

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Fritidsleilighet

 Mosætervegen 602 C (913), 2636 ØYER

 ØYER kommune

 gnr. 16, bnr. 423, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 18410-1207

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrermester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig

Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tiltalende endeleilighet fra 2022 beliggende i 1. etg på bakkeplan.

Leiligheten har en god og praktisk planløsning og inneholder følgende rom: Entré/gang, teknisk rom/bod, tre soverom, et bad/vaskerom m/toalett, separat toalettrom samt stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning.

Til leiligheten medfølger det carportanlegg med en biloppstillingsplass pr. leilighet og egen låsbar sportsbod innenfor carport-plassen.

Tiltalende fritidsleilighet med meget sentral beliggenhet på Mosetertoppen, med enkel adkomst til både langrennsløype og alpinbakken.

Fra leiligheten har man fritt utsyn utover deler av Mosetertoppen, lysløypa og fjellområdene innover Jotunheimen.

Meget god standard tilrettelagt for god komfort.

Gulvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.

Stor innvendig bod/teknisk rom ved inngangsparti.

Leiligheten har tre soverom.

Stort romslig bad/vaskerom med plass og opplegg for vaskemaskin og separat toalettrom.

Kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning.

Uteplatting på terreng med adkomst via terrassedør i stue.

Peis i stue/spisestue.

Leilighet i 1. etg. med stor takhøyde (2,65 m) i kjøkken, stue, spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entreen, på badene, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Fritidsleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med torvtak, besikket fra bakkeplan/omkring liggende områder. Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm stål.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft.

Yttervegger i isolert bindingsverk (20 cm.) med 30 cm. bred liggende furu limtreplate med beiset overflater.

Fabrikkmalte karmen på vinduer med 3-lags isolerglass. Store vinduer i stue/spisestue. Multifunksjonsvinduer på soverom for luftstilling og full åpning. Harmoni fabrikkmalt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.

Uteplatting på ca. 5 m2 med adkomst fra kjøkken/stue. Platting på mark uten rekkverk.

Utvendig trapp i støpt betong, håndløper på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett på kjøkken, stue, spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken, stue, spisestue.

VEGGER: Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av badene.

HIMLING: Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,65 m.) på kjøkken, stue, spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på teknisk rom/bod.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger.

Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Etasjeskille i plasstøpt betong.

Bygget er utført med radonsperre, dokumentert med sjekkliste og bilder.

Innebygd stålppe med tilluft, Nordpeis N-20F peisinnset i pusset innramming.

Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig. Skyvedør til soverom 2 og 3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

BAD

Bad med dokumentert utførelse, sjekkliste med bilder.
Fliser 60x30 cm på innvendige vegger.
20 cm. bred furu limtreplater med beiset overflater og innfelt ledspotter i himling på bad.
Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv, nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser på gulv.
Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.
Dusj i hjørnet med dusjvegger i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostatstyrt dusjbatteri.
80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.
Vegghengt toalett med innebygd susterne.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, effekt-styring på badet.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Bad ligger inn mot soverom med innebygd garderobeskap.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Kitchen wall veggplate over benkeplate.
Helintegrert Electrolux kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.
Integrert Electrolux stekeovn med nedfelt induksjonstopp.
Skuffer og dører med demping.
Røros Hetta kjøkkenavtrekk med kullfilter.

SPECIALROM

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinge.
Vegghengt toalett med innebygd susterne.
45 cm. servantskap med glatte fronter og heldekkende vask, speilskap over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap i vegg på teknisk rom/bod.
Vanninntak med hovedstoppekran.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badet.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.
Plass og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.
AquaStop for kjøkken og toalettrom
Oso 194 l. varmtvannsbereder fra byggeår. Effekt 2kW. Strømtilførsel via fast opplegg.
Boligsprinkling med vanntåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.
Utvendig inntaksskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

Hovedinngang med adkomst til terreng på bakkeplan.
Balkongdør med utgang til platting på mark og adkomst til terreng.
Soverom har vinduer som tilfredstiller krav til alternativ rømning ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Ikke lagt drenering.
Leilighetsbygg oppført på grunnmur og plate på mark.
Tomt i svakt skrånende terreng.
Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Utvendige vann og avløpsledninger fra 2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

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

Carport med bod.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport over fritidsleilighet på Mosetertoppen med adresse Mosætervegen 602 C (913)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Dør- balkongdør

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking registrert på eiendommen.
Takstmann har ikke utført denne energimerkingen.
Lavenergibygninger, passivhus og lignende. Bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

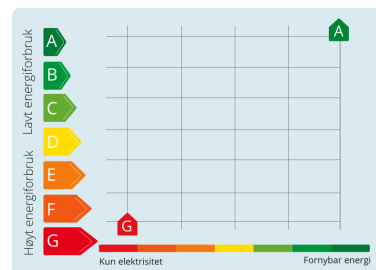
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2022

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Fritidsleilighet beliggende i 1. etg. på byggets ende mot nord.
Meget god standard tilrettelagt for god komfort.
Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.
Stor bod/teknisk rom ved inngangsparti.
Leiligheten har tre soverom.
Stort romslig bad/vaskerom og separat toalettrom.
Kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning.
Uteplatting med adkomst fra kjøkken/stue.
Peis i stue/spisestue.
Leilighet med stor takhøyde (2,65 m) i kjøkken, stue, spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entreen, på bad, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold

Framstår som godt vedlikeholdt.



! TG 2

Nedløp og beslag

Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm stål.
Avløp avsluttet mot terreng i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

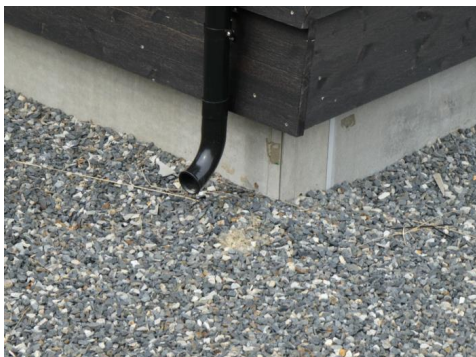
! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torvtak, besikket fra bakkeplan/omkring liggende områder.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk (20 cm) med 30 cm. bred liggende furu limtreplate med beiset overflater, detaljer med stående panel mellom vinduer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft.
Ingen luke for inspeksjon av takkonstruksjon.
Luftet takkonstruksjon med spalte ved langvegger, netlon i luftspalte er delvis feilplassert/innklemt, må korrigeres og festes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

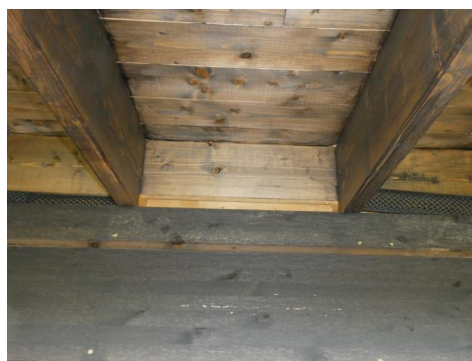
Netlon i luftspalt er ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Netlon må justeres og festes.

Reklamasjonssak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Fabrikkmalt karmen på vinduer med 3-lags isolerglass.
Store vinduer i stue/spisestue.
Multifunksjonvinduer på soverom for luftestilling og full åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i vinduskarm på soverom 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må justeres, reklamasjon.



! TG 2 Dører

Harmoni fabrikk malt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.

Vurdering av avvik:

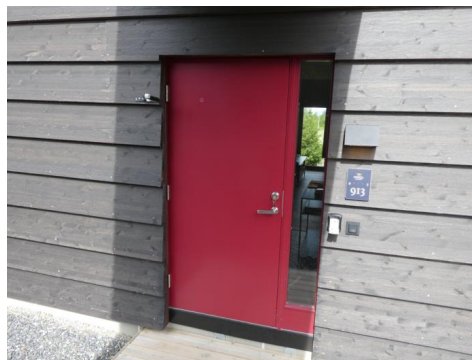
- Det er avvik:

Liten skade i dørkarm utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små sår/hakk i karm utvendig. Lite klem på pakning (justering).



! TG 2 Dør- balkongdør

Fabrikkmalt balkongdør med stort glassfelt, 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørskilt og dørvrider er løst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

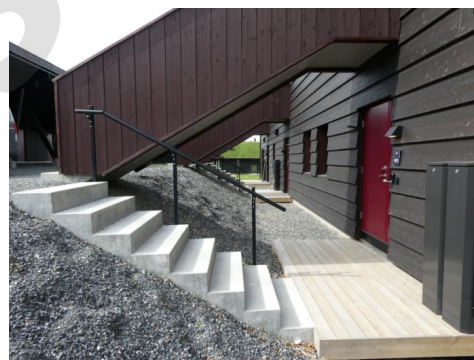
Nord/vestvendt platting på mark på ca. 5 m² med adkomst fra kjøkken/stue.

Impregneret tre platting ved inngangsparti/trapp.



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong, enkelt rekkverk/håndløper på ene siden.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

GULV: 1-stavs hardvoksjet eikeparkett på kjøkken, stue, spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken, stue, spisestue.

VEGGER: Fabrikkebeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av bad, sprekk i et panel på sørvegg i spisestue.

HIMLING: Fabrikkebeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,65 m.) på kjøkken, stue, spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré og på bad.

! TG 1 Øvrige overflater

Tilstandsrapport

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på bod/teknisk rom.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger.

Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentert med sjekklister og bilder.

! TG 2 Pipe og ildsted

Innebygd stålpipes med tilluft, Nordpeis N-20F peisinnsats i pusset innramming.

Sort stålpate på gulv foran peisen.

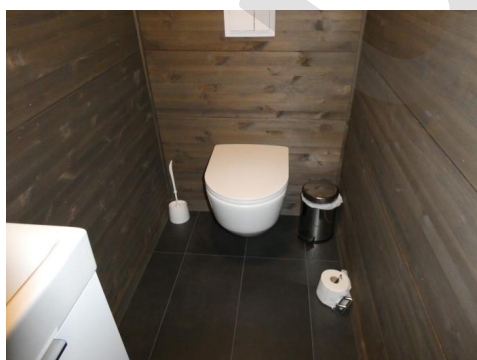
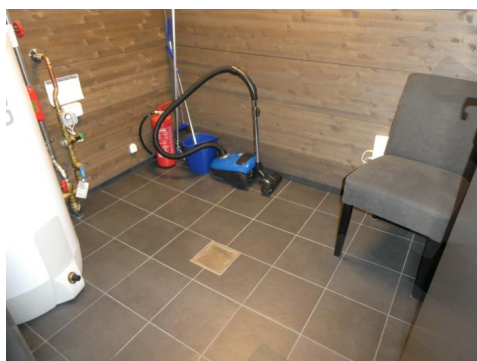
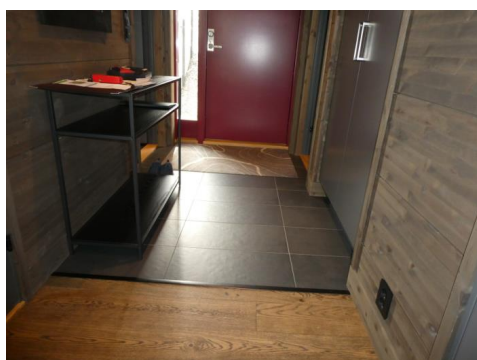
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Sotvann" har rent nedover på peis omramming fra peis innsats.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plaststøpt betong.

Registrert mindre planavvik på gulv som ligger innenfor toleransegrensen og gir ikke nedsatt tilstandsgrad.

! TG 0 Radon



! TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig.

Skyvedør til soverom 2 og 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

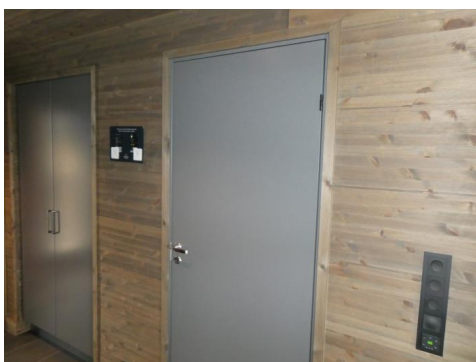
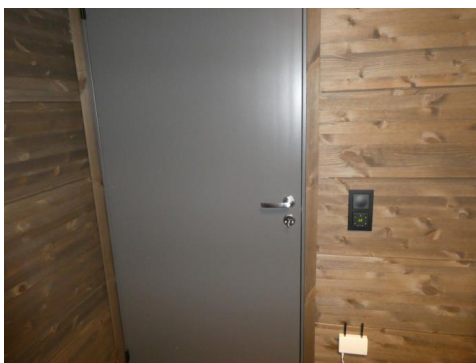
Løse dørskilt og dørvidere på dør til bad på begge sider.
Dør til teknisk rom subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skruer må etterstrammes og dørskilt justers.
Skyvedører til soverom 2 må justeres og så er det skade på dørskilt
skyvedør på soverom siden.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Gerikter på dør på badene er dårlig festet/lagt mellom stiftene samt ikke festet mot flisene (reklamasjonssak)
Liten ripe i dør garderobeskap entre.
Skyvedør til soverom 2 står litt skjevt, det er en liten skade i dør garderobeskap på soverom 2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gerikter må festes bedre.
Skyvedør til soverom 2 må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mulig reklamasjon.

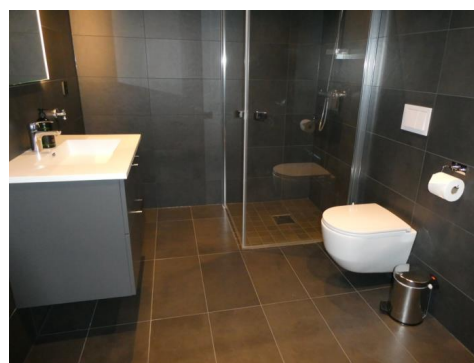


VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med dokumentert utførelse, sjekklister med bilder.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser 60x30 cm. på innvendige vegger.
20 cm. bred furu limtreplater med beiset overflater og innfelt ledspotter i himling på bad/vaskerom



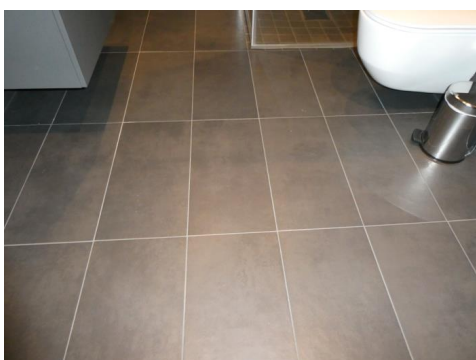
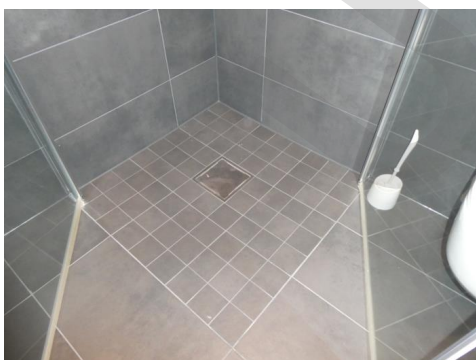
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

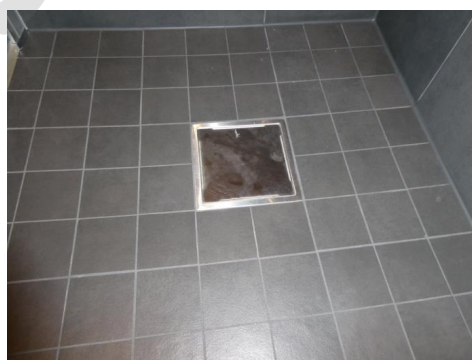
Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv, dusj sone med 10x10 cm fliser på gulv.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.
Sjekkliste med bilder av membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

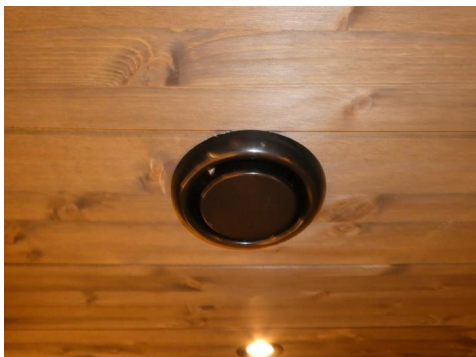
Dusj i hjørnet med dusjvegg i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostattstyrt dusjbatteri.
80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
Plass og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Avtrekk i himling, effektstyring på badet.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ligger inn mot innebygd garderobeskap på soverom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Kitchen wall veggplate over benkeplate.
Helintegrt Electrolux kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.
Integrt Electrolux stekeovn med nedfelt induksjonstopp.
Skuffer og dører med demping.
Lysspotter under overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Helintegrt oppvaskmaskin, dekkdør er montert skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Front oppvaskmaskin må skiftes eller festes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenavtrekk med kullfilter.
Avtrekk med veggventil over kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det blir en del fett og støv oppå overskap ved kokking.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Leilighetene er levert med avtrekk med kullfilter (ikke avtrekk ut)



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himling.
Vegghengt toalett med innebygd siste. 45 cm. servantskap med glatte fronter og heldekkende vask, speilskap over vask.
Avtrekk i himling.

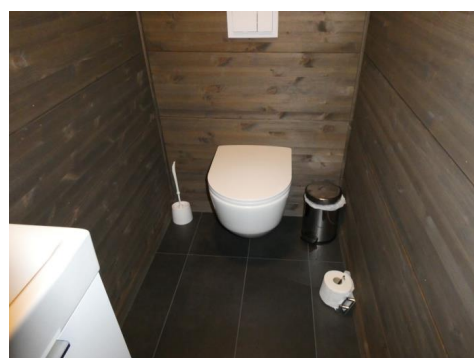
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dorull holder har løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



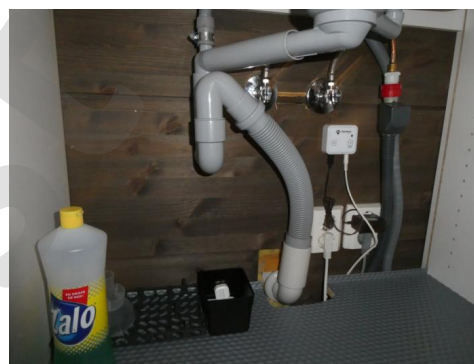
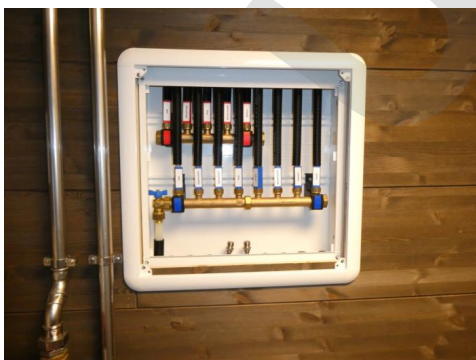
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

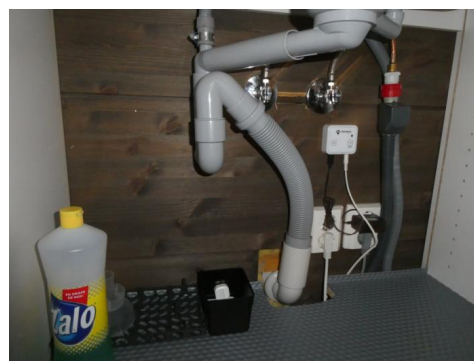
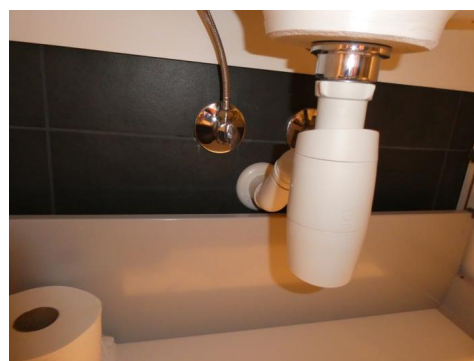
! TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør-i-rør opplegg. Koblingsskap for rør-i-rør i vegg på teknisk rom.
Vanninntak med hovedstoppekran.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badet.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Plass og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.
Aquastop for kjøkken og toalettrom.

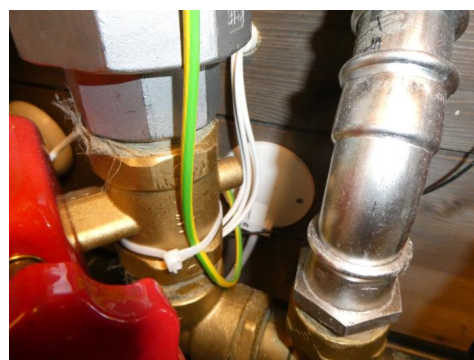


! TG 1 Andre VVS-installasjoner



! TG 1 Varmtvannstank

Oso 194 l. varmtvannsbereder fra byggeår.
Effekt 2kW.
Strømtilførsel via fast opplegg.



! TG 1 Andre installasjoner

Boligsprinkling med vanntåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Utvendig inntakskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Nytt el-anlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ukjent

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



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hovedinngang med dør til terreng på bakkeplan.

Verandadør med utgang til terreng.

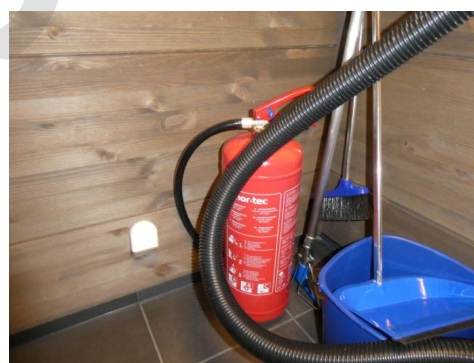
Soverom har vinduer som tilfredstiller krav til alternativ rømning ved en eventuell brann.

For eneboliger og boliger i småhus er kravene for brannsikkerhet ikke vesentlig endret etter 1985. Myndighetene har ikke krevet at det utføres oppgraderinger for slike boliger utover Byggeforskrift 1985. Dersom man gjør større endringer på boligen (søknadspliktige tiltak) slik som renovering, nybygg og bruksendringer må man følge de nyeste reglene i siste byggt teknisk forskrift (for tiden er dette Forskrift om tekniske krav til byggverk fra 2017, TEK-17).

Det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei 6 kg. pulver brannslukningsapparat fra byggeår.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Leilighetsbygg oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghorhold

Tomt i svakt nord/vestvendt terreng.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom nivå 2 av 6.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.
Faregrad 2 av 6 for overvann.

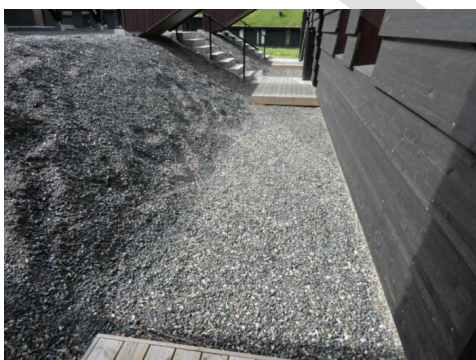
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Eiendommen ligger innenfor område definert med fysisk risiko for overvann og aktsomhetsområde for flom (bekken er sikret og steinsatt slik at det er svært lite sannsynlig med skader på bygninger i område)

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Utvendige vann og avløpsledninger fra 2022.



Bygninger på eiendommen

Carport med bod.



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Carport med utebod.
U-isolert bod med innlagt strøm for belysning.

Vedlikehold

Framstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Felles carportanlegg med boder i bakkant
Enkel uisolert utebod med støpt gulv, støpt vegg mot terreng og enkelt bindingsverk.
Malt, isolert boddør.
Innlagt strøm i utebod.
Pulttak konstruksjon med takmembran og torvtak.



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

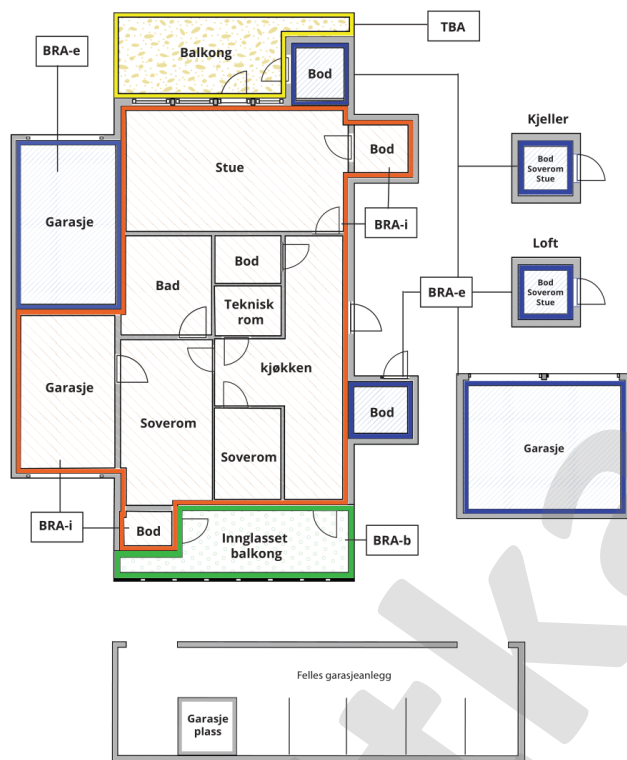
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk 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

Fritidsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	5
SUM	71				5
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre, Teknisk rom/bod , Soverom , Bad/vaskerom , Toalettrom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport med bod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport m/bod		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport m/bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Noe redusert takhøyde i bod.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsleilighet	66	5
Carport med bod.	0	4

Kommentar

Fritidsleilighet

Carport med bod.

Utebod på 3,6 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Kjell Kruke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	423		3	1254 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Mosætervegen 602 C (913)							
Hjemmelshaver							
Vestsiden Utvikling As							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

SKILINE APARTMENTS HUS 9
Mosætervegen 602 C er en endeleilighet i 1. etg. mot nord, bygd i 2022 med meget sentral beliggenhet på Mosetertoppen.
Sentralt beliggende med skistadion og lysløpe like ved eiendommen.
Enkel adkomst til både skiløyer og alpinbakkene i Hafjell.

Adkomstvei

Privat felles vei.
Automatisk bom med skiltgjenkjenning slik at man slipper å stoppe for betaling av bomavgift.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt på 1254 m².
Gruset innkjøring og biloppstillingsplass i felles carportanlegg for hus 9.
Hovedsakelig opparbeidet naturtomt med pukk/grus utvendig inntil bygning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	21.11.2022		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2021		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	16	423	0	6

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300929131	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	418	275	0	418

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6791918.63 Øst: 580905.65 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	08.09.2021	10.09.2021
IG-Igangsettingstillatelse	08.09.2021	10.09.2021
FA-Ferdigattest	21.11.2022	21.11.2022
EB-Endre bygningsdata	15.06.2023	15.06.2023

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Fritidsbolig	76	4	Kjøkken	1	2	Mosætervegen 602F	16	423	0	6

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	204	0	204

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	214	0	214

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-22/00927-3

Referanse

J-Journalnummer: 21/2045

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU 504/21

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nabolagsprofil

Mosætervegen 602C

Høyde over havet

808 m



Offentlig transport

🚏 Øyer ungdomsskole	13 min 🚗
Totalt 11 ulike linjer 8.4 km	
🚏 Lillehammer skysstasjon	26 min 🚗
Buss, tog 22.4 km	
🚏 Hunderfossen stasjon	20 min 🚗
Linje F6, RE10 12.1 km	
🚏 Jar	9 min 🚗
Linje 540 5.9 km	
🚏 Nermo i Sørbygdsvegen	10 min 🚗
Linje 540 6.7 km	

Avstand til byer

Lillehammer	27 min 🚗
Hamar	1 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 32 min 🚗

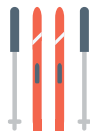
Ladepunkt for el-bil

🚗 Favn Hafjell	23 min 🚶
🚗 Hotel	11 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 27 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekking i anlegget: 18



Aktiviteter

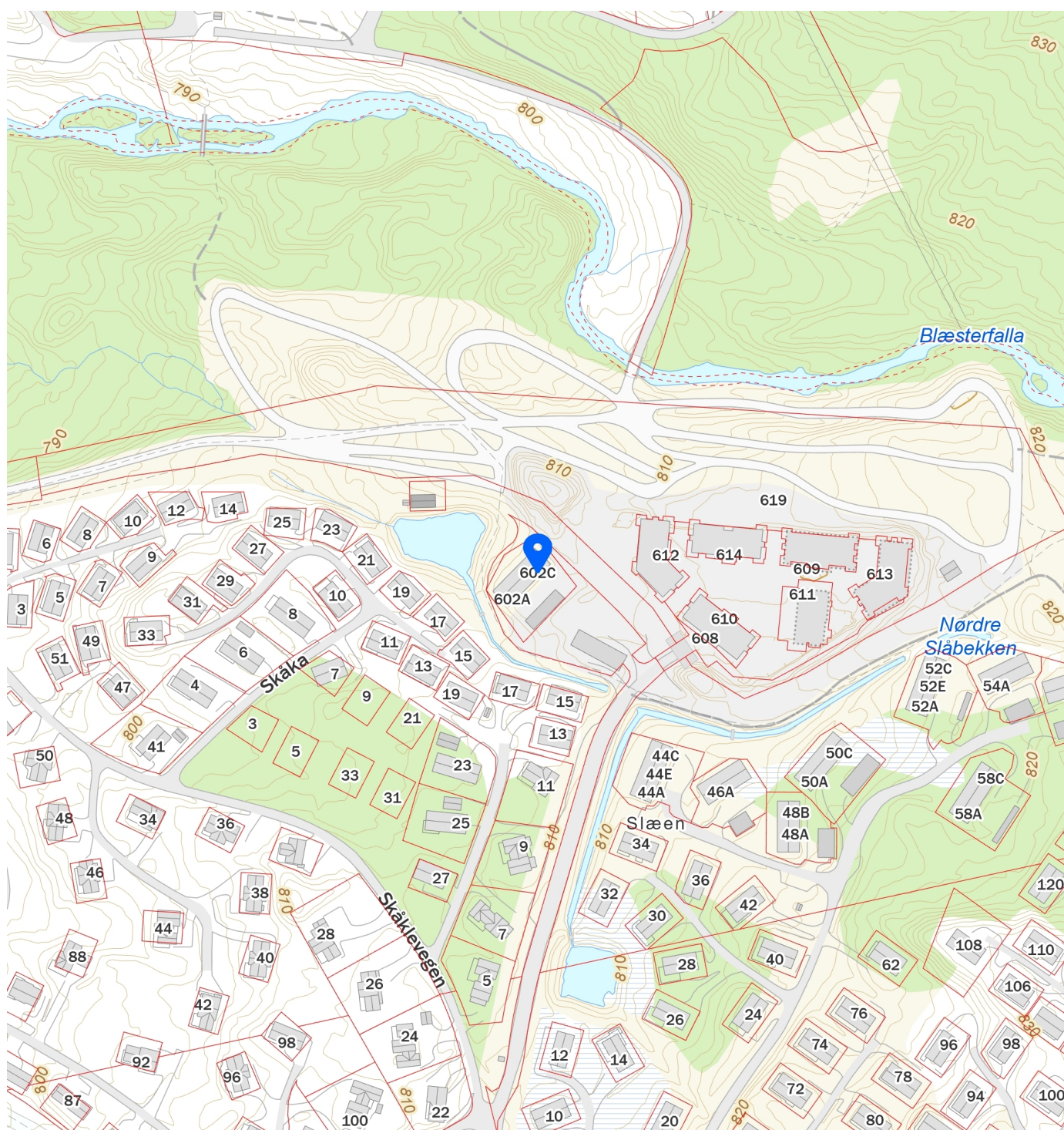
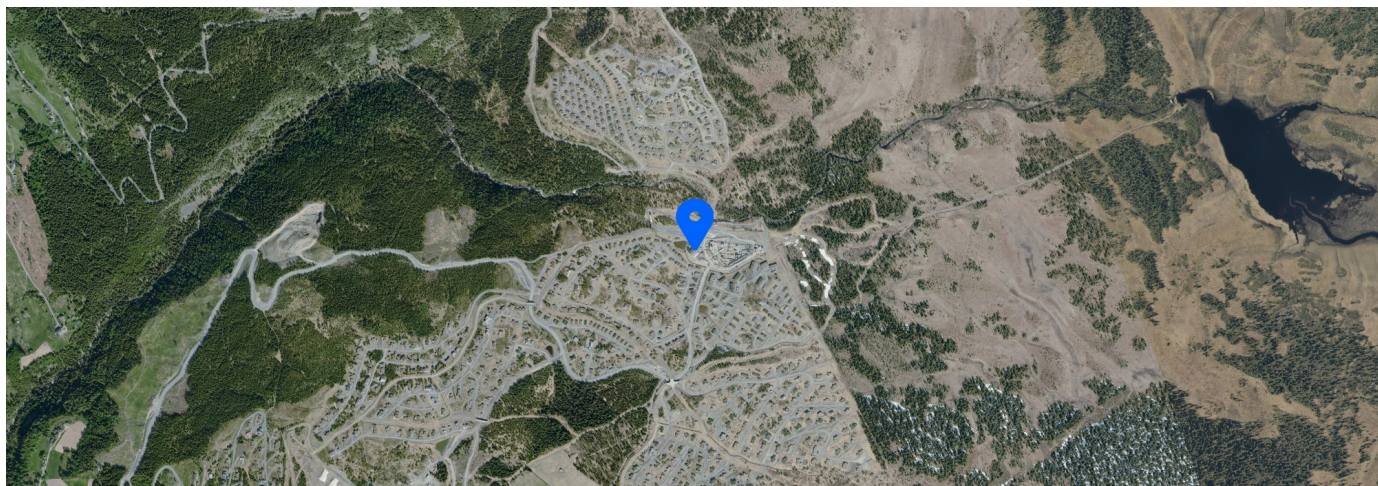
Mosetertoppen Familieområde	25 min 🚶
Hafjell Golfklubb	11 min 🚗
Lekeland Hafjell	14 min 🚗
Lilleputthammer	14 min 🚗
Hafjell Bike Park	15 min 🚗
Lillehammer bob- og akebakke	17 min 🚗
Hunderfossen Familiepark	18 min 🚗

Sport

🏀 Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	13 min 🚗
7.9 km	
🏀 Granrudmoen ballbane Ballspill	13 min 🚗
8 km	
🏊 GO Trening Øyer	14 min 🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	23 min 🚗

Dagligvare

Joker Mosetertoppen	0.1 km
---------------------	--------



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.