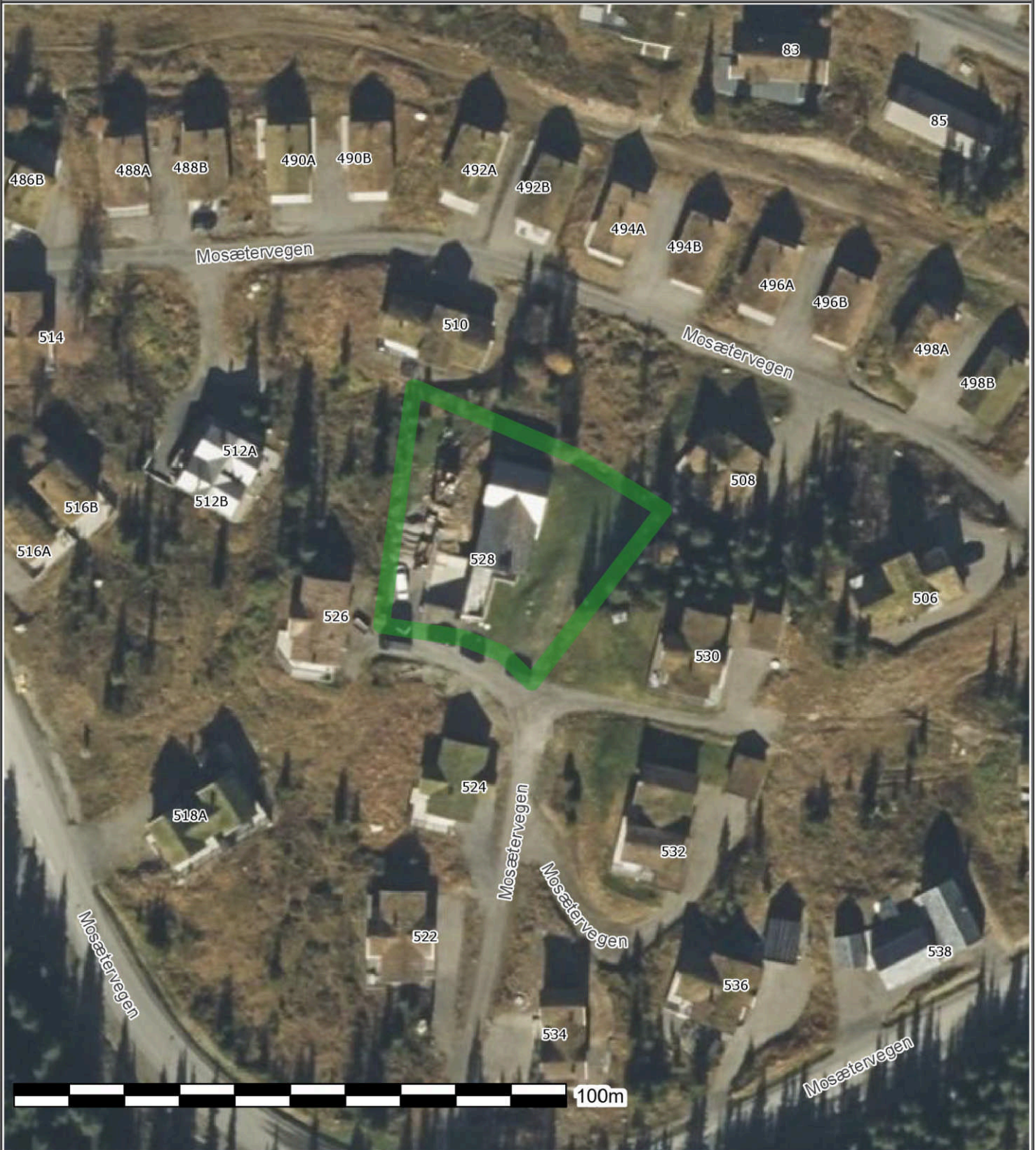


Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Mosætervegen 528, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 4/12-2025 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.



Pre-Con AS
Postboks 517
2203 KONGSVINGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00161-23	Glenn Olsen	20.06.2025

Gbnr 17/203 - Ferdigattest - Mosætervegen 528 - Ny fritidsbolig.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17 / 203 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Pre-Con AS
Tiltakshaver:	PRE-CON AS
Tiltak:	Ferdigstillelse av fritidsbolig.

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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 § 25-2 andre ledd.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknad om ferdigattest 12.11.2024.
Tillatelse til tiltak er gitt den 08.07.2025.
Endringer iht. tegninger mottatt 12.11.2024:

- Spiler på vindu dokumentert med bilder 17.06.2025.

Postadresse:
Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Besøksadresse
Kongsvegen 325, 2636 ØYER
E-postadresse
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon
61 26 81 00
Internettadresse
www.oyer.kommune.no

Bankkonto
2002 07 00050
Foretaksregisteret
961 381 185

- Pipe/ildsted endret, flyttet nærmere mønekam. Nye tegninger vedlagt i søknad om ferdigattest datert 12.11.2024.
- Teknisk rom i kjeller og toalett i 2.etg. flyttet iht. tegning mottatt 12.11.2024

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Glenn Olsen
Avdelingsingeniør

Anja L. Nygård
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan
Gjennomføringsplan 12.11.2024
Tegninger 07.07.2020
PLAN 1 ETASJE 12.11.2024
PLAN 2 ETASJE 12.11.2024
PLAN KJELLER 12.11.2024

Kopi til:
PRE-CON AS

Postadresse:
Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Besøksadresse
Kongsvegen 325, 2636 ØYER
E-postadresse
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon
61 26 81 00
Internettadresse
www.oyer.kommune.no

Bankkonto
2002 07 00050
Foretaksregisteret
961 381 185

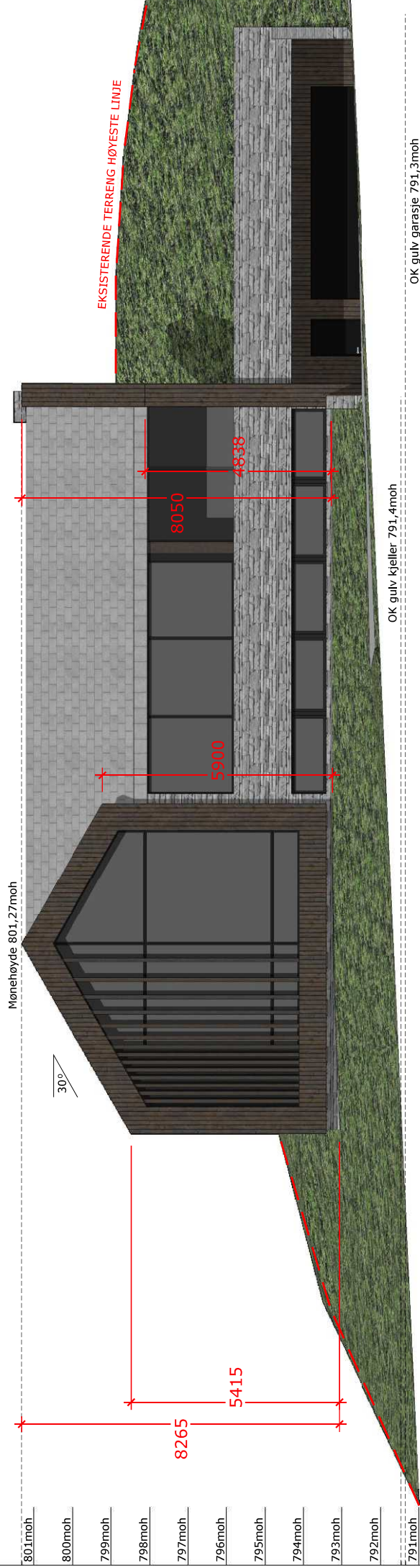


SITUASJONSKART

KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	
	ARKIVNR:	A05
	MÅLESTOKK:	1:500
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 79 07 www.skaadenarkitektur.no		



804moh
803moh
802moh
801moh
800moh
799moh
798moh
797moh
796moh
795moh
794moh
793moh
792moh
791moh
790moh
789moh



FASADE

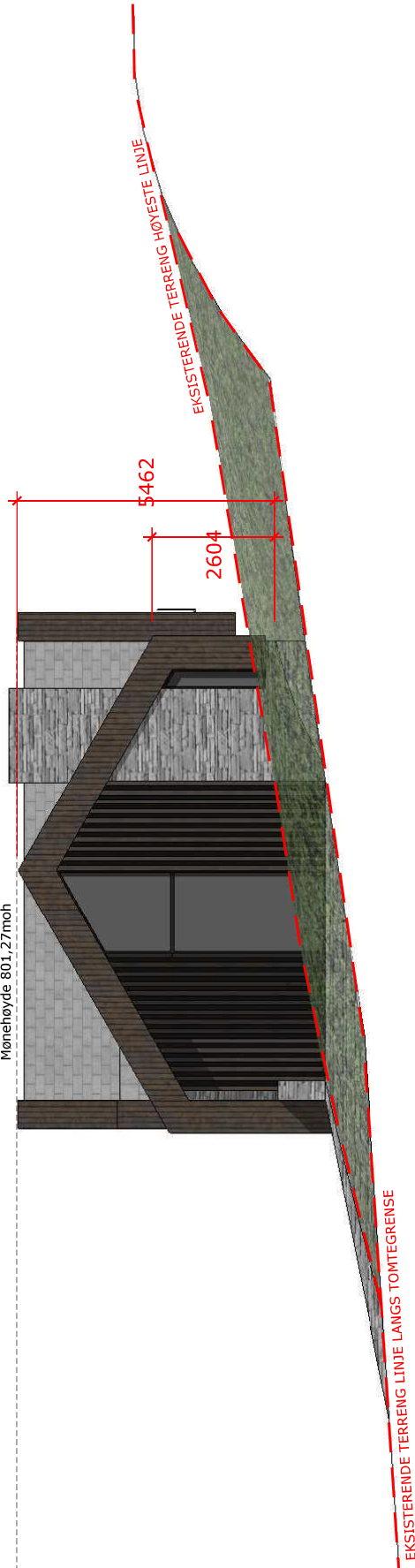
KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	A06
	ARKIVNR:	
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER	MÅLESTOKK: 1:100	
	PROSJEKTERENDE: PRE-CON	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 7907 www.skaadenarkitektur.no	



804moh
803moh
802moh
801moh
800moh
799moh
798moh
797moh
796moh
795moh
794moh
793moh
792moh
791moh
790moh
789moh

30°

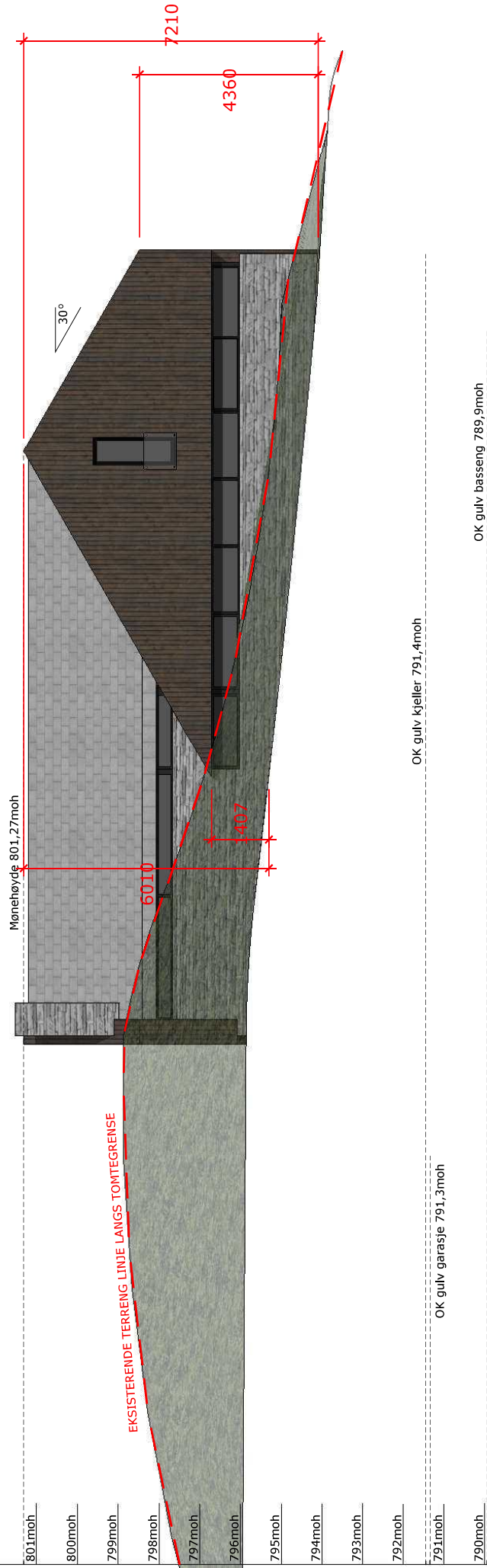
Mønehøyde 801,27moh



FASADE SØR

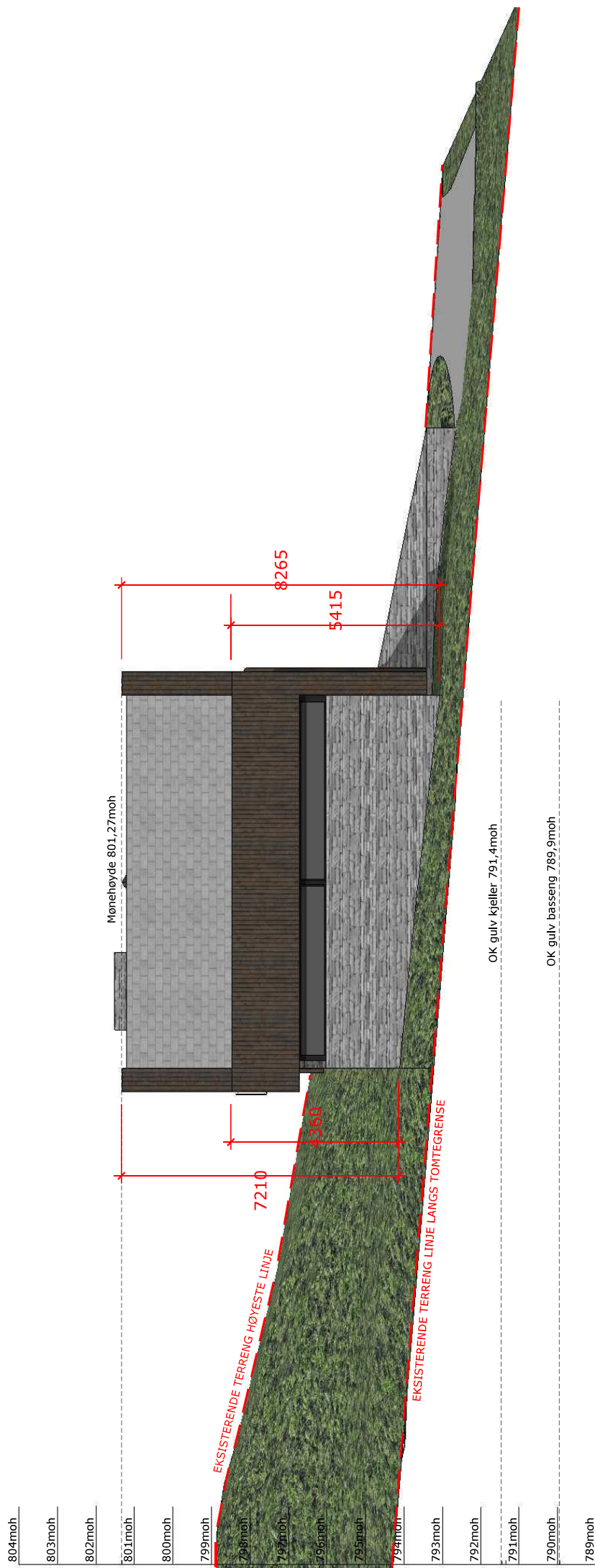
KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	
	ARKIVNR:	A07
	MÅLESTOKK:	1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:	SKAADEN ARKITEKTUR	
	post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 79 07 www.skaadenarkitektur.no	
	 Facebook  Instagram	

804moh
803moh
802moh
801moh
800moh
799moh
798moh
797moh
796moh
795moh
794moh
793moh
792moh
791moh
790moh
789moh



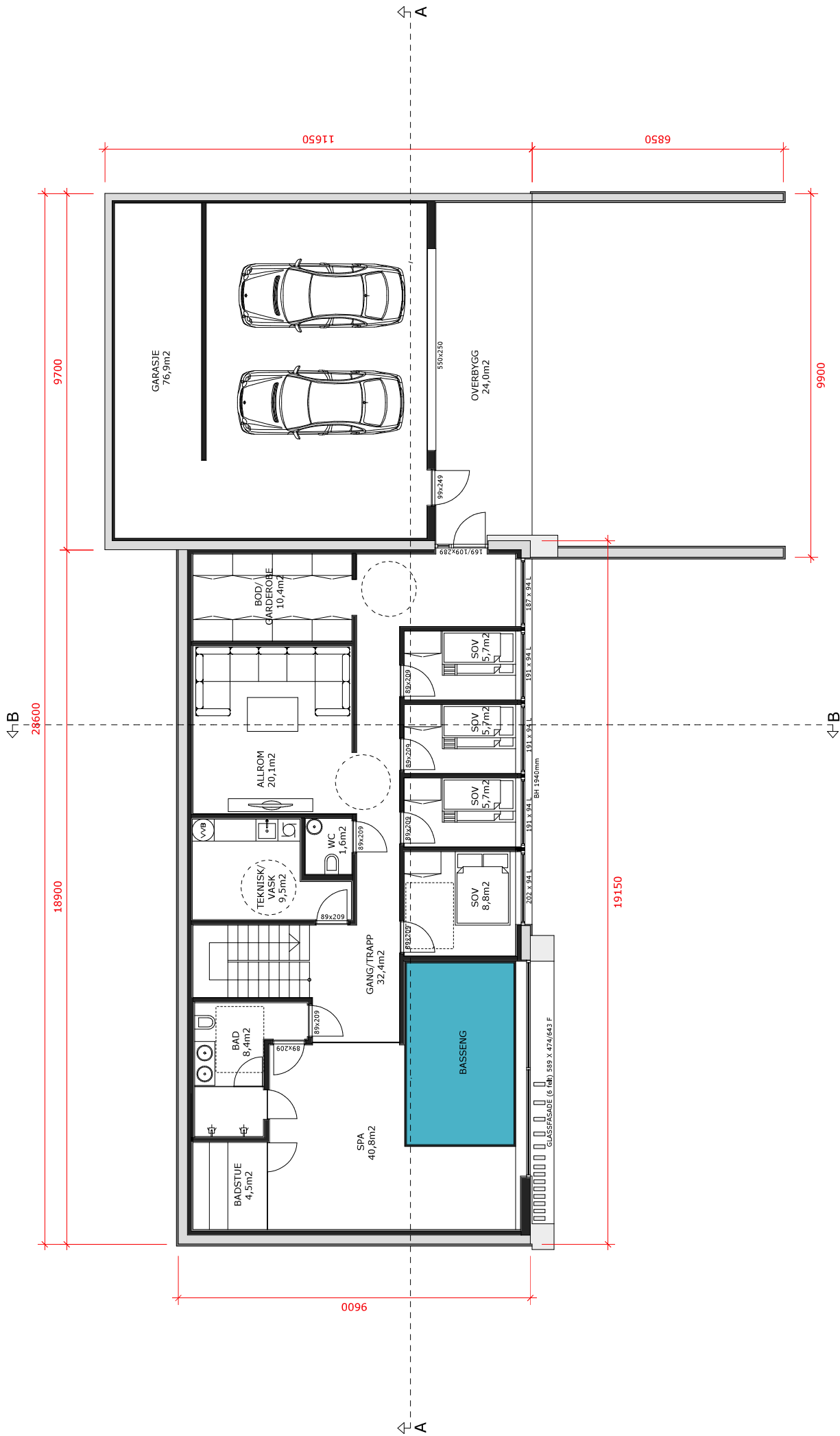
FASADE ØST

KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	A08
	ARKIVNR:	
	MÅLESTOKK:	
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
SKAADEN ARKITEKTUR		
post@skaadenarkitektur.no		Tlf: 41247907
www.skaadenarkitektur.no		
 Skaaden Arkitektur AS		



FASADE NORD

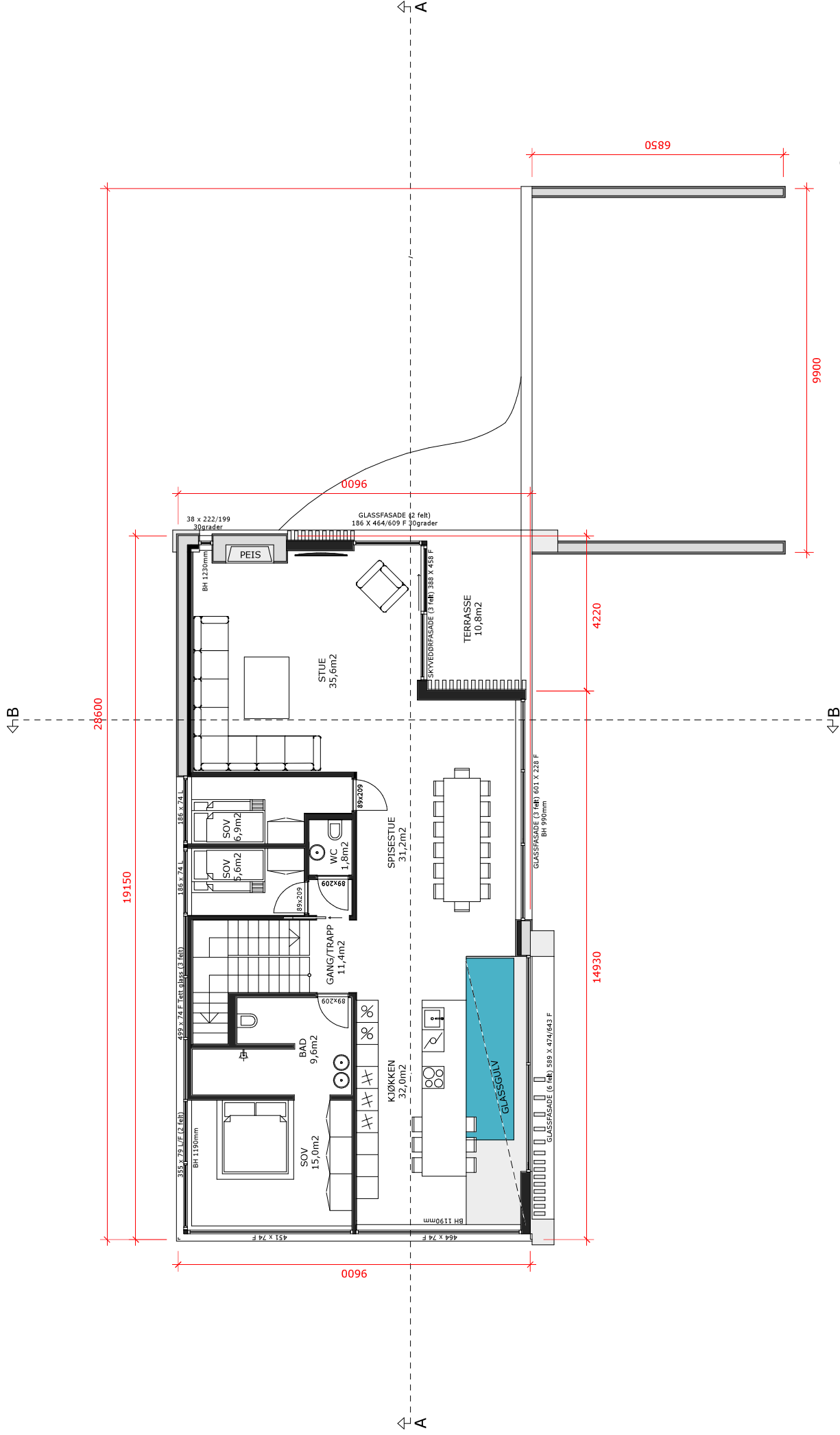
KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	
	ARKIVNR:	A09
	MÅLSTOKK:	1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
SKAADEN ARKITEKTUR		
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 79 07		
www.skaadenarkitektur.no		



PLAN KJELLER

KUNDE: Mads Nordnes	DATO: 06.07.2020
	SIGN: A10
	ARKIVNR:
	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER	
PROSJEKTERENDE: PRE-CON	
BYGGEFIRMA:	
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41247907	
www.skaadenarkitektur.no	
SKAADEN ARKITEKTUR	
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41247907	
www.skaadenarkitektur.no	

BYA: 200,0m²
BYA Garasjeanlegg (medregnes ikke): 113,0m²
BRA Totalt: 516,6m²
BRA Kjeller etg: 161,8m²
BRA Garasje: 77,7m²
BRA Overbygg i nedkjøringsrampe: 24,0m²



BYA: 200,0m²
BYA Garasjeanlegg (medregnes ikke): 113,0m²
BRA Totalt: 516,6m²
BRA 1etg: 154,5m²
BRA 1etg Terrasse: 10,8m²

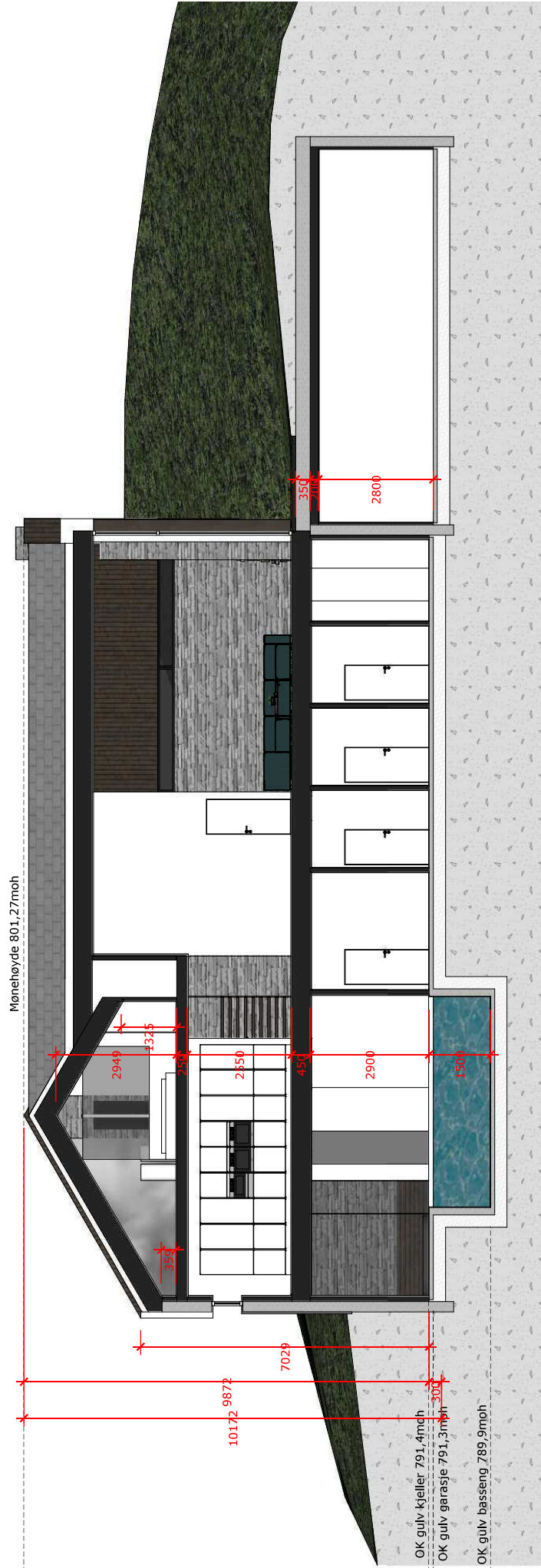
PLAN 1 ETASJE

KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	A11
	ARKIVNR:	
	MÅLESTOKK:	1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
	PROSJEKTERENDE: PRE-CON	
BYGGEFIRMA:		



post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41247907
www.skaadenarkitektur.no

804moh
803moh
802moh
801moh
800moh
799moh
798moh
797moh
796moh
795moh
794moh
793moh
792moh
791moh
790moh
789moh

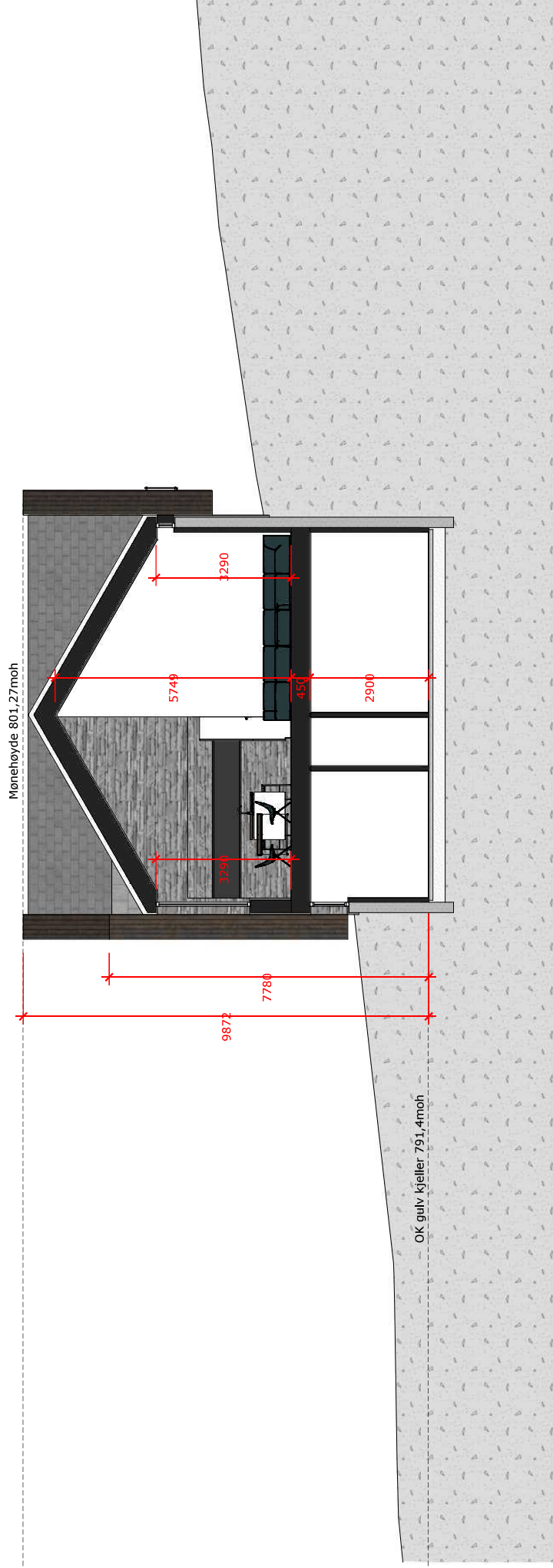


SNITT A-A

KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	A13
	ARKIVNR:	
	MÅLESTOKK:	1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 79 07 www.skaadenarkitektur.no		

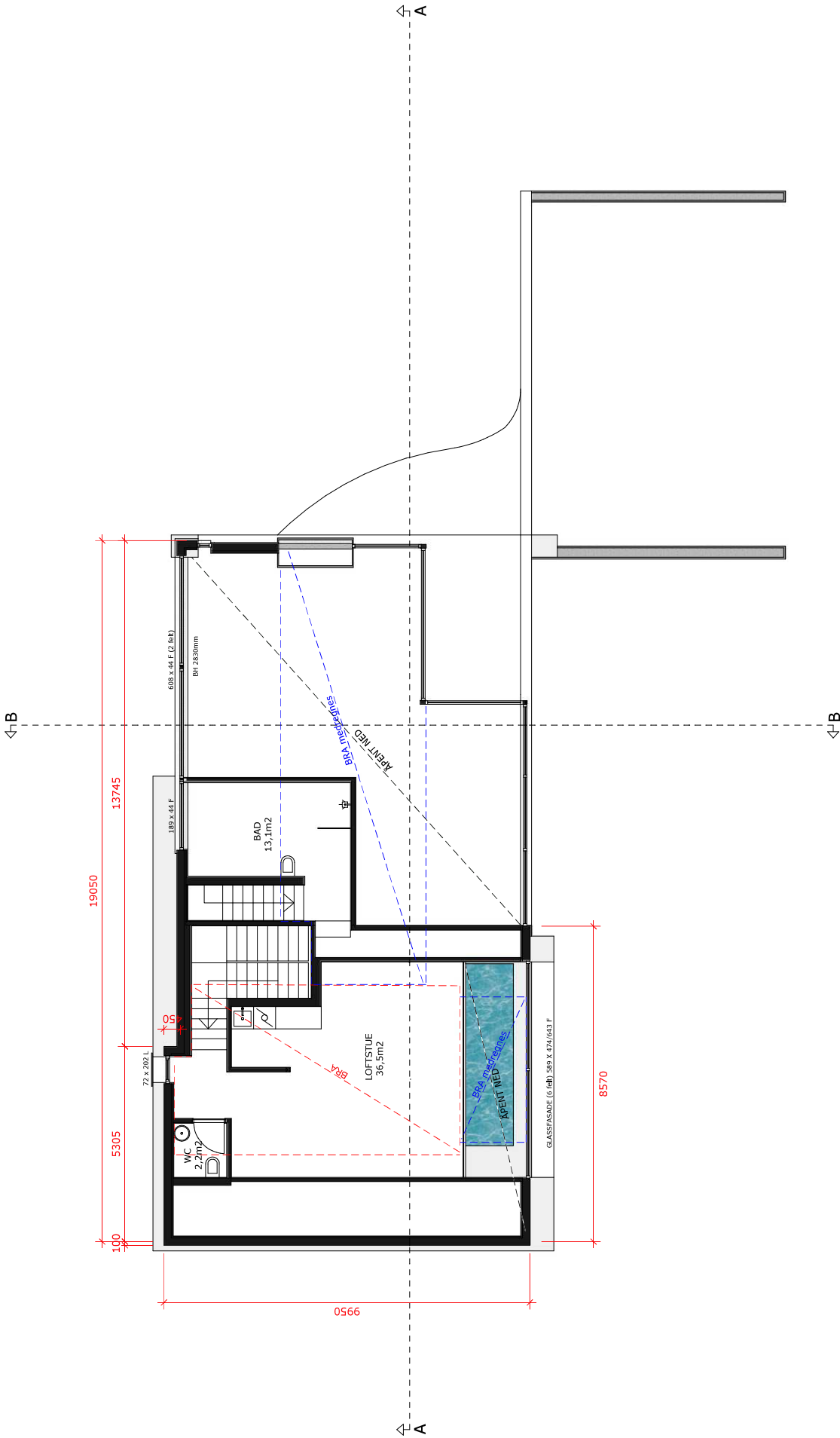


804moh
803moh
802moh
801moh
800moh
799moh
798moh
797moh
796moh
795moh
794moh
793moh
792moh
791moh
790moh
789moh



SNITT B-B

KUNDE: Mads Nordnes	DATO:	06.07.2020
	SIGN:	A14
	ARKIVNR:	
	MÅLESTOKK:	1:100
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER		
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41 24 79 07 www.skaadenarkitektur.no		



PLAN 2 ETASJE

KUNDE: Mads Nordnes	DATO: 07.10.2024	SIGN: A12
	SIGN: A12	ARKIVNR: A12
BYGGESTED: Mosætervegen 528, 2636 ØYER	MÅLESTOKK: 1:100	
PROSJEKTERENDE: PRE-CON		
BYGGEFIRMA:		
post@skaadenarkitektur.no Tlf: 41247907 www.skaadenarkitektur.no		



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 fattar 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.

Electronic signature

Signed by

Collier, Gunvor Jørgenvåg



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 14:29:20

Date of birth

1973-03-11

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Plukkerud, Stein



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 14:37:13

Date of birth

1966-05-10

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

HERDAL, LINE



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 15:42:34

Date of birth

1975-04-09

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Høeg, Knut Olav Irgens



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 15:51:17

Date of birth

1973-01-16

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Stoknes, Mia Cathrine Tveit



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.03.2025 07:05:43

Date of birth

1971-12-11

Signature method

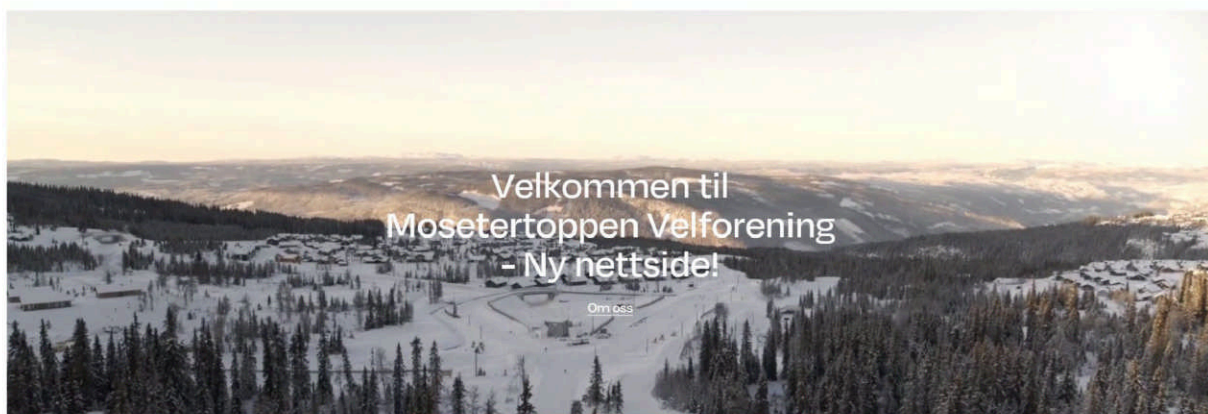
Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



MOSETERTOPPEN VELFORENING



Årsberetning for 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.

Vei 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/sykkel/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 181 843,- 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 budsjettet overskudd på kr 48 182,-. Egenkapitalen er pr 31.12.2024 på kr 1.692.316,- Kundefordringer 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 inntestående kr 2 200 726,- på konto i bank.

Velforeningen er driftet i henhold til vedtektene.

Øyer, den 19. mars 2025

Gunvor Collier

Line Herdal

Mia Cathrine Tveit Stoknes

Knut Olav Irgens Høeg

Stein Plukkerud

Mosetertoppen Velforening

Resultatregnskap 01.01 - 31.12.

	Note	2024	2023
Salgsinntekter		5 281 127	1 826 375
Andre driftsinntekter		36 609	49 000
Sum driftsinntekter		5 317 736	1 875 375
Annen driftskostnad		5 245 844	3 043 784
Sum driftskostnader		5 245 844	3 043 784
Driftsresultat		71 892	-1 168 409
Annen renteinntekt		109 951	82 750
Sum finansposter		109 951	82 750
Ordinært resultat før skattekostnad		181 843	-1 085 660
Ordinært resultat		181 843	-1 085 660
Årsresultat		181 843	-1 085 660
Disponering av årsresultat			
Overført til / fra annen egenkapital		181 843	-1 085 660
Sum disponert		181 843	-1 085 660

Mosetertoppen Velforening

Balanse per 31.12

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		10 000	10 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	28 939
Andre kortsiktige fordringer		17 356	27 563
Sum fordringer		17 356	56 502
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter etc.		2 200 726	1 674 192
Sum omløpsmidler		2 218 082	1 730 693
Sum eiendeler		2 228 082	1 740 693

Mosetertoppen Velforening

Balanse per 31.12

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 692 316	1 510 474
Sum opptjent egenkapital		1 692 316	1 510 474
Sum egenkapital		1 692 316	1 510 474
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		518 367	219 919
Annen kortsiktig gjeld		17 398	10 301
Sum kortsiktig gjeld		535 765	230 220
Sum gjeld		535 765	230 220
Sum egenkapital og gjeld		2 228 082	1 740 693

ØYER, 31.12.2024 / 19.03.2025
Styret for Mosetertoppen Velforening

Knut Olav Irgens Høeg
Styrets leder

Stein Plukkerud
Styremedlem

Mia Cathrine Tveit Stoknes
Styremedlem

Line Herdal
Styremedlem

Gunvor Collier
Styremedlem

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 Godkjenning 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

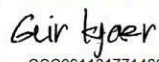
Ingen innmeldte saker

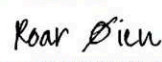
I forlengelsen av det formelle årsmøtet ble det gitt en generell oppdatering rundt utviklingen på Mosetertoppen.

Øyer 16.04.2025

DocuSigned by:

CF0E15C8FDA2405...
Mikal Opheim

DocuSigned by:

CCC691131771466...
Geir Kjær

Signed by:

E80C4595D6BD48E...
Roar Øien

Mosætervegen 528

HØYDE OVER HAVET

800 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 84 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 18



DAGLIGVARE

Joker Mosetertoppen	10 min	🚶
Spar Øyer	14 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	30 min	🚗
Hamar	1 t 13 min	🚗
Oslo	2 t 26 min	🚗

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	13 min	🚗
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	13 min	🚗
Granrudmoen ballbane	13 min	🚗
Solvang grusbane	13 min	🚗
Øyer ungdomsskole	13 min	🚗
Solvang skole	14 min	🚗
Vidarheim ballbinge	17 min	🚗
Stav 7-er bane, gress	23 min	🚗

SPORT

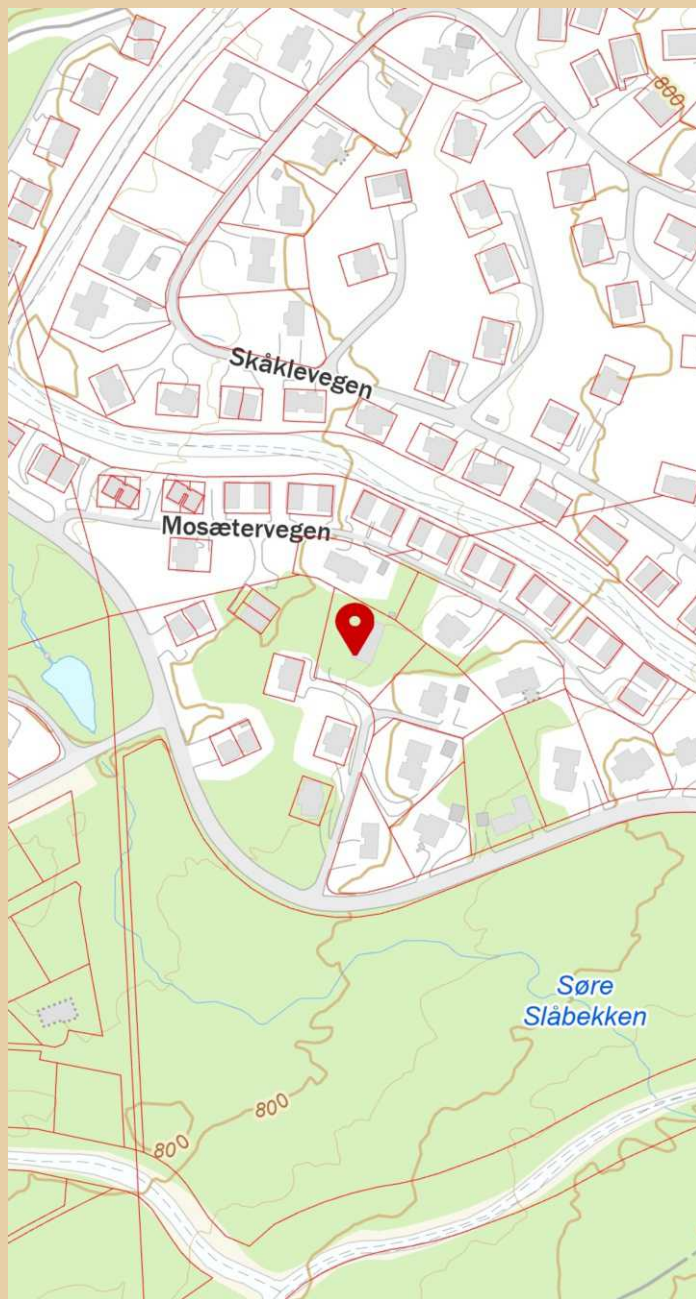
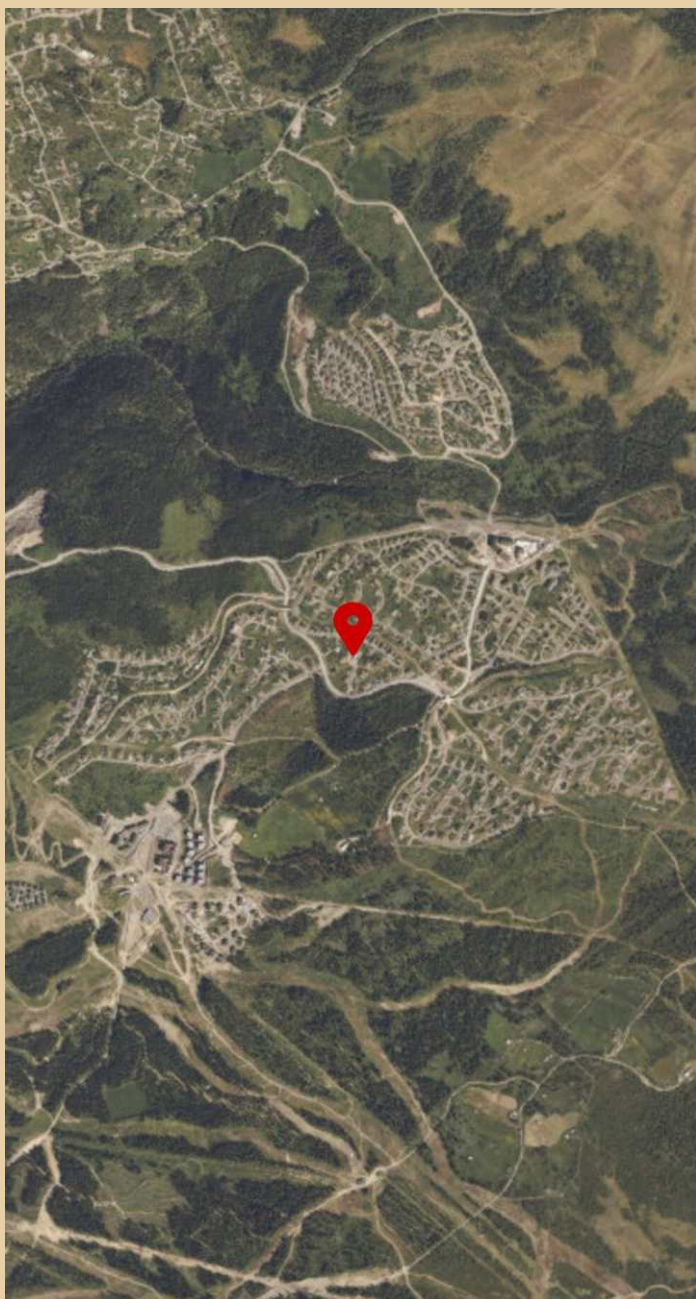
🏀 Øyer idrettspark	13 min	🚗
🏀 Flerbruksanlegg aktivitetsflate	13 min	🚗
🏊 GO Trening Øyer	14 min	🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	26 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	20 min	🚗 11.1 km
🚊 Jar Linje 540	10 min	🚗 4.9 km
🚊 Nermo i Sørbygdsvegen Linje 540	11 min	🚗 5.7 km



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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner 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:

Mosætervegen 528, 2636 Øyer
Gnr. 17, Bnr. 203, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55251496

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

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> |
|---|--|--|
-