

Æ

Hundersætervege n 807B

2636 Øyer • Øyer kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

finne din nye fritidsbolig

E

INNHold

Dette må du vite	7
Din nye fritidsbolig?	13
Informasjon & dokumenter	68
Kort om oss	311

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hundersætervegen 807B, 2636 ØYER, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 155 Bnr. 1 Snr. 10 Fnr. 880 i Øyer kommune

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærrom: 66 kvm, Bruksareal: 70 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2018

TOMT

Festet fellestomt 5431 kvm

PRISANTYDNING

4 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jonas Eikeland Takstdato: 28.08.23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.22

Andel fellesformue: kr. 4 469,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 3 700,- (Overføring/transport av festerett)

kr 118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

kr 123 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 873 650,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 882 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 310,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bredbånd/Altibox-tv, avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikring bygning, strøm fellesarealer, festeavgift, vaktmestertjenester, snømåking, revisjon, forretningsførsel, styrehonorar.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 231 pr. år Eiendomsskatt, avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire terminer.

EIER

Henrik Søs Beatrice Waldorff

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles parkeringskjeller. Kun av- og pålessing foran inngangspartiene til byggene ingen parkering. Gjesteparkering er tilgjengelig på parkeringsplassen foran bygg 2.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en praktfull beliggenhet på Ilseterlia Sør med et perfekt utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer og vinter. Rett ved Ilsetra hotell med flotte fasiliteter som restaurant, bar, peisestue og velværeavdeling med utendørs oppvarmet basseng og forskjellige badstuer.

Vinteraktiviteter:

Om vinteren kan man spenne på seg skiene ved utgangsdøren og benytte seg av det fantastiske løypenettet. Langrennsløypene i Hafjell og Øyerfjellet, er tilknyttet Nordseter, Mosetertoppen og Sjusjøen, og er Norges beste og største løypenett.

Hafjell Alpinsenter har 19 skiheiser inkludert Gondolen, tre familieområder og skisenteret har til sammen 50km alpinløyper, hvorav den lengste nedfarten er 7,5 km. Videre har alpinsenteret et flomlysanlegg som lyser opp 7 km med løyper, og forlenger skidagen 3 dager i uka.

Sommeraktiviteter:

Om sommeren er Ilsetra et perfekt utgangspunkt for fotturer og sykkelturner. Øyerfjellet er kjent for sine vidder, flotte turterreng og de gode jakt- og fiskemulighetene. Videre har du fine turer til blant annet Nevelfjell, Reinsvann og til Uksjøen med mulighet for bading og fiske. For sykkelentusiaster er det fantastiske

muligheter for sykling på fjellveier og stisykling. Hafjell Bike Park er ledende i Norge på heisbasert sykling og har løyper tilpasset alle ferdighetsnivåer.

Hafjell golfbane på Nermo ligger i nærheten med 9-hullsbane og minigolf. Hunderfossen Eventyrpark og Lilleputthammer er to populære familieparker som er en kort kjøretur unna. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Gaiastova dagligvare. Avstand til Øyer sentrum er ca. 11,5 km med butikker, matbutikker, Hafjell Slakteri, vinmonopol og apotek.

BEBYGGELSE

Fritidsleiligheter i bygg over to etasjer og totalt 8 leiligheter i dette bygget.

TOMT

Festet fellestomt, 5431 kvm

ADKOMST

Ta av fra E6 ved Øyer-sør. Følg veien mot Hafjelltoppen. Kjør gjennom bommen og følg Hundersætervegen oppover. Kjør rett forbi skilt til Gaiastova (til venstre) og Lunnstaden (til høyre). Ta inn til Ilsetra.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad, to soverom, innvendig bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje.

Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av betongdekke.

Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv.

Vinduer og dører: Leiligheten har entrédør med lydklasse 40 dB.

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass..

Følgende punkter har fått TG2 i henhold til vedlagt tilstandsrapport:

Øvrige rom: Innerdører - Dørbladet på soverom og stue kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes

Dører og vinduer Dører - Terrassedøren kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 66 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 70 kvm

BODER

Leiligheten disponerer 1 bod oppmålt til ca. 5kvm. Smøreboden i garasjen er til felles benyttelse.

Standard

STANDARD

Entré/gang:

Stor og romslig entré som gir et lunt førsteinntrykk. Entreen har tre garderobeskap og grå fliser på gulv med behagelig gulvvarme. God plass til kommode eller lignende møblement.

Åpne kjøkkenløsning:

Romslig og pent HTH kjøkken med hvitevarer fra Miele.

Innredning med glatte hvite fronter og benkeplate av laminat med nedfelt kum. Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator i overskap. Komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Stue:

Lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkkenet. Rommet har store vinduer, god takhøyde og utgang til vestvendt terrasse på ca. 14kvm. Panel på veggene, lekkert parkettgulv og vedovn setter en lun stemning. Stuen lar seg enkelt møblere med tv-løsning, sofagruppe og spisebord.

Bad:

Stort og romslig bad med vaskemaskin. Badet har mørke fliser på gulv med varmekabler, hvite fliser på vegger og himling med downlights. Innredningen består av heldekkende servant, speil, belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Vannrør av typen rør-i-rør system, synlige avløpsrør av plast, fordelerskap for rør-i-rør system i himling. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Soverom:

Leiligheten har to tiltalende soverom i god størrelse med garderobeskap. Som i resten av leiligheten har soverommene panel på veggene og 1-stavs parkett. Soverommene har god plass til dobbeltseng og ønsket møblement.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 17.12.18 som omhandler §20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme som har varmestyring og peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming på badet. Det er installert varmepumpe for varmt vann, vannbåren gulvvarme og ventilasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 231 pr. år Eiendomsskatt, avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire terminer. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter. Det er eiendomsskatt på /fritidsboliger i Øyer kommune. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 310,- pr.mnd.
Felleskostnader: kr 2 961 Tilleggsytelser: Kabel-TV/bredbånd kr 349

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ikke gjeld.
Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr 76.225,- .

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: SP2011990

FORMUESVERDI

Formuesverdi kr 1 200 000 pr.

SAMEIE

Sameie: Ilseterlia Sør, Orgnr: 920974465
- Sameiet består av totalt 23 leiligheter, fordelt på 3 bygg

FORRETNINGSFØRER

Usbl

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

- Veiene og fellesområdet brøytes av Engen Maskinservice ved hvert snøfall. Vaktmester måker og evt. strør inngangspartier før helgen ved behov. For øvrig måker seksjonseiere selv og/eller skruer på varmekablene i inngangspartier.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende tinglyst på eiendommen:

2017/1300870-2/200 Fstekontrakt - vilkår
gjelder fra dato: 01.10.2017
TOMTEVERDI: NOK 6.532.800
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 200.000
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 3440-155/1/880

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/183062-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

2018/570601-1/200 Seksjonering

opprettet seksjoner:

snr: 10

formål: Bolig

tillagsdel: Bygning

sameiebrøk: 72/2161

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

FESTEAVTALE

Areal: 5 431 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Festeavgiften inngår i fellesutgiftene.

Festetiden gjelder fra 01.10.2017 til inntil videre, jf. tomtefesteloven §7.

Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående skal godkjennes av bortfester.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan.

Odel og konsesjon:

Øyer kommune har nedsatt konsesjonsgrense for bebyggd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan Øyer sør. (0 konsesjon). Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-O356 B/N

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 3 700,- (Overføring/transport av festerett)

kr 118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

kr 123 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 873 650,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 882 900,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke fritidsbolig (Kr.8 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 750 000,-) (Kr.61 750)

Tilrettelegging (Kr.10 900)

Markedspakke Fritid (Kr.17 000)

Oppgjør (Kr.7 990)

Visningshonorar/overtagelse (Kr.3 000)

Totalt kr. (Kr.108 640)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

31-23-0066

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

HYTTEPAKKEN OG BOLIGKJØPERFO

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper fritidsbolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Hyttepakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøpet av fritidsboligen.

Hyttepakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Hyttepakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Andreas Haanes

SAKSBEHANDLERE

Andreas Haanes
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 95 23 52 81 / E-post: ah@eie.no

DIN NYE FRITIDSBOLIG?

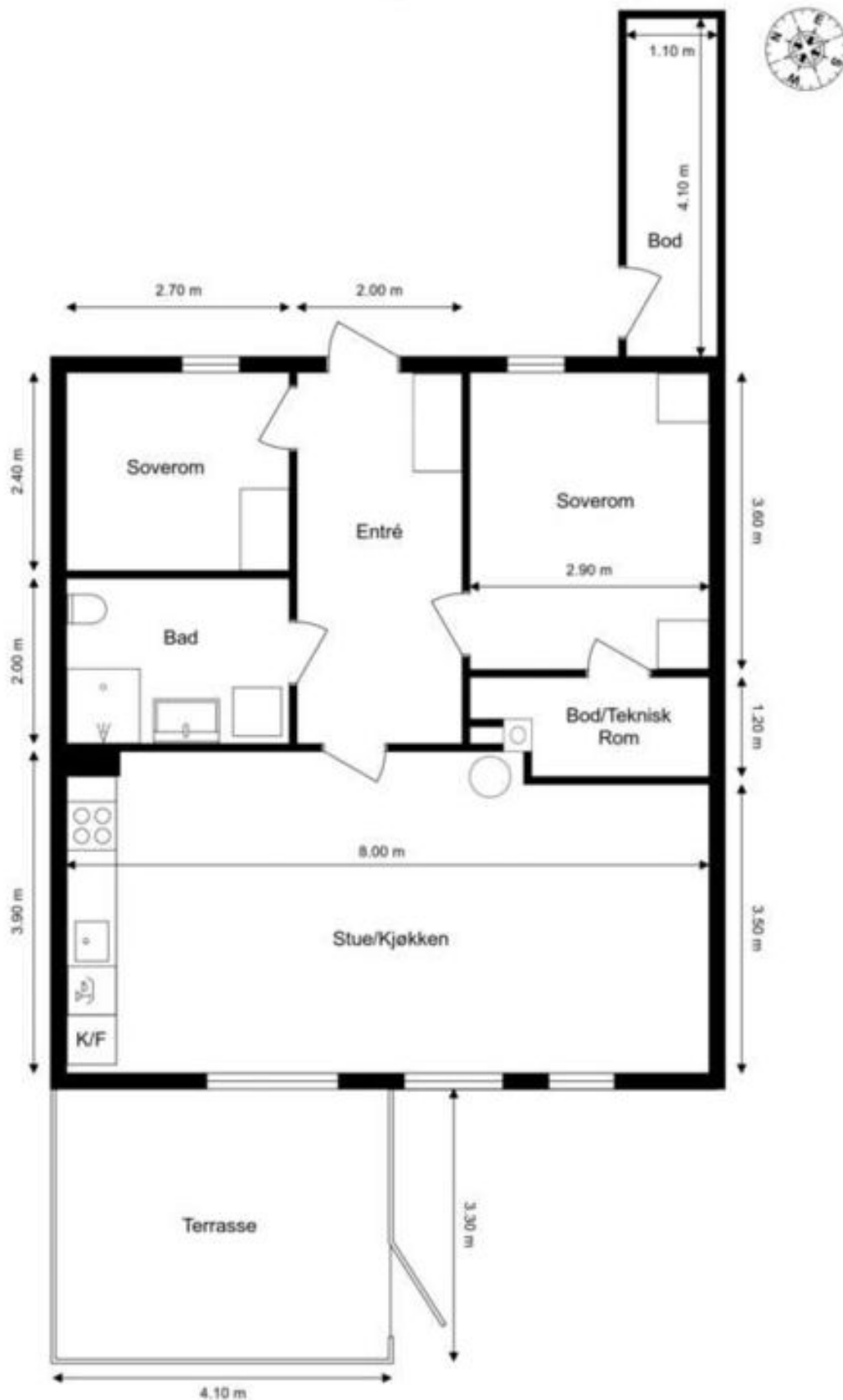






Hundersætervegen 807B, 2636 ØYER

Fritidsleilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15034632

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling































INFORMASJON & DOKUMENTER



Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiensomsmedling AS		Oppdragsnr.	31-23-0066
Adresse	Hundersætervegen 807 B			
Postnr.	2636	Sted	Øyer	
Er det dødsbo?	Nei ☒	Ja ☐	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei ☒	Ja ☐	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
				Nei ☐ Ja ☒
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if skadeforsikring		Polise/avtalenr.	sp2011990
Selger 1 Fornavn	Beatrice	Etternavn	Waldorff	
Selger 2 Fornavn	Henrik	Etternavn	Søes	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar: Se side 3

Initialer selger:

BW KS

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
16. 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 Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

Kommentar til punkt 5:

Tidligere vandlækasje i P-kælderen, som er udbedret af Udbygger. Fugt og følgeskader efter tidligere vandlækasje er del af sameiets punkter overfor Udbygger. Udbygger har bekræftet at reklamationsretten til dette ikke forældes ved 5 års fristen.

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

☒ 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 overtakelse. 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. 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 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

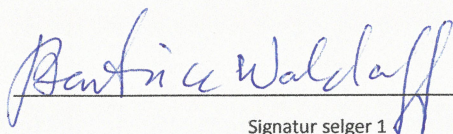
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

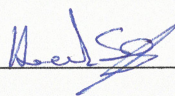
Dato: 18.8.2023

Sted:

København



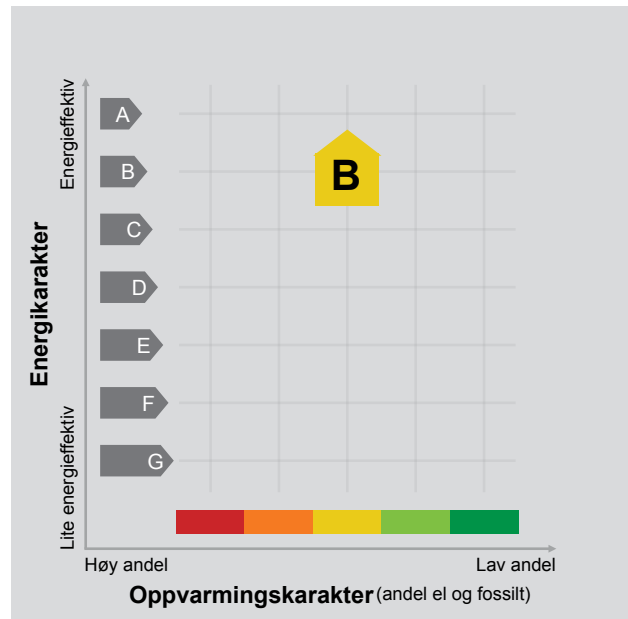
Signatur selger 1



Signatur selger 2

ENERGIATTEST

Adresse	Hundersætervegen 807B
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	155
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	880
Bygningsnummer	300631433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	31ef3b3f-2248-47ec-a8f4-1ce1b44ed5f4
Dato	28.08.2023



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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hundersætervegen 807B
Postnummer: 2636
Sted: ØYER
Kommune: Øyer
Bolignummer: H0101
Dato: 28.08.2023 13:39:24
Energimerkenummer: 31ef3b3f-2248-47ec-a8f4-1ce1b44ed5f4

Kommunennummer: 3440
Gårdsnummer: 155
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 880
Bygningsnummer: 300631433

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Hafjelltoppen Appartement AS
PB 41

2301 HAMAR

Saksbehandler: Gunn Løken Moheim

Saksnr: 17/1383-42	Arkivkode: GBNR 155/001/880	Vedtak nr: DS- PU 675/17.	Dato: 17.12.2018
---------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-------------------------

FERDIGATTEST FOR GBNR 155/1/880/0
§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 14.11.2018.

Tiltakets art: §20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 155/1/880/0
Plangrunnlag: Steintjønnlia - Ilsetra
Tomteareal/status: 5431.2 m²
Byggested: Hundersætervegen, 2636 ØYER. Bygg 1, 2 og 3.
Tiltakshaver: Hafjelltoppen Appartement AS
Ansvarlig søker: ent AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak **DS-PU 634/17**.

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 12.04.2018, 25.05.2018, 27.06.2018, 13.08.2018 og 12.10.2018

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

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

UTF PLASSTØPTE BETONGKONSTRUKSJONER
Turboconstroi Norge AS, Brynsveien 18, 0667 OSLO

UTF MONTERING AV METALL- OG BETONGKONSTRUKSJONER
Støholen Entreprenør AS, Glåmsveien 3, 2500 TYNSET

UTF TAKTEKKINGSARBEIDER TILHØRENDE BESLAG, RADON
Protan Entreprenør AS, Pb 420 Brakerøya, 3002 DRAMMEN

PRO PREFABRIKKEDE BETONGELEMENTER OG STÅLKONSTRUKSJONER,
Spenncon AS, Boks 508, 3504 HØNEFOSS

ANSVARLIG SØKER
Hent AS, Vestre Rosten 69, 7072 TILLER

PRO KONSTRUKSJONSSIKKERHET HERUNDER PIPE/ILDSTED, GEOTEKNIKK, BRANNTEKNIKK
COWI AS, Pb. 6412 Etterstad, 0605 OSLO

PRO ARKITEKTUR HERUNDER PIPE/ILDSTED
Aritekktkontoret Streken AS, Storgata 67 A, 2609 LILLEHAMMER

PRO PREMISSE FOR LYDTEKNISKE FORHOLD
Brekke og strand akustikk AS

PRO/UTF OPPMÅLING/UTSETTING/INNMÅLING
Bangs Oppmåling AS, Pb 2029, 2606 LILLEHAMMER

UTF GRUNN/TERRENG, UTVENDIG VA
Hafjell Maskin AS v/Stig Plukkerud, Mosætervegen 52, 2636 ØYER

UTF PIPE/ILDSTED I LEILIGHET 23/24
Murmestre Delphin og Klashaugen, PB 1203 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER

KONTROLL KONSTRUKSJONSSIKKERHET
SBG Byggprosjekt AS, Storgata 49, 2870 DOKKA

PRO/UTF BRANNALARAM, NØDLYS, LEDELYSSYSTEM
El Installasjon AS, Pb 1199 Skurva, 2605 LILLEHAMMER 3

PRO/UTF SANITÆRANLEGG, VARMEANLEGG, VENTILASJONSANLEGG 3
GK Rør AS, Storgt. 178, 2615 LILLEHAMMER

PRO BYGNINGSFYSIKK HERUNDER VÅTROM, RADON, ENERGIEFFEKTIVITET
Sweco Norge AS, Fantoftvegen 14P, 5072 BERGEN

PRO BYGNINGSELEMENTER, UTF PRODUKSJON OG MONTASJE AV BYGNINGSELEMENTER
Ringsaker Takelementer AS, Brennerivegen 3 PB 89, 2381 BRUMUNDDAL

KONTROLL BRANNKONSEPT, BYGNINGSFYSIKK
Erichsen & Horgen AS, PB 4464 Nydalen, 0403 OSLO

PRO UTVENDIG VA
Structor Lillehammer AS, Fåberggata 116, 2615 LILLEHAMMER

KONTROLL GEOTEKNIKK (PRO)
Rambøll Norge AS, Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO

UTF TØMRERARBEIDER
Gausdal Byggservice AS Gausdalvegen 1140, 2656 FOLLEBU

UTF PIPE/ILDSTED MINUS LEILIGHET 23/24
Lillehammer varmesenter AS, Storgata 161 B, 2615 LILLEHAMMER (ENDRET)

UTF MUR/PIPE INKLUDERT VÅTROM
Serice og vedlikehold AS, Biristrandsveien 759, 2837 BIRISTRAND

UTF BRANNTETTING AV TEKNISKE GJENNOMFØRINGER, RØR OG VENTILASJON
Fireafe AS, Falsensgate 14, 2317 HAMAR

PRO/UTF GASSPEIS I LEILIGHET 23 OG 24
Peisselskabet AS, Henrik Ibsens gt. 28, 0255 OSLO

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 675/17.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

Øyer, den 17.12.2018

Knut Arne Høyeseven
Avdelingsleder byggesak

Gunn Løken Moheim
Saksbehandler byggesak

Kopi:

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



INNKALLING 2024

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Torsdag 28.03.2024 kl. 16:00

Ilsetra Hotel, Hundersætervegen 775, 2636 Øyer

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Tid og sted: Torsdag 28.03.2024 kl. 16:00 - Ilsetra Hotel, Hundersætervegen 775, 2636 Øyer

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatert status på reklamasjonssaken overfor utbygger
- 5.2 Oppdatert status på vedlikeholdsplanen med forventede vedlikeholdsoppgaver de neste årene
- 5.3 Finansiering av større vedlikeholdsoppgaver

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden fra årsmøtet 2023 til årsmøtet 2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 54.000,- godkjennes, til fordeling mellom styrets medlemmer.

Styremedlemmer og varamedlem mottar 12.000,- hver, mens styreleder mottar 18.000,-.

5. Andre saker

5.1 Oppdatert status på reklamasjonssaken overfor utbygger

Oppdatert status legges frem på møtet

Forslag til vedtak: Styrets oppdatering tas til orientering

5.2 Oppdatert status på vedlikeholdsplanen med forventede vedlikeholdsoppgaver de neste årene

Oppdatert status legges frem på møtet

Forslag til vedtak: Styrets oppdatering tas til orientering

5.3 Finansiering av større vedlikeholdsoppgaver

Som nevnt i årsmeldingen så balanserer sameiet nå rundt den likviditetsreserve som er nødvendig for å kunne håndtere svingningene gjennom året, med det klart største kostnadspådraget i årets 5 første måneder.

Sameiet står samtidig overfor noen store vedlikeholdskostnader de nærmeste årene, der den største gjelder vask og maling/behandling av fasaden på resten av byggemassen (sørveggene ble vasket og malt i 2023). Dette er pr nå vurdert som nødvendig i 2026, men muligens allerede i 2025, ingen konklusjon er tatt foreløpig.

De mulighetene sameiet har mht til finansiering er en eller en kombinasjon av følgende alternativer

1. Økning av månedlige felleskostnader (innbetalinger fra sameiere) for å sette av til fremtidig vedlikehold
2. Innhente tilleggsbetaling når vedlikeholdsarbeidet blir bestilt og lagt inn i planene
3. Lånefinansiering, noe sameierne tidligere har vært sterkt kritisk til

Under årsmøtet vil vi ta en diskusjon/ høring på dette, som underlag for styrets behandling av saken i påfølgende styremøter.

Forslag til vedtak: Diskusjonen tas til informasjon og som bakgrunn for videre behandling og beslutning i styret.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

6.1 Valg av leder

Styreleder (Freddy Haraldsen) tar ikke gjenvalg.

Sittende styremedlem, Bjørn Sæterøy, stiller som kandidat til styrelederrollen

Forslag til vedtak: Bjørn Sæterøy velges som styreleder for en periode på 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmene (Bjørn Sæterøy og Raymond Kildebo) ble valgt inn for 2 år ved årsmøtet i 2022

Dersom Bjørn Sæterøy velges til styreleder, har vi behov for ett nytt styremedlem.

Pål P. Syse stiller som kandidat til rollen som styremedlem

Forslag til vedtak: Pål P. Syse velges som nytt styremedlem for en periode på 2 år

6.3 Valg av varamedlem til styret

Sittende varamedlem, Arne Andresen, stiller ikke til gjenvalg.

Torgeir T. Søvik stiller som kandidat til rollen som varamedlem

Forslag til vedtak: Torgeir T. Søvik velges som varamedlem for en periode på 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	129 887	53 662
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	40 444	76 225
B. Endring arbeidskapital	40 444	76 225
C. Arbeidskapital	170 332	129 887
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	257 335	275 641
Kortsiktig gjeld	-87 003	-145 753
C Arbeidskapital	170 332	129 887

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 244 838	908 349	1 114 548	1 127 148
Sum leieinntekt		1 244 838	908 349	1 114 548	1 127 148
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	20 830	0	0	20 000
Sum annen inntekt		20 830	0	0	20 000
Sum inntekt		1 265 667	908 349	1 114 548	1 147 148
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 244	54 985	90 000	70 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	273 169	208 808	238 000	136 060
Kommunale avgifter/renovasjon		86 534	9 607	10 250	37 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	12 900	20 250	20 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	813	775	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	221 344	11 079	136 200	280 000
Revisjonshonorar		5 190	4 857	5 200	5 600
Forretningsførerhonorar		70 033	68 060	70 200	74 000
Andre honorar		44 465	41 944	0	3 000
TV/bredbånd		84 798	75 348	75 348	92 200
Kontingenter og gaver		0	596	0	0
Forsikringer		51 862	46 201	54 500	61 027
Andre kostnader		276 298	252 543	254 500	278 100
Sum kostnad		1 228 877	833 341	1 001 088	1 105 227
Driftsresultat		36 790	75 008	113 460	41 921
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 654	1 217	1 500	1 500
Netto finansposter		-3 654	-1 217	-1 500	-1 500
Årsresultat		40 444	76 225	114 960	43 421
Overført sameiekapital		40 444	76 225	0	0
SUM OVERFØRINGER		40 444	76 225	0	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 402	5 250
Andre kortsiktige fordringer		17	143
Forskuddsbetalte kostnader		17 778	56 943
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		234 139	213 305
Sum omløpsmidler		257 335	275 641
SUM EIENDELER		257 335	275 641

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		170 332	129 887
Sum opptjent egenkapital		170 332	129 887
Sum egenkapital	8	170 332	129 887
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 121	97 060
Annen kortsiktig gjeld		5 883	48 693
Sum kortsiktig gjeld		87 003	145 753
Sum gjeld		87 003	145 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 335	275 641

Sted: _____

Dato: _____

Freddy Haraldsen
Styreleder

Raymond Kildebo
Styremedlem

Bjørn Sæterøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ble stiftet 21.03.18.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr. 155 og bnr. 1 i Øyer kommune. Tomteareal er 5 431,1 kvm.

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenr SP2011990.4.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 039 248	763 128
3610 Sameieinnbetalinger	92 883	69 873
3618 Leietillegg strøm	37 359	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	75 348	75 348
Sum	1 244 838	908 349

Konto 3610 gjelder ekstra måneds innbetaling.
Konto 3618 gjelder innbetaling av Elbil-ladere.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	20 830	0
Sum	20 830	0

Konto 3990 gjelder 2 innbetalinger for 2022 ifra IF skadeforsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	87 210
6341 Brannalarm	2 456	2 911
6361 Fast renhold	7 500	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	263 213	101 438
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 750
Sum	273 169	208 808

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	20 488	12 900
Sum	20 488	12 900

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	813	775
Sum	813	775

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6610 Andre vaktmestertjenester	48 188	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	44 183	3 222
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 800	7 857
6641 Malerarbeider	108 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 423	0
Sum	221 344	11 079

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	129 887	40 445	170 332
Sum opptjent egenkapital	129 887	40 445	170 332
Sum egenkapital	129 887	40 445	170 332

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Styreleder	Freddy Haraldsen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Bjørn Sæterøy (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Raymond Kildebo (sign.)	19.02.2024

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sørs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-20 13:14:53 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

Styret i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ligger i Øyer kommune, og har organisasjonsnummer 920974465

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2011990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Egenkontroll av bygningene
- Kontroll av el- og brannanlegg
- Fjerning av snø fra tak, ved store mengder og fare for ras langs veggene

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 4 styremøter, alle møtene med styremedlemmer og varamedlem aktivt tilstede.

For sameiet var det viktigste at vi i juni passerte 5-årsfristen for reklamasjoner, og styret har gjennom året arbeidet intensivt med å få tatt de eventuelt siste sakene før reklamasjonsfristen utløp.

I arbeidet med reklamasjonssakene har vi samarbeidet tett med USBL, både på juridisk side, men også på byggeteknisk/ prosjekt

Med unntak av et par saker, der vi fortsatt har en dialog med utbygger, så er nå sameiet kommet over i en fase der alt vedlikehold skal gjennomføres på sameiets regning, og i den forbindelse er det gjennomført følgende tiltak i 2023

- sameiets 10 års vedlikeholdsplan er videreutviklet og oppdatert
- serviceavtale er inngått med Portservice AS for 2-årig ettersyn og vedlikehold av garasjeporten (kritisk for alle at den fungerer)
- serviceavtale er gjort med Hafjell Maskin for årlig ettersyn og vedlikehold av dreneringskum på p-plassen
- byggenes sørvegger er vasket og beiset med to lag, etter at det ble avdekket at panelen på disse veggene var i ferd med å bli for tørr
- kontroll av brannanlegg og brannslukningsapparater i leilighetene er diskutert og planlagt som en oppgave i 2024

Økonomien i sameiet

Felleskostnadene (månedssinnbetalinger fra sameierne) ble øket fra og med januar måned, og det ble i tillegg hentet inn en ekstra månedssinnbetaling i sommer. Målet med dette var å dekke prisøkninger, sikre likviditeten og samtidig starte oppbygging av en reserve for fremtidig vedlikehold.

Noen store ekstraordinære, uforutsette kostnader gjennom året, har ført til at sameiet likevel ikke klarte å verken øke likviditetsreserven eller sette av nok penger til fremtidig vedlikehold. Innbetalingene har i praksis gått med til å dekke faktisk kostnader påløpt i 2023, og vi står derfor omtrent på samme sted, økonomisk inn i 2024, som vi gjorde inn i 2023. Resultatet endte omtrent i null, vi har ikke noen gjeld i sameiet, men vi har fortsatt utfordringer med likviditetsreserve og oppbygging av kapital til fremtidig vedlikehold.

For å sikre likviditeten ble det inn i 2024 vedtatt å hente inn 1,5 ekstra månedssinnbetaling fra alle sameiere i mars, og det blir en diskusjon på årsmøtet om hvordan vi skal dekke de kommende, store vedlikeholdskostnadene, primært vask og maling/ fasadebehandling av resten av byggmassen. Det er også en utredning av fukt- og dryppeproblem fra taket på ett av byggene, som sannsynligvis må dekkes av sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 28.03.2024 kl. 16:00 - Ilsetra Hotel, Hundesætervegen 775, 2636 Øyer

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør torsdag 28.03.2024 kl. 16:00 - Ilsetra Hotel, Hundersætervegen 775, 2636 Øyer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Freddy Haraldsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Freddy Haraldsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lise Keilty Gulbransen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det var 16 eiere til stede på møtet, pluss 3 eiere som var representert ved fullmakt

Totalt 27 personer deltok fysisk på møtet

Vedtak:

Opplysningen ble tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2023 ble anbefalt godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden fra årsmøtet 2023 til årsmøtet 2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 54.000,- ble godkjent og skal fordeles med 18.000,- til styreleder, samt 12.000,- til hver av de to styremedlemmene og varamedlemmet.

5. Andre saker

5.1 Oppdatert status på reklamasjonssaken overfor utbygger

Oppdatert status ble lagt frem på møtet

Vedtak:

Styrets oppdatering ble tatt til orientering

5.2 Oppdatert status på vedlikeholdsplanen med forventede vedlikeholdsoppgaver de neste årene

Oppdatert status ble lagt frem på møtet

Vedtak:

Styrets oppdatering ble tatt til orientering

5.3 Finansiering av større vedlikeholdsoppgaver

Som nevnt i årsmeldingen så balanserer sameiet nå rundt den likviditetsreserve som er nødvendig for å kunne håndtere svingningene gjennom året, med det klart største kostnadspådraget i årets 5 første måneder.

Sameiet står samtidig overfor noen store vedlikeholdskostnader de nærmeste årene, der den største gjelder vask og maling/behandling av fasaden på resten av byggmassen (sørveggene ble vasket og malt i 2023). Dette er pr nå vurdert som nødvendig i 2026, men muligens allerede i 2025, ingen konklusjon er tatt foreløpig.

De mulighetene sameiet har mht til finansiering er en eller en kombinasjon av følgende alternativer

1. Økning av månedlige felleskostnader (innbetalinger fra sameiere) for å sette av til fremtidig vedlikehold
2. Innhente tilleggsbetaling når vedlikeholdsarbeidet blir bestilt og lagt inn i planene
3. Lånefinansiering, noe sameierne tidligere har vært sterkt kritisk til

Under årsmøtet vil vi ta en diskusjon/ høring på dette, som underlag for styrets behandling av saken i påfølgende styremøter.

Vedtak:

Det ble en god diskusjon i møtet, rundt et konkret eksempel på finansiering der

- eierne innbetaler en ekstra månedsbetaling hver sommer frem til fasadebehandlingen er gjennomført

- eierne innbetaler i tillegg den ekstra engangsbetalingen som er nødvendig, på det tidspunkt når oppdraget skal betales

Diskusjonen viste bred støtte til å finansiere oppdraget uten å oppta lån i sameiet. Det var flere som uttrykte støtte til finansieringsplanen i det eksempelet som ble drøftet, mens enkelte talte for en modell med en ekstraordinær innbetaling på hele beløpet når oppdraget skal betales.

Diskusjonen tas til informasjon og som bakgrunn for videre behandling og beslutning i styret.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder (Freddy Haraldsen) tok ikke gjenvalg.

Sittende styremedlem, Bjørn Sæterøy, stilte som kandidat til styrelederrollen

Det ble ikke fremmet noen motkandidater i møtet

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Sæterøy for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmene (Bjørn Sæterøy og Raymond Kildebo) ble valgt inn for 2 år ved årsmøtet i 2022, og var derfor ikke på valg

Siden Bjørn Sæterøy ble valgt til styreleder, hadde vi behov for ett nytt styremedlem.

Pål P. Syse stilte som kandidat til rollen som styremedlem

Det ble ikke fremmet noen motkandidater i møtet

Vedtak:

Valgt ble: Pål P. Syse for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Sittende varamedlem, Arne Andresen, stilte ikke til gjenvalg.

Torgeir T. Søvik stilte som kandidat til rollen som varamedlem

Det ble ikke fremmet noen motkandidater i møtet

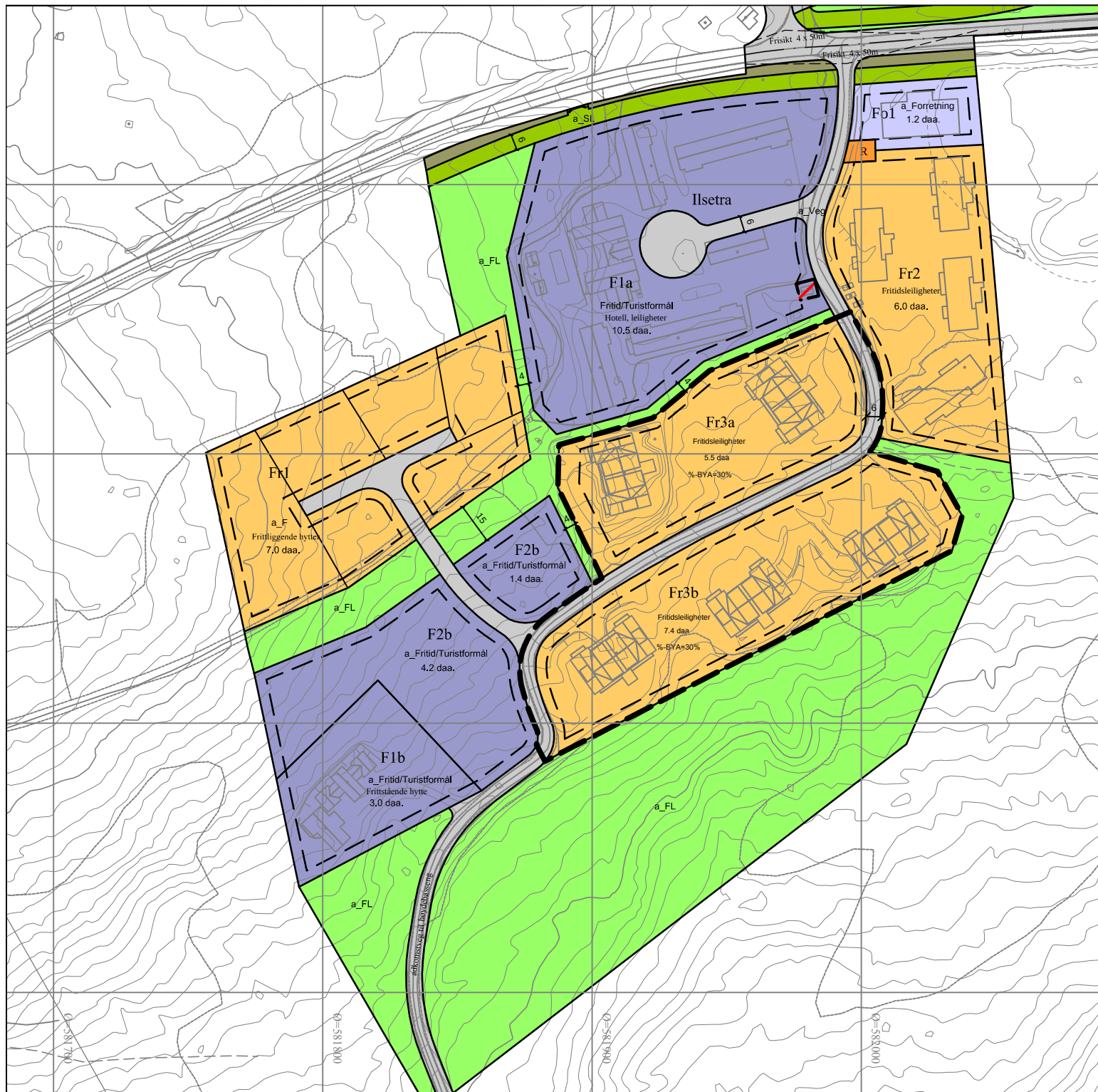
Vedtak:

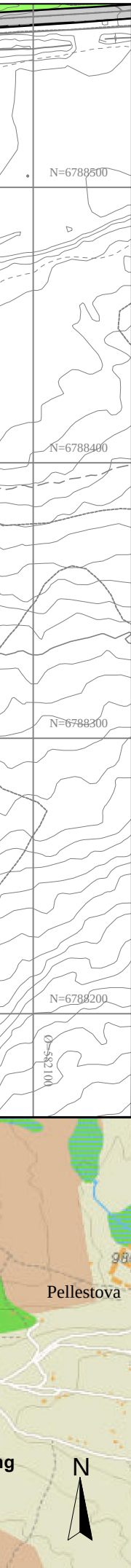
Valgt ble: Torgeir T. Søvik for 2 år.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg

Fr	Fritidsbebyggelse
Fo	Forretninger
Fs	Forsamlingslokale
F	Fritids- og turistformål
SA	Skianlegg
SL	Skiløypetrasé
R	Renovasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
P	Parkeringsplasser

Grønnstruktur

	Vegetasjonsskjerm
--	-------------------

Reguleringsplan PBL §2008

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

	Landbruksformål
	Friluftformål

PBL §12-6. Hensynssoner i reguleringsplan

	Høyspenningsanlegg (TRAFO)
--	----------------------------

Linjesymbol

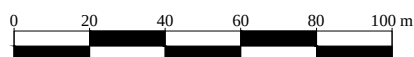
---	RpGrense
---	RpFormålGrense
---	Regulert tomtegrense
-.-.-	RpFareGrense
---	Byggegrense
---	Regulert senterlinje
---	Frisiktlinje
---	Tunnel

Punktsymboler

)	Tunnelåpning
	Planlagt bebyggelse (illustrasjon)

Kartopplysninger

Ekvidistanse 1M
Kartmålestokk: 1:2000_(A3)
Koordinatsystem: UTM_SONE_32_EUREF89/WGS84



Øyer kommune

Reguleringsendring for del av "Steintjønnlia-Ilsetra" Fr3 a og b - Ilsetra (F2a og F3)

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID
201203-A
Forslagstiller

Kartprodusent:
Planråd AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
26.08.2014				
Vedtatt i kommunestyret Sak 3/15			29.01.2015	
2. gangs behandling i planutvalget Sak 1/15			20.01.2015	
Offentlig ettersyn fra 07.11.2014 til 19.12.2014			07.11.2014	
1. gangs behandling i planutvalget Sak 51/14			14.10..2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			19.06.2014	
PLANEN UTARBEIDET AV: Planråd AS, Storgt. 57, Lillehammer		PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.



Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato

Plansjef



REGULERINGSPLAN FOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	29.01.2015
Tilhørende plankart er sist revidert:	10.02.2015
Godkjent av kommunestyret:	31.10.2013
Mindre endring, vedtatt i PU	08.09.2014
Endring av Fr3a og b, vedtatt av KST	29.01.2015

AREALFORMÅL

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG; (§ 12-5, nr. 1)

<i>Fritidsbebyggelse</i>	(kode 1120)
<i>Forretninger</i>	(kode 1150)
<i>Forsamlingslokale</i>	(kode 1165)
<i>Fritids- og turistformål</i>	(kode 1170)
<i>Skianlegg</i>	(kode 1410)
<i>Skiløypetrase</i>	(kode 1420)
<i>Renovasjonsanlegg</i>	(kode 1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; (§12-5, nr. 2)

<i>Veg</i>	(kode 2010)
<i>Annen veggrunn- grøntareal</i>	(kode 2019)
<i>Kollektivholdeplass</i>	(kode 2073)
<i>Parkering</i>	(kode 2082)

GRØNNSTRUKTUR; (§12-5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL; § 12-5, nr. 5)

<i>Landbruksformål</i>	(kode 5110)
<i>Friluftiformål</i>	(kode 5130)



HENSYNSSONE;

(§12-6)

Høyspenningsanlegg – TRAFØ

(kode H370)

1. FELLES BESTEMMELSER**1.1. Terrengtilpasning**

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

1.2. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at utleie- og fritidsenheter, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper. 20 % av de nye fritidsboligene skal være tilrettelagt og utformet iht universell utforming.

1.3. Gjerder

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.

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

1.4. Energi

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes og skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

1.5. Vann- og avløpsledninger

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

1.6. Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskrifter TEK 10

1.7. Renovasjon

Det skal avsettes plass for kildesortert avfall (Molok-anlegg) innenfor arealer avsatt til renovasjon. Arealene er vist i plankart og skal være dimensjonert for bebyggelsen innenfor planområdet.

1.8. Byggesøknad

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

1.9. Parkering

På alle arealene som er regulert for fritids- og turistformål skal hver leilighet tilrettelegge for minimum 1,2 parkeringsplasser og hver hytte skal tilrettelegge for minimum 2 parkeringsplasser.

Hotell og andre servicebygg skal tilrettelegge for minst 1 parkeringsplass per 50 m² gulvflate.

Forretningene skal tilrettelegge for minst 1 parkeringsplass per 50 m² gulvflate.

Parkeringsplasser under bakken og interne atkomstveger medregnes ikke i BYA. For parkeringsplasser på bakken regnes 18 m² BYA per plass.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Fritidsbebyggelse: Fr1-Fr8

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført fritidsbebyggelse.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2).

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, vil ikke bli tillatt – heller ikke som staffasjefarger. Torv, tre eller skifer skal nyttes som takteking på alle bygg.

Innen Fr1 tillates en maksimal BYA lik 25 %. Her tillates oppført frittliggende hytter, kun én bygning pr. tomt. Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 7,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 4,85 m over ferdig grunnmur. Maksimalt tillatt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 240 m² BRA.

Innen Fr2 tillates en maksimal BYA lik 35 %. Innen Fr3a og b tillates det en maksimal BYA lik 30 %. Her tillates oppført frittliggende hytter eller leilighetsbygg. Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 9,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,5 m over ferdig grunnmur.

Innen Fr4 - Fr8 tillates en maksimal BYA lik 25 %. På den enkelte hyttetomt kan det maksimalt oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hytte, anneks og uthus skal ikke overstige 180 m². Størrelsen på anneks skal ikke overstige 30 m².

Maksimalt tillatt bruksareal på uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² (TBRA). I tilknytning til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 100 cm over planert terreng. I eventuell kjellerfasade tillates ikke vinduer større en 30X60 cm. Eventuell kjeller regnes med i bruksarealet. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur.

2.2. Forretninger

Innen de regulerte arealene til forretningsformål tillates det oppført forretningsbygg for varehandel.

Innen Fo1 tillates en maksimal BYA lik 50 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 6,5 meter. Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 9 meter.

Takets hovedform skal være saltak med mønevinkel mellom 20 og 35 grader. Yttertak skal tekkes med torv, tre eller skifer. Fasader skal kles med tømmer, stein eller trepanel, og det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene.

2.3. Forsamlingslokale

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført bebyggelse som forsamlingslokale, herunder bebyggelse tilhørende Røde Kors.

Innen Fs tillates en maksimal BYA lik 25 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 4,5 meter.
Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 6,5 meter.

2.4. Fritids- og turistformål

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført hotell, utleiehytter/leiligheter og fritidsboliger/leiligheter som drives i kommersiell sammenheng. Alle bygninger på felt F1a skal være tilknyttet driften av hotellet.

Innen F1b tillates en maksimal BRA lik 25 %.

Innen F2a, F2b og F3 tillates en maksimal BRA lik 30 %.

Innen F1a tillates en maksimal BRA lik 30 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 8,5 meter.
Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 12,5 meter.

Takets hovedform skal være saltak med mønevinkel mellom 20 og 35 grader. Yttertak skal tekkes med torv, tre eller skifer. Fasader skal kles med tømmer eller trepanel, og det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene.

Innen F4 tillates oppført utleiehytter/leiligheter og fritidsboliger/leiligheter som drives i kommersiell sammenheng. Innen F4 tillates en maksimal BYA lik 35 %.
Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 9,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,5 m over ferdig grunnmur.

2.5. Skianlegg

Innen det regulerte arealet for skianlegg tillates terrengarbeider og oppføring av konstruksjoner for å tilrettelegge for alpinanlegget, herunder oppføring av skiheiser, heishus og andre installasjoner tilhørende alpinanlegget. I forbindelse med utbygging av heis, med unntak av stolheis, må skiløype legges om og stenges slik at skiløype ikke lenger krysser heistraseen. I tillegg må parkering løses uten konflikt som kryssing av veg.

I forbindelse med utbygging av heis, med unntak av stolheis, må skiløype legges om og stenges slik at skiløype ikke lenger krysser heistraseen. I tillegg må parkering løses uten konflikt med kryssing av veg.

2.6. Skiløypetrase

Innen det regulerte arealet for skiløypetrase tillates utført terrengarbeider for å tilrettelegge for ski- og skiløyper vinterstid, samt tilrettelegges for turveg sommerstid.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet. Det tillates vinterbrøyting av alle regulerte vegarealer. Det må være planfri kryssing mellom skiløype Gaiastova/Pellestova og Nysetervegen før det kan tillates vinterbrøyting for gjennomkjøring i Nysetervegen. Det tillates kun vinterbrøyting av Nysetervegen (ca 130 m fra vegkryss Hundersetervegen) for veg til 4 hytter (Fr5 – Fr8) før trafikksikker kryssing er ivaretatt.

3.2. Annen veggrunn - grøntareal

Arealene er regulert til annen veggrunn. Der det er vist siktlinjer i planen tillates det ikke vegetasjon eller etablering av annet i en høyde over 0,5 meter over vegkryssets planhøyde.

3.3. Kollektivholdeplass

Det er regulert en på- og avstigningsplass for kollektivtransport ved Steintjønna-heisen.

3.4. Parkeringsplasser

Det er regulert inn en parkeringsplass på 0,4 daa ved det regulerte forsamlingslokalet. Parkering skal følge gjeldende parkeringsnormer for Øyer kommune og skal ivaretas innenfor de respektive arealer.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Vegetasjonsskjerm

I det regulerte området for vegetasjonsskjerm skal mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bevares. Det tillates likevel plukkhogst og vedlikeholdsarbeid som tynning og rydding så fremt vegetasjonen ikke endrer sitt opprinnelige uttrykk.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsmål skal arealene benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier, samt godkjenning av kommunen og kulturminnemyndigheten kan det tillates mindre terrengarbeider for å opparbeide turstier, sykkeløyper, skiløyper og mindre skitrekk.

Arealene som er regulert til friluftsmål tillates (UT uansett) preparert med løypemaskin eller skuter vinterstid.

5.2. Landbruksformål

Regulert areal til landbruksformål skal benyttes og forvaltes i henhold til reguleringsformålet. Det tillates oppført bebyggelse tilknyttet det regulerede landbruksarealet så lenge det dyrkede arealet holdes i hevd.

6. HENSYNSSONE - HØYSPENNINGSANLEGG

Det er regulert inn en hensynssone som viser et fareområde for trafostasjon (høyspenningsanlegg) som er lokalisert innen planområdet. Trafoen skal sikres hensiktsmessig og det skal utøves varsomhet i forbindelse med aktivitet i nærheten av denne.

7. REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Før Nysetervegen kan vinteråpnes, må skiløypen langs Nysetervegen være opparbeidet. Det må også være opparbeidet trafikksikker kryssing mellom skiløypen fra Gaistova til Pellestova og Nysetervegen.
- 7.2 Det settes som vilkår for utbygging av områdene Fr 1-2, F4 og F01 at utbygger stiller garanti som sikrer gjennomføring av planfri kryssing av Hundersetervegen. Planfri kryssing skal være sluttført/bygget før utbygging av nye byggeområder kan settes i gang. Planfri kryssing av Hundersetervegen skal bygges mellom planlagt bussholdeplass og Ilsetra.
- 7.3 Det settes som vilkår for utbygging av områdene Fr 1-2 og Fo1 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av gang- og sykkelveg langs nedre del av Hundersetervegen.
- 7.4 Vann og avløp for Steintjønna/Ilsetra tilknyttes eksisterende ledningsnett (inntil 10 000 m2 bebyggelse). VA-planer skal forelegges og godkjennes av Øyer kommune.
- 7.5 Før utbygging skal turstier og skiløyper etableres tilsvarende dagens standard og fremkommelighet. Skiløypene skal dimensjoneres for maskiner minimum dagens størrelse, og skiløyper skal ikke være i konflikt med byggeområder eller legges til områder som er ment brøytet/fellesområder for eksempel i front av forretning.



- 7.6 Før videre utbygging skal utbygger foreta en gjennomgang av trafiksikkerhet i samarbeid med vegeier. Plan for trafiksikkerhetstiltak i området skal følge vedlagt søknad om tillatelse til utbygging og sluttføres før ny bebyggelse tas i bruk.

TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Kulturminner

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hundersætervegen 807B
2636 ØYER
Gnr./Bnr.: 155/1
Seksjonsnr. : 10
Øyer kommune

Areal

Fritidsleilighet
Bruksareal: 70 m² (P-rom: 66 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jonas Eikeland - (PC)

Mobil: 92482613

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2023
Referansenummer	15034632
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-23-0066
Hjemmelshaver/selger	Henrik Søes/Beatrice Waldorff
Bygningssakkyndig inspektør	Jonas Eikeland - (PC)
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	-
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	11.09.2023 08.57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Hundersætervegen 807B
Postnummer/sted	2636 ØYER
Kommune	3440 - Øyer
Gnr./Bnr./Festenr.:	155/1/880
Seksjonsnr.	10
Tomt	Festet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsleilighet	2018		

Byggemåte

Fritidsbolig (leilighet) beliggende i Hundersætervegen 807B, Øyer kommune. Egen inngang. Felles tomt opparbeidet med grus og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torv. Leiligheten har entrédør med lydklasse 40 dB. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med gulvvarme. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon tilknyttet avtrekksvarmepumpe.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via egen inngangsdør.
Leiligheten består av: Entré, bod/teknisk rom, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 5 m².
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Innerdører	8	
Dører og vinduer		Dører	11	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Fritidsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	70	66	4	Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.	Bod/teknisk rom.
SUM	70	66	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 5 m2.
Boden har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert badrom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i lasert panel ig malte flater.
Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak platetopp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i kjøkken/stue, entré og soverom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, lasert panel.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Innerdører Dørbladet på soverom og stue kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. Etasje

Følgende rom er målt: Kjøkken/stue og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet avtrekksvarmepumpe.

Avtrekksvarmepumpe i bod/teknisk rom.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) tilknyttet avtrekksvarmepumpe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue og soverom er takhøyden målt til 2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

Radon

TGIU Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja. .

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med lydklasse 40 dB.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer	
	TG 2	Dører	Terrassedøren kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca 14 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
---	------	---

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.02.2023, arbeidene gjelder "Installasjon av leilighetsbygg Ilsetra Sør". Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.12.2018, arbeidene gjelder "Montere spotskinner i leilighet 10".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 18.08.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke-autorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Avløpsrør (ink. sluk) - [Hundersætervegen 807B - Sluk
(28.08.2023)]*



*Elektrisk anlegg - [Hundersætervegen 807B - Sikringsskap
(28.08.2023)]*

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 18.09.23 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør
HUNDERSÆTERVEGEN 807 B
2636 ØYER

Vår ref.: 1492/10
Type: Boligsameie
Eiere: Henrik Søres, Beatrice Waldorff

Fødselsdato eier: 21.01.1961
Fødselsdato medeier: 05.01.1960

Organisasjonsnr: 920 974 465**Seksjonsnr:** 10

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 3 260

Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 961
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/bredbånd	299

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 74 515
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 179 590

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Freddy Haraldsen
Adresse: Granlia 25
Postnr/-sted: 1900 FETSUND
Telefon: Mob.: 90693483
E-post: frehar@online.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 18.09.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	74 515	Andre inntekter:	42
Annen formue:	4 462	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 10	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018
Gårds/bruksnr: 155/1/880 - seksjon:10
Bygningstype: Fritidsbolig
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5431.1
Årlig festeavgift: 217 959,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2011990
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.03.2018		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.09.23 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør
HUNDERSÆTERVEGEN 807 B
2636 ØYER

Vår ref.: 1492/10
Type: Boligsameie
Eiere: Henrik Søes, Beatrice Waldorff

Fødselsdato eier: 21.01.1961
Fødselsdato medeier: 05.01.1960

Organisasjonsnr: 920 974 465

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Trivselsregler

for Sameiet Ilseterlia Sør

Trivselsreglene har til hensikt å skape et felles grunnlag for sikkerhet og trivsel i sameiet vårt.

Det er et felles ansvar å ta vare på eiendommene vi eier sammen. Dersom du oppdager feil/mangler, prøv å utbedre og/eller varsle styret.

Sørg for at alle som benytter eierseksjonene kjenner og følger trivselsreglene.

Uteområder og fellesområder

- Kun av- og pålessing foran inngangspartiene til byggene – ingen parkering.
- Gjesteparkering er tilgjengelig på parkeringsplassen foran bygg 2, men spør gjerne på Facebook-gruppen om å låne parkeringsplass i garasjen fra andre i sameiet.
- Se til at garasjeporten går igjen og forblir lukket.
- Se til at inngangsdøren til trappehuset ned til garasjen lukker seg. Den smekklåser, men se til at den ikke forhindres av snø eller is.
- Fellesområder ute og inne i garasjen skal holdes ryddig, og gjenstander skal ikke hensettes til sjenanse for andre.
- Brann-ventilasjonssjakten fra garasjen skal ikke klatres/lekes på.
- Smøreboden i garasjen er til felles benyttelse. Vennligst rydd opp etter bruk.
- Om sommeren kan sykler lagres i smøreboden (prøveordning).
- Ingen sigaretter og annen forsøpling på fellesområdene.
- Bruk pose ved lufting av hund, samt prøve å dekke/fjerne til gule flekker.
- Panelovnen i trappehuset skal være innstilt på 10 grader.
- Vis hensyn og minimer støy, spesielt morgen og kveld. Tenk på at soverom vender ut mot inngangspartier/boder og vei/parkeringsplass.
- Styret kontaktes ved problemer i fellesområder eller boenheter som kan påvirke flere seksjonseiere.

Snømåking

- Veiene og fellesområdet brøytes av Engen Maskinservice ved hvert snøfall.
- Vaktmester måker og evt. strør inngangspartier før helgen ved behov.
- Det står grus i trappegangen til garasjen for strøing ved behov.
- For øvrig måker seksjonseiere selv og/eller skrur på varmekablene i inngangspartier.
- For å unngå skader og vanninntrenging er hver seksjonseier ansvarlig for regelmessig måking av verandaen, som også er rømningsvei. Unnlatelse kan medføre økonomisk ansvar for skader. Snø fra 2. etasje kastes slik at den ikke sjenerer underliggende leiligheter. Ved mangelfull måking av verandaer kan vaktmester på styrets initiativ foreta måking for seksjonseiers regning.

Brannforebygging

- Sørg for at fyr i peis/ovn er fullstendig slukket før avreise.
- Sørg for god ventilasjon i leiligheten når man fyrer i peis/ovn.
- Lading av el-biler og hybridbiler skal *kun* skje fra godkjent elbillader koblet til egen strømmåler og system for overspenningsvern i garasjen. Ta kontakt med styret dersom elbillader ønskes montert .
- Unngå farlige elektriske koblinger/ledninger. Skjøteledninger bør unngås.
- Elektrisk grill eller gassgrill kan benyttes på verandaene. Utvis forsiktighet og ta hensyn til naboene.
- Alle eierseksjoner må ha brannslukningsutstyr.
- Det er ikke lov å koble ut røykvarslere.
- Gass, drivstoff ol. må oppbevares iht. gjeldende krav og regler, og skal ikke oppbevares i garasjen.
- Dersom røykvarsler utløses i en leilighet, utløses den også i resten av resten av bygget, og brannvesenet varsles. Man må snarest gå til brannsentralen imellom inngangspartiene i bygget (for bygg 2; i garasjen). Sjekk hvor alarmen er utløst og om det faktisk brenner.
Avlys brannalarmen på brannpanelet dersom det ikke brenner. Dersom det har gått mer enn 2 min., må man også ringe brannvesenet direkte for å avlyse. Luft ut og fjern årsaken til at alarmen utløste.
Dersom det brenner; evakuer og/eller slukk, samt varsle brannvesenet på 110/610 50500 og fortell om situasjonen. Tilbakestill alarmen etterpå.

Vaktmester

- Vaktmester: Hafjell Vaktmesterkompani AS – mobil: 95174823 og e-post: post@hafjellhytteservice.no
- Vaktmester må til enhver tid ha uinnskrenket tilgang til eierseksjonene, uansett sikkerhetslås/alarm.
- Seksjonseiere kan inngå avtale med vaktmester om måking og annet ettersyn for egen regning. Alle slike tjenester, inkl. nød utrykning for å låse opp gjøres opp direkte med Hafjell Vaktmesterservice AS.

Oppdatert 10. mars 2021.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Tid og sted: Torsdag 14.04.2022 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bevar Vedlikehold og årlig avsetning til vedlikehold

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar forblir uforandret og fastsettes til kr 40.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bevar Vedlikehold og årlig avsetning til vedlikehold

Gjennomgang av Bevar Vedlikeholdsplan og diskusjon om behovet for årlige avsetninger i regnskapet for kostnader knyttet til fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Storm
Styremedlem, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Jannicke Sandvik
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

Alle er på valg.

6.1 Valg av leder

Christian Storm tar ikke gjenvalg. Som ny styreleder innstilles Freddy Haraldsen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jannicke Sandvik tar ikke gjenvalg, og Freddy Haraldsen rykker opp som styreleder. Som nye styremedlemmer innstilles Raymond Kildebo og Bjørn Sæterøy.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Andresen tar gjenvalg som varamedlem til styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	203 135	240 514
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-149 473	-37 380
B. Endring arbeidskapital	-149 473	-37 380
C. Arbeidskapital	53 662	203 135
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	167 213	315 584
Kortsiktig gjeld	-113 551	-112 450
C. Arbeidskapital	53 662	203 135

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	711 384	710 786	711 348	838 591
Sum leieinntekt		711 384	710 786	711 348	838 591
Sum inntekt		711 384	710 786	711 348	838 591
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	4 040	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	33 981	17 109	25 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	240 550	210 636	210 000	238 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	9 721	9 875	10 000	8 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	5 625	30 700	17 340
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 494	750	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	53 026	38 808	34 200	36 200
Revisjonshonorar		4 706	4 598	4 300	5 000
Forretningsførerhonorar		65 631	64 095	65 700	68 150
Andre honorar	9	31 888	846	0	0
TV/bredbånd		75 348	75 348	75 348	75 348
Kontingenter og gaver		390	355	0	0
Forsikringer		48 587	44 034	48 591	51 016
Andre kostnader	10	244 450	232 471	241 000	249 250
Sum kostnad		861 037	748 591	791 479	834 944
Driftsresultat		-149 653	-37 805	-80 131	3 647
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		180	425	1 500	1 500
Netto finansposter		-180	-425	-1 500	-1 500
Årsresultat		-149 473	-37 380	-78 631	5 147
Overført sameiekapital		-149 473	-37 380	0	0
SUM OVERFØRINGER		-149 473	-37 380	0	0

Balanse 2021 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 474
Kundefordringer		3 594	3 061
Andre kortsiktige fordringer	11	3 677	723
Forskuddsbetalte kostnader		59 707	57 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		100 235	250 079
Sum omløpsmidler		167 213	315 584
SUM EIENDELER		167 213	315 584

Balanse 2021 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 662	203 135
Sum opptjent egenkapital		53 662	203 135
Sum egenkapital	12	53 662	203 135
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 500	0
Leverandørgjeld		100 946	109 425
Annen kortsiktig gjeld	13	9 105	3 024
Sum kortsiktig gjeld		113 551	112 450
Sum gjeld		113 551	112 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 213	315 584

Sted: _____

Dato: _____

Christian Storm
Styreleder

Freddy Haraldsen
Styremedlem

Jannicke Sandvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ble stiftet 21.03.18.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr. 155 og bnr. 1 i Øyer kommune. Tomteareal er 5 431,1 kvm.

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenr SP2011990.4.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	636 036	636 036
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	75 348	74 750
Sum	711 384	710 786

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 040
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	44 040

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021 og ble vedtatt i generalforsamling 2021.

Note 3 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	33 981	17 109
Sum	33 981	17 109

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	121 925	124 975
6341 Brannalarm	2 937	2 705
6360 Annet renhold	0	10 313
6361 Fast renhold	8 125	7 500
6390 Andre driftskostnader	0	300
6391 Snømåking/strøing/feieing	107 563	64 844
Sum	240 550	210 636

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	9 721	9 875
Sum	9 721	9 875

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 gjelder lisenskostnader til Bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 494	750
Sum	1 494	750

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6603 Vedlikehold elektro	10 594	13 094
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 650	18 891
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 655	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 080	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 048	6 824
Sum	53 026	38 808

Note 9 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 263	846
6730 Teknisk honorar	30 625	0
Sum	31 888	846

Konto 6714 gjelder viderefakturering EI-bil.

Konto 6730 gjelder etablering av Bevar Vedlikehold 2022.

Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7717 Aktivitetstilskudd	30 000	22 200
7750 Festeavgift/ tomteleie	211 910	209 074
7770 Betalingskostnader	989	957
7773 Omkostninger innkreving	263	240
7790 Andre kostnader	1 288	0
Sum	244 450	232 471

Sameiet betaler årlig festeavgift til Hafjelltoppen Appartement AS.
Konto 7790 gjelder eierskiftegebyr.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 500	723
1570 Andre kortsiktige fordringer	177	0
Sum	3 677	723

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	203 135	-149 473	53 662
Sum opptjent egenkapital	203 135	-149 473	53 662
Sum egenkapital	203 135	-149 473	53 662

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	9 105	3 024
Sum	9 105	3 024

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Styreleder	Christian Storm (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Jannicke Sandvik (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Freddy Haraldsen (sign.)	13.03.2022



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sørs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2022
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Storm
Styremedlem, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Jannicke Sandvik
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

Styret i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ligger i Øyer kommune, og har organisasjonsnummer 920974465

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2011990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført flere HMS-tiltak i løpet av 2021, som for eksempel:

- Ettersyn og kontroll av brann alarmene hver måned
- Service på ventilasjonssystemet
- Service på det elektriske anlegget
- Bestilt snømåking av tak ved store snømengder/skavler
- Kontroll av fellesarealer, som garasjen, trappeoppgang, uteområder m.m.

Styrets arbeid

2021 har heldigvis vært et mer «vanlig» år enn det «uvanlige» året 2020, og styret har fortsatt sitt løpende arbeid med å utbedre en del nødvendige forhold samt å sikre fokus på solid drift og fornuftig vedlikehold.

I vårt informasjonsskriv i november 2021 ble det orientert fra styrets side om en del pågående prosesser og aktiviteter. Styret har gjennom året jobbet fortløpende med både utbygger og entreprenør HENT for å adressere og løse disse sakene, og styret mener at det har vært en positiv utvikling også i 2021.

1. Økonomisk status og varsel om økning i felleskostnader fra 1 januar 2022

Sameiets samlede økonomiske stilling er fremdeles rimelig god. Imidlertid så har kostnadene økt de siste årene uten tilsvarende økning på inntektene (felleskostnadene) fra sameierne, så årsregnskapet viser et underskudd på ca. 149.000. I forhold til i fjor, så er det bl.a. økninger på strøm (100%!!), kostnader eiendom (vaktmester), forretningsfører, forsikringer og andre kostnader (Øyer Turskilag).

Sameiet har fremdeles en positiv egenkapital på om lag 54.000 ved utgangen av 2021. Dette er en lavere «buffer» for fremtidige uforutsette kostnader enn det Sameiet har hatt tidligere. Styret har også utarbeidet et budsjett for 2022 basert på løpende avtaler og kostnadsutviklingen. Felleskostnadene for sameierne har som kjent vært uforandret siden Sameiet ble etablert i 2018, og for å sikre en ansvarlig drift og mer økonomisk trygg utvikling, så vedtok styret som kjent i november å øke felleskostnadene med 20% fra 1 januar 2022. Denne økningen gjør at budsjettet for 2022 går i balanse.

2. Vedlikeholdsplan

Styret har i år vedtatt å ta i bruk Bevar Vedlikehold programmet utarbeidet av USBL for primært to hovedgrunner: a) programmet gir styret en god og samlet oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som må adresseres fremover, og b) programmet gir samtidig et økonomisk overslag for hva naturlige vedlikeholdsoppgaver vil koste og dermed grunnlag for å gjøre årlige avsetninger for å unngå store utlegg spesielle år (med tilsvarende innbetaling fra sameierne).

Som en del av denne planen har styret engasjert USBL Prosjekt for å kartlegge den bygningsmessige og tekniske tilstanden på bygningsmassen og fellesarealer for å få utarbeidet en vedlikeholdsplan. Planen, som er utarbeidet etter en omfattende befaring på eiendommen sammen med representanter fra styret, danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av tiltak, og omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak.

Styret har i første omgang ikke valgt å gjøre avsetninger til forventede vedlikeholdsoppgaver frem i tid (f.eks. vasking og maling av fasader som vil måtte gjøres etter hvert). Styret har prioritert å bruke 2021 til å arbeide mer med implementeringen av den nye vedlikeholdsplanene, og deretter vil vi vurdere om vi skal gjøre årlige avsetninger i regnskapet for å unngå store kostnader enkelte år. Planen vil oppdateres hvert år. Styret vil orientere mer om denne planen på årsmøtet i 2022.

Fra tidligere har styret tatt i bruk Bevar HMS programmet fra USBL som sørger for at styret og sameiet oppfyller alle lovmessige krav til HMS-arbeidet i sameiet.

3. Diverse forhold knyttet til garasjen

Når det gjelder fuktighet og lekkasje fra tak og langs vegger, så er situasjonen vesentlig bedre enn tidligere år etter tiltak som ble utført på utvendig garasjevegg i 2019. Imidlertid har vi i korte perioder fremdeles sett fuktighet langs veggen på ulike steder, samt ned fra taket, og vi har en pågående diskusjon med Hent om dette og hva som eventuelt kan gjøres av ytterligere tiltak.

4. Utearealer

Styret har jobbet over lengre tid med å få utbygger til å ta mer ansvar for videre utvikling av utearealene, og spesielt arealet syd for hus 2 over garasjetaket. Styret har ønsket å få utbygger til å både opparbeide dette området på en penere måte med mer jord og tilsåing av samt å lage en penere avgrensing av ventilasjonskummene. For å gjøre en lang historie kort, så har utbygger nå akseptert at de skal levere nytt jordsmonn til arealet syd for hus 2, slik at det området kan såes og opparbeides på en bedre måte. Dette arbeidet vil skje til våren.

5. Status tak-renner og vann fra taket ned på terrassene

Styret har brukt mye tid det siste året på å prøve å finne løsninger på problemet med at det renner mye vann ned på terrassene fra taket på varme dager på våren, som gjør at terrassene ikke kan brukes som planlagt. Vi mener at dette er uakseptabelt, og urimelig at Sameiet skal bære ansvaret og alle kostnader knyttet til det vi opplever til å være en dårlig valgt løsning, og har derfor innledet en dialog med utbygger Buchardt og med hovedentreprenør Hent om saken.

Det har vært lansert og diskutert ulike løsninger, men siden den første løsningen med kutt av torv til slutt ble forkastet av Hent, så ble konklusjonen at det skulle settes opp nye takrenner i front på de tverrgående taktstokkene på taket tilsvarende løsningen som Freddy Haraldsen i hus 2 testet ut med godt resultat. Disse nye takrennene skal fange opp det vannet som ellers ville renne ned på terrassene, og dette er nå montert over alle terrassene i 2. etasje i de tre husene. Monteringen av takrennene over terrassene, med tilsvarende nye nedløpsrenner, har ikke medført noen kostnader for Sameiet.

Styret vedtok samtidig å få montert horisontale takrenner også mellom terrassene for både å minimere vann som spruter ned fra taket mot terrassene i 1. etasje, samt å få en helhetlig løsning. Vi er fremdeles i dialog med utbygger om disse kostandene.

Styret har også fått en henvendelse om å vurdere tilsvarende jobb med takrenner på den andre siden av byggene, og det er en sak det nye styret vil ta stilling til etter årsmøtet.

Styret vil fortsette å følge med på mengden snø (og farlige snøskavler) på taket gjennom vinteren, og vurdere å be vaktmesteren om å fjerne det etter behov for å redusere risikoen for ras og/eller vannsig til våren.

6. Snø-brøyting og vaktmestertjenesten

Styret hadde som kjent et eget møte i 2020 med de som brøyter på eiendommen vår om vinteren for å finne frem til bedre løsninger med hensyn hvor de bør måke og hvor de kan legge snøen. Formålet var å unngå at for mange p-plasser på uteområdet blir «borte» om vinteren, samt å gjøre det lettere for sameiere i 1. etasje i Hus 1 & 3 å måke snø bort fra sine terrasser. Styret håper nå at det blir bedre plass på p-plassen og at alle nå kan måke snø av sine terrasser på en enkel og effektiv måte, og styret oppfordrer alle til å bruke p-plassene i garasjen når man er på Ilseterlia (og låne plasser av hverandre ved behov).

Som nevnt sist, så vil vaktmesteren også være behjelpelig for de enkelte sameiere med private gjøremål for egen regning og har derfor fått utlevert en systemnøkkel til det bruk. Hafjell Vaktmesterkompani kan nåes på mobil 951 74 823 eller post@hafjellhytteservice.no Informasjon og oversikt over tjenester de tilbyr finnes på www.Hafjellvaktmesterk.no

7. Andre forhold

I tillegg til det som er nevnt, så har styret også jobbet med andre saker gjennom året. Dette inkluderer bl.a. dialog med Øyer Kommune om regler knyttet til oppsetting av sauegjerdet rundt eiendommen (hvis dagens løsning med sauegjerdet rundt eiendommen ikke blir mulig fremover, så er alternativet å avgrense skjermingen til kun de 6 inngangspartiene), anbudskonkurranse for Sameiets forsikringer, vurdering av andre

strømlleverandører samt mye arbeid knyttet til optimal og effektiv drift av ventilasjonsanlegget i garasjen for å nevne noe.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2022

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Tid og sted: Torsdag 06.04.2023 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
- 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
- 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret, det vil si 40.000,- som styret selv skal fordele mellom styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes, og styret skal selv fordele honoraret på styrets medlemmer.

5. Andre saker

5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger

Styret gir en orientering på årsmøtet

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer

Styret gir en orientering i årsmøtet

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

Styret har mottatt en henvendelse vedrørende individuelle vannmålere i alle sameiets leiligheter.

Styret vil ta en gjennomgang med kommunen i forkant av styremøtet, og gi en redegjørelse for diskusjon i årsmøtet.

Med denne diskusjonen ønsker styret å få inn sameiernes synspunkter i saken, som underlag for senere behandling og eventuelle beslutninger i styremøte.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre sittende styremedlemmene tar gjenvalg

Eventuelle andre kandidater kan foreslås før eller under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

6.2 Valg av leder

Sittende styreleder tar gjenvalg

Alternative kandidater til styrelederrollen kan foreslås før og under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sittende varamedlem tar gjenvalg.

Nye kandidater kan foreslås før eller under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	53 662	203 135
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	76 225	-149 473
B. Endring arbeidskapital	76 225	-149 473
C. Arbeidskapital	129 887	53 662
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	5 250	3 594
Mellomregning finansieringsforetak	0	3 500
Andre kortsiktige fordringer	143	177
Forskuddsbetalte forsikr.premie	54 487	51 017
Andre forskuddsbet. kostnader	2 456	8 690
Driftskonto	213 305	100 235
Leverandører	-97 060	-100 946
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Andre påløpte kostnader	-36 662	0
Påløpte energikostnader	-12 031	-9 105
Forskudd / overdekning	0	-3 500
Arbeidskapital	129 887	53 662

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	908 349	711 384	838 591	1 114 548
Sum leieinntekt		908 349	711 384	838 591	1 114 548
Sum inntekt		908 349	711 384	838 591	1 114 548
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	54 985	33 981	40 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	208 808	240 550	238 000	238 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	9 607	9 721	8 000	10 250
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	12 900	5 625	17 340	20 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	775	1 494	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	11 079	53 026	36 200	136 200
Revisjonshonorar		4 857	4 706	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		68 060	65 631	68 150	70 200
Andre honorar	9	41 944	31 888	0	0
TV/bredbånd		75 348	75 348	75 348	75 348
Kontingenter og gaver		596	390	0	0
Forsikringer		46 201	48 587	51 016	54 500
Andre kostnader	10	252 543	244 450	249 250	254 500
Sum kostnad		833 341	861 037	834 944	1 001 088
Driftsresultat		75 008	-149 653	3 647	113 460
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 217	180	1 500	1 500
Netto finansposter		-1 217	-180	-1 500	-1 500
Årsresultat		76 225	-149 473	5 147	114 960
Overført sameiekapital		76 225	-149 473	0	0
SUM OVERFØRINGER		76 225	-149 473	0	0

Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 250	3 594
Andre kortsiktige fordringer	11	143	3 677
Forskuddsbetalte kostnader		56 943	59 707
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		213 305	100 235
Sum omløpsmidler		275 641	167 213
SUM EIENDELER		275 641	167 213

Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 887	53 662
Sum opptjent egenkapital		129 887	53 662
Sum egenkapital	12	129 887	53 662
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 500
Leverandørgjeld		97 060	100 946
Skyldig off. myndigheter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	48 693	9 105
Sum kortsiktig gjeld		145 753	113 551
Sum gjeld		145 753	113 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 641	167 213

Sted: _____

Dato: _____

Freddy Haraldsen
Styreleder

Raymond Kildebo
Styremedlem

Bjørn Sæterøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ble stiftet 21.03.18.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr. 155 og bnr. 1 i Øyer kommune. Tomteareal er 5 431,1 kvm.

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenr SP2011990.4.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	763 128	636 036
3610 Sameieinnbetalinger	69 873	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	75 348	75 348
Sum	908 349	711 384

Konto 3610 gjelder ekstra måneds innbetaling.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	54 985	33 981
Sum	54 985	33 981

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 210	121 925
6341 Brannalarm	2 911	2 937
6361 Fast renhold	7 500	8 125
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 438	107 563
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 750	0
Sum	208 808	240 550

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	9 607	9 721
Sum	9 607	9 721

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	12 900	5 625
Sum	12 900	5 625

Konto 6420 gjelder lisenskostnader til Bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	775	1 494
Sum	775	1 494

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	0	10 594
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 222	15 650
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 857	4 655
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 080
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	6 048
Sum	11 079	53 026

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 906	1 263
6720 Juridisk honorar	5 469	0
6730 Teknisk honorar	30 569	30 625
Sum	41 944	31 888

Konto 6714 gjelder tilleggstenester
Konto 6730 gjelder befaring.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7717 Aktivitetstilskudd	30 000	30 000
7720 Årsmøte	3 327	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	217 959	211 910
7770 Betalingskostnader	947	989
7773 Omkostninger innkreving	301	263
7790 Andre kostnader	9	1 288
Sum	252 543	244 450

Konto 7750 gjelder Sameiet betaler årlig festeavgift til Hafjelltoppen Appartement AS.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	3 500
1570 Andre kortsiktige fordringer	143	177
Sum	143	3 677

Konto 1570 gjelder renteinntekter fra Klare som blir utbetalt i 2023.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	53 662	76 225	129 887
Sum opptjent egenkapital	53 662	76 225	129 887
Sum egenkapital	53 662	76 225	129 887

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	12 031	9 105
2980 Andre påløpte kostnader	36 662	0
Sum	48 693	9 105

Konto 2980 gjelder periodisering av leverandørfakturaer.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Styreleder	Freddy Haraldsen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Bjørn Sæterøy (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Raymond Kildebo (sign.)	17.02.2023

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sørs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

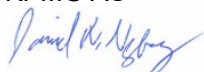
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 27. februar 2023
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

Styret i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ligger i Øyer kommune, og har organisasjonsnummer 920974465

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2011990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillir myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Ettersyn og kontroll av brannalarmene hver måned
- Service på ventilasjonssystemet
- Service på det elektriske anlegget
- Bestilt fjerning av overhengende snøskavler på takene
- Egenkontroll av fellesarealer

Styrets arbeid

En av de store styreoppgavene i 2022 har vært arbeidet med reklamasjonssaker i forhold til reklamasjonsfristen som utløper senere i 2023. Sameierne er blitt informert om denne prosessen i flere omganger pr e-post, og vi vil også bruke tid på årsmøtet til å gi en oppdatert status på dette arbeidet.

Under befaringen av byggene våre sammen med utbygger og Hent, avdekket vi også behov for maling av sørveggene våre. Styret besluttet å gjennomføre dette vedlikeholdsarbeidet sommeren 2023, og det ble inngått en avtale med Hafjell Hytteservice på dette.

Økonomi og vedtatte økninger i felleskostnader fra januar 2023

Ved inngangen til sommeren 2022 så styret at vi ville komme inn i et likviditetsproblem knyttet til betaling av festeavgiften som forfalt i juli. Styret besluttet derfor å be om en ekstra månedsbetaling fra alle sameierne, slik at vi kunne alle våre betalingsforpliktelser gjennom sommeren, inkludert festeavgiften som ble betalt på forfall.

Ut over dette besluttet vi å starte avsetning til fremtidig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen, slik vi diskuterte på årsmøtet påsken 2022. For å redusere risikoen for fremtidige likviditetsutfordringer, valgte vi fra januar 2023 å øke felleskostnadene med i gjennomsnitt 1.000,- pr leilighet, altså 250,- ut over det vi diskuterte som behov i forhold til vedlikeholdsplanen.

Ved utgangen av 2022, ser det ut til at denne økningen vil være tilstrekkelig til å dekke betalingen av malearbeidet som skal gjennomføres på sør-veggene sommeren 2023, samt en forventet etterfakturerings av vann og avløpsgebyr (se info lenger nede). Dette er dog litt avhengig av prisutviklingen på selskapets øvrige tjenester, samt om det skulle dukke opp andre, ikke planlagte vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres.

Høsten 2022 avdekket vi ved en tilfældighet at kommunens fakturering av vann og avløp, ikke var justert i forhold til faktisk vannforbruk de årene vi har hatt byggene på Ilseterlia Sør. Vi forstår at det ikke har vært foretatt noen avlesing av sameiets vannmåler, og antar at dette beror på en misforståelse mellom kommunen og det til enhver tid sittende styre. Etter en avlesing av sameiets vannmåler ultimo 2022, med påfølgende registrering av målerstand, fant vi at det faktiske forbruk var jevnt over litt høyere hvert år enn det vi hadde blitt fakturert for. Kommunen har varslet dette som et overforbruk i 2022, og styret forventer nå en etterfakturerings på dette inneværende år.

Reklamasjonssaken overfor utbygger AB Invest

Styret sendte før jul ut en oppsummering av status i dette arbeidet, til alle sameierne.

Flere av våre reklamasjonssaker er nå allerede utbedret av utbygger, mens saker som kun gjelder leiligheter individuelt, vil bli fulgt opp av den enkelte sameier.

De sakene som det fortsatt er en dialog med utbygger på er

1. Drypping fra taket og ned på verandaene i 2. etg
2. Drypping fra verandaene i 2. etg. og ned på plattingene i 1. etg.
3. Oppfølging av fuktighet og følgeskader etter vannlekkasjen vi hadde i garasjen det første året
4. Problemer med drenering på p-plassen under snøsmelting

Vi har som en del av dette arbeidet innhentet både teknisk og juridisk bistand fra vår forretningsfører, USBL. Ved inngangen til 2023 har vi fortsatt dialog med utbygger på disse sakene, og det vil bli gitt en oppdatering på status ved årsmøtet 2023.

I tillegg til overnevnte saker har vi også en diskusjon med utbygger og kommunen om

dokumentasjon av utvendig anlegg for vann og avløp, med den hensikt at kommunen formelt skal overta sin del av ansvaret for anlegget. Utbygger har svart at de vil bistå i arbeidet med å fremskaffe nødvendig dokumentasjon, men at sameiet selv må stå for kostnadene knyttet til dette. Styret arbeider videre med både kommunen og utbygger inntil saken er avklart.

Gjennomgang av energieffektivitet i garasjen/ ventilasjonsanlegget

Som følge av de dramatisk økninger i strømpriser, så er det gjort en evaluering av effektiviteten i ventilasjonsanlegget nede i p-kjelleren. I samarbeid med GK er det gjort en vurdering av effektivitet i forhold til temperatur og fuktighet i garasjen gjennom året. Hovedkonklusjonen i dette arbeidet har vært at anlegget er satt opp slik det må være i forhold til klimastyring, og at det ikke er potensiale for store energibesparelser på dette området.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 1 Fnr 880 Snr 1

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	16 231
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Julian Wilhelm Solvang Dato: 19.09.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør torsdag 14.04.2022 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Christian Storm

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Jannicke Sandvik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Markussen Myhr

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

25 personer fra totalt 17 sameieenheter (dvs. 17 med stemmerett) møtte.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar forblir uforandret og fastsettes til kr 40.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Bevar Vedlikehold og årlig avsetning til vedlikehold

Gjennomgang av Bevar Vedlikeholdsplan og diskusjon om behovet for årlige avsetninger i regnskapet for kostnader knyttet til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Sameierne virket stort sett positive til behovet for en vedlikeholdsplan og avsetning av midler til dette.

Vedtak:

Saken var en orienteringssak. Styret vil senere fatte vedtak.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Christian Storm tar ikke gjenvalg. Som ny styreleder innstilles Freddy Haraldsen.

Vedtak:

Valgt ble: Freddy Haraldsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jannicke Sandvik tar ikke gjenvalg, og Freddy Haraldsen rykker opp som styreleder. Som nye styremedlemmer innstilles Raymond Kildebo og Bjørn Sæterøy.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Sæterøy for 1 år.

Valgt ble: Raymond Kildebo for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Andresen tar gjenvalg som varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Andresen for 1 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Storm (sign.)	21.04.2022
Sekretær	Jannicke Sandvik (sign.)	22.04.2022
Protokollvitne	Hanne Markussen Myhr (sign.)	21.04.2022
Protokollvitne	Christian Storm (sign.)	21.04.2022

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør torsdag 06.04.2023 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Freddy Haraldsen ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Freddy Haraldsen

1.2 Valg av sekretær

Freddy Haraldsen ble foreslått som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Freddy Haraldsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Hanne Myhr ble foreslått til å medundertegne protokollen sammen med sekretæren

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Myhr og Freddy Haraldsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte var 24, hvorav 17 av 23 sameiere var representert i møtet.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble sendt ut i forkant av møtet.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Saksliste ble sendt ut i forkant av møtet.

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 ble sendt ut sammen med innkallingen og

følger vedlagt.

Regnskapet, samt budsjett for 2023 ble gjennomgått på møtet, presentasjonen fra møtet følger vedlagt.

Styret anbefalte å godkjenne årsregnskapet for 2022.

Vedtak:

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 ble godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Årsmelding ble kommentert på møtet, sammen med en utfyllende informasjon om sameiets struktur, presentasjonen følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret, det vil si 40.000,- som styret selv skal fordele mellom styrets medlemmer.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger

Styret ga en orientering på årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer

Styret ga en orientering i årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt.

Det ble ytret et ønske om en prinsippbeslutning knyttet til finansiering av eventuelle større vedlikeholdskostnader, som det ikke er gjort tilstrekkelig avsetning til når kostnaden påløper.

Fasadebehandling med vask og maling av alle tre byggene, planlagt gjennomført i 2026, ble trukket frem som eksempel. Det skal etter planen gjøres tilstrekkelig med avsetning til vedlikehold over en 10-års periode, men det kan likevel være at det ikke er tilstrekkelig avsatt kapital på de tidspunkter innenfor 10-årsperioden, som de største vedlikeholdspostene påløper.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

En prinsippbeslutning vedrørende finansiering av større vedlikeholdskostnader, forberedes og legges frem for behandling og godkjenning i neste årsmøte, påsken 2024.

5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

Styret har mottatt en henvendelse vedrørende eventuell installasjon av individuelle vannmålere i alle sameiets leiligheter.

Styret ga en redegjørelse i årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt

Saken ble diskutert og styrets konklusjon er å ikke gå videre med denne saken.

Det var ingen kommentarer eller innsigelser til dette.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre sittende styremedlemmene tar gjenvalg, og orienterte videre om at det er styrets innstilling at to av styrets medlemmer skal skiftes ut ved neste årsmøte

En kommentar fremmet på årsmøtet var å tilstrebe at minst en av de nye medlemmene ved neste års valg, var kvinne

Ingen andre kandidater ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Raymond Kildebo for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sæterøy for 2 år.

6.2 Valg av leder

Sittende styreleder tar gjenvalg

Det var ingen forslag til alternative kandidater

Vedtak:

Valgt ble: Freddy Haraldsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sittende varamedlem tar gjenvalg.

Andre kandidater var ikke foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Arne Andresen for 1 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Freddy Haraldsen (sign.)	12.04.2023
Sekretær	Freddy Haraldsen (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Hanne Markussen Myhr (sign.)	11.04.2023

Årsmøte 2023 Sameiet Ilseterlia Sør

Torsdag 6. april på Ilsetra hotell

Agenda

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger

- 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer

- 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

- 6.2 Valg av leder

- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Økonomi – godkjenning av regnskap 2022

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter	908.349	711.384	1.114.548
Kostnader	833.341	861.037	1.001.088
Driftsresultat	75.008	- 149.653	113.460
Årsresultat (inkl. finans)	76.225	- 149.473	114.960
Egenkapital pr. 31/12	129.887	53.662	
Bankinnskudd pr. 31/12	213.305	100.235	

Kommentarer

- Felleskostnader er øket i 2022 og i 2023 for å unngå underskudd, dekke økte kostnader og gjøre avsetning til vedlikehold
- Bankinnskuddet pr. 31/12 – 2022 er antatt som minimum for å kunne sikre likviditeten (betalingsevnen) gjennom hele året
- Det planlagte malingsarbeidet ligger inne i budsjettet for 2023
- Etterfakturer av vann og avløp på rundt 40.000,- ligger ikke inne i budsjettet for 2023
- Kostnader knyttet til bistand i forbindelse med reklamasjonssakene, er en usikkerhet
- Gitt at ingen store uforutsette kostnader oppstår, antar vi at egenkapital og bankinnskudd pr. 31/12 styrkes i 2023

Likviditetssituasjonen i sameiet nå

	<u>pr. 31. mars</u>	<u>pr. 30. april (antatt)</u>
Saldo driftskonto	258.215	249.000
Leverandørfakturaer	101.731	231.759
Totalt	156.484	17.241

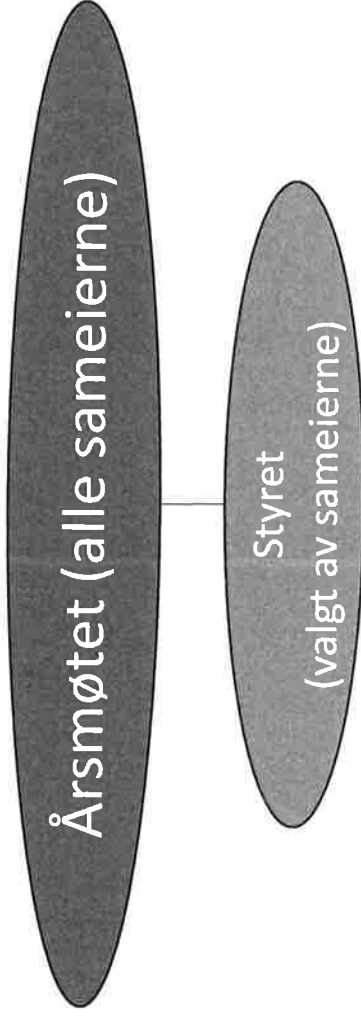
Kommentarer

- Festekostnadene på 231.759 ligger til forfall i april (mot august tidligere år)
- Månedlige innbetalinger fra sameierne (felleskostnadene) utgjør 92.883
- I 2022 hentet vi inn en ekstra månedsbetaling i juli for å kunne betale festeavgiften på forfall
- Vi antar å kunne komme gjennom sommeren i år, uten å måtte hente inn ekstra betaling
- Med et positivt resultat som budsjettet for 2023 forventes likviditeten å være styrket inn i 2024
- Usikkerheten ligger i om eventuelle større vedlikeholdsoppgaver skulle kreves tidligere enn antatt ifht vedlikeholdsplanen

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kort om strukturen i Sameiet Ilseterlia Sør



Leverandører

USBL	GK	El-installasjon	Øyer kommune	Hafjell hytteservice	Engen maskin
- forretningsfører - økonomi - regnskap - Bevar HMS - Bevar Vedlikehold	- ventilasjon - inneklima	- elektrisk anlegg - brannvern	- kommunale gebyrer - vann og avløp	- vaktmester tjenester - maleropdrag - snømåking, supplement til Hafjell maskin - div. oppdrag på bestilling	- snømåking, innkjøring og p-plass
Eidsiva	Turskilaget	Portservice	Hafjell Apartment	AB Invest	Andre leverandører
- strøm inkl. nett - bredbånd	- kjøring av skiløyper i Øyer-fjellet	- service på garasjeport - bestilling av fjernkontrollere	- festeavgift	- utbygger - reklamasjonssaker - kobling til Hent	- If forsikring - IR Renhold - Pass Bygg - Låssenteret på Gjøvik

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
- 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
- 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
- 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Reklamasjonssaken – Hva har skjedd

- Innspill fra sameiere mai 2022
- Samlet liste over 24 saker
- Advokatbistand fra USBL
- Befaring med utbygger august 2022
- Noen saker ble utbedret
- Teknisk fagkyndig engasjert
- Styret fokusert på fire store fellessaker
 - Sak 1: Drenering P-plass
 - Sak 2-1: Drypping fra tak ned på veranda i 2. etg
 - Sak 2-2: Drypping fra veranda ned på terrasser i 1. etg
 - Sak 17: Fukt og følgeskader i P-garasje etter tidligere vannlekkasje

Reklamasjonssaken - Status nå og veien videre

- Utbygger har bekreftet at reklamasjonsretten på de «fire store» fellessakene ikke foreldes ved 5 års fristen
- Befaring 5. april 2023 med gjennomgang av de «fire store»
 - AB Invest ser problemene
 - Hent sier de har gjort sitt, men det har de ikke
 - Drypp fra tak og terrasser (AB Invest vil ta det opp med Hent)
 - Skader i garasjen (vil bli løst)
 - Overflate vann på P-plass (Hafjell maskin skal vise at de løser problemet når det oppstår)
- AB er positive til å finne en løsning, men lover ikke noe
- Oppfordrer alle til å fortsette med å dokumentere de «fire store»
- Vi gjør løpende vurdering av om vi skal gå til rettslige skritt

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Status vedlikeholdsplanen - generelt

- Vedlikeholdsplanen ble presentert på årsmøte i fjor. Planen er utarbeidet av Usbl og gir en god oversikt på hva som bør prioriteres fremover av vedlikeholdstiltak.
- For å dekke økte kostnader og gjøre avsetning til vedlikehold ble felleskostnadene økt i 2022 og ytterligere i 2023.
- **Planen** er for fullt tatt i bruk i år. Iht. avtale har vi gjennomført et årlig møte med Usbl.
- På bakgrunn av nye aktiviteter/tiltak og avtaler er planen justert.

Vedlikeholdsplanen – nye tiltak/ aktiviteter

- **De fleste tiltakene** i planen gjelder årlig forebyggende vedlikehold/service. Som f.eks. klipping av torvtak, kontroll/service på ventilasjonsanlegg og kontroll av brannvarsling og el.anlegg.
- **Overflatebehandling/maling** av byggene var estimert til 2026. Det viser seg imidlertid at de værutsatte sørfasadene bør/må behandles allerede i år.

Styret har innhentet priser fra to aktører. Per Kristian Tranberg (PKT) som hadde maleentreprisen til ferdigstillelse og Hafjell Hytteservice (HH) – vår avtalepartner for vaktmestertjenester.

Tilbudet fra Hafjell Hytteservice på kr 107 750 inkl. mva. lå betydelig under sammenlignbart tilbud fra PKT. Avtale er skrevet med HH og arbeidene skal utføres innen juni i år.

Begge tilbydere ga også budsjettpriser for komplett maling av alle byggene. Her ligger også HH betydelig under. Prisen fra PKT er omtrent på nivå med kostnadsestimatet i vedlikeholdsplanen.

➤ **Serviceavtale på garasjeporten**

Styret har nylig inngått avtale med Sollihøgda Portservice (SP) om service på garasjeporten. SP har levert/montert eksisterende port. Prisen er kr 7 400 inkl. mva. og gjelder service hvert annet år, første gang i år. Vedlikeholdsplanen er justert iht. tilbudet.

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Private vannmålere - utgangspunkt

- **Styret har mottatt spørsmål om muligheten for individuelle vannmålere**
- **Felles vannmåler** er i dag montert på hovedinnlegget i teknisk rom i garasjen. Styret avleser målerstand ved årsskiftet og rapporterer til Øyer kommune.
- **Øyer kommune fakturerer** sameiet a-konto basert på siste års forbruk.
- **Forbruk og kostnader** fordeles på den enkelte sameier basert på leilighetsstørrelse. Kostnadene bakes inn i fellesutgiftene.
- **Årlig vannforbruk og kostnader.**
 - Årlig vannforbruk i sameiet er ca. 600 m3.
 - Med 2023-pris på vann og avløp er årlig kostnader for forbruk ca. kr 36 000 inkl. mva. (dette gir et snitt pr leilighet på ca. kr 1.500)
 - Sameierne betaler hver i snitt ca. 6.902,- pr år i årsgebyr, fordelt på 4 kvartaler (2023-priser)

Private vannmålere - vurderinger

- **Overfor Øyer kommune opprettholdes samme rapportering som i dag.** Altså avlesning av målerstand på vannmåleren på hovedinnlegget. Egen vannmåler pr. leilighet blir en intern sak i sameiet.
- **Kostnadsestimat for montering av vannmålere.**
Prisoverslag fra GK Rør: kr 107 700 inkl. mva. (dette blir i snitt pr. leilighet **ca. kr 4.500 inkl. mva.**)
Vannmålerne monteres på vannledningene til hver leilighet – ut fra garasje og teknisk rom.
- **Kostnadsestimat for administrasjon,** dvs. avlesning, beregning og fakturering/tilbakebetaling, er 6 – 8.000 eller ca. kr 300 pr. leilighet pr. år.
- **Hvem tjener/ hvem taper**
 - Totalt for sameiet, en investering på 107.700,- og merkostnad på 6-8.000,- pr. år, uten noen besparelse/gevinst
 - For en leilighet med forbruk 50% under snitt, årlig besparelse på 450,- mot en andel på 4.500,- av investeringen
 - For en leilighet med forbruk 50% over snitt, årlig kostnadsøkning på 450,- pluss en andel på 4.500,- av investeringen

- **Styrets oppfatning/innstilling**

Styret konstaterer at dette er en meget dårlig business case for sameiet totalt sett, samt at besparelsen selv for de som har lavest forbruk, ikke står i forhold til investeringen og merkostnadene ved individuell vannmåler

NB! Styret oppfordrer uansett alle sameiere til årvåkenhet med hensyn til eventuelt dryppende kraner i leiligheter og på fellesområder (les garasjen), slik at vi unngår unødig høye kostnader til vann og avløp

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Takk for fremmøte

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet "Ilseterlia Sør", gnr. 155 bnr. 1 feste nr. 880 i Øyer.

o0o ---

Kap. 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§ 1

Eiendommen "Ilseterlia Sør" gnr. 155 bnr. 1 feste nr. 880 i Øyer er oppdelt i eierseksjoner iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Alle fremtidige seksjoner/leiligheter på festeeiendommen skal inngå i en og samme festekontrakt, og kan ikke splittes opp i enkeltstående festekontrakter.

§ 2

Seksjonenes sameiebrøk er fordelt ut fra seksjonenes bruksarealer, slik at sameiebrøken framkommer som telleren i en brøk hvor nevneren er 2127. Til hver seksjon hører tilleggsareal i form av utvendig bod. Dette gjelder ikke for 3 næringsseksjoner i kjeller som utgjør parkeringsplasser.

Seksjonene skal brukes til fritidsbolig.

§ 3

Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av seksjonene på årsmøte, for øvrig i henhold til lovens regler.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til sakliste, herunder angivelse av eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av juni måned hvert år. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Næringsseksjonene skal ikke ha stemmerett i saker som gjelder fritidsseksjonene.

Årsmøtet skal behandle: godkjenning av årsregnskap og valg av styre.

Sameiet forvaltes av et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges ett varamedlem til styret. Styremedlemmene velges for ett år. Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlig styrevalg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller

avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Sameiets regnskaper skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet.

Kap. 2: Bestemmelser om forholdet mellom seksjonene og sameiet.

§ 5

Hver seksjonseier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie eller pantsettelse.

Ved overdragelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelse for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelsen.

§ 6

Utgiftene til drift og vedlikehold av fellesarealene fordeles etter sameiebrøk. Fordelingen av ansvaret for vedlikehold følger av §§ 32 og 33 i eierseksjonsloven.

§ 7

Sameiet har parkeringsanlegg i underetasje under Hus 2.

Sameiets biloppstillingsplasser og eller garasjeplasser kan bli seksjonert som tilleggsareal og eller som næringsseksjon og eller som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett til den eller de plassene man har ervervet. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne uavhengig av organiseringen.

De største plassene i parkeringskjelleren er avsatt som handicap-plasser. Sameiestyret kan pålegge omplassering/bytting med de øvrige parkeringsplasser, for å gjøre handicap-plass disponibel for seksjonseier som har særskilt behov for slik plass. Med «særskilt behov» menes at et fast husstandsmedlem i seksjonen innehar parkeringsbevis i henhold til Forskrift om parkering for forflytningshemmede (eller regler som blir gitt til avløsning av samme forskrift).

Den parkeringsplassen som den enkelte seksjon disponerer kan leies ut, dersom dette skjer som del av utleie av vedkommendes seksjon, eller dersom plassen leies ut for seg til en annen seksjonseier.

Kap. 3: Avsluttende bestemmelser.

§ 8

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 16. juni 2017, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter. Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, Hafjelltoppen Appartement AS.

Hamar, juni 2017

Pr. Hafjelltoppen Appartement AS

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hundersætervegen 807B
2636 ØYER
Gnr./Bnr.: 155/1
Seksjonsnr. : 10
Øyer kommune

Areal

Fritidsleilighet
Bruksareal: 70 m² (P-rom: 66 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jonas Eikeland - (PC)

Mobil: 92482613

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2023
Referansenummer	15034632
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-23-0066
Hjemmelshaver/selger	Henrik Søes/Beatrice Waldorff
Bygningssakkyndig inspektør	Jonas Eikeland - (PC)
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	-
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	11.09.2023 08.57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Hundersætervegen 807B
Postnummer/sted	2636 ØYER
Kommune	3440 - Øyer
Gnr./Bnr./Festenr.:	155/1/880
Seksjonsnr.	10
Tomt	Festet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsleilighet	2018		

Byggemåte

Fritidsbolig (leilighet) beliggende i Hundersætervegen 807B, Øyer kommune. Egen inngang. Felles tomt opparbeidet med grus og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torv. Leiligheten har entrédør med lydklasse 40 dB. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med gulvvarme. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon tilknyttet avtrekksvarmepumpe.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via egen inngangsdør.
Leiligheten består av: Entré, bod/teknisk rom, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 5 m².
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Innerdører	8	
Dører og vinduer		Dører	11	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Fritidsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	70	66	4	Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.	Bod/teknisk rom.
SUM	70	66	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 5 m2.
Boden har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert badrom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i lasert panel ig malte flater.
Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak platetopp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i kjøkken/stue, entré og soverom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, lasert panel.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Innerdører | Dørbladet på soverom og stue kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. Etasje

Følgende rom er målt: Kjøkken/stue og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet avtrekksvarmepumpe.

Avtrekksvarmepumpe i bod/teknisk rom.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) tilknyttet avtrekksvarmepumpe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue og soverom er takhøyden målt til 2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

Radon

TGIU Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja. .

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med lydklasse 40 dB.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer	
	TG 2	Dører	Terrassedøren kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca 14 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
---	------	---

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.02.2023, arbeidene gjelder "Installasjon av leilighetsbygg Ilsetra Sør". Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.12.2018, arbeidene gjelder "Montere spotskinner i leilighet 10".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 18.08.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke-autorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Avløpsrør (ink. sluk) - [Hundersætervegen 807B - Sluk
(28.08.2023)]*



*Elektrisk anlegg - [Hundersætervegen 807B - Sikringsskap
(28.08.2023)]*

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiensomsmedling AS		Oppdragsnr.	31-23-0066
Adresse	Hundersætervegen 807 B			
Postnr.	2636	Sted	Øyer	
Er det dødsbo?	Nei ☒ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?
				Nei ☐ Ja ☒
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if skadeforsikring		Polise/avtalenr.	sp2011990
Selger 1 Fornavn	Beatrice	Etternavn	Waldorff	
Selger 2 Fornavn	Henrik	Etternavn	Søes	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar: Se side 3

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
16. 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 Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

Kommentar til punkt 5:

Tidligere vandlækasje i P-kælderens, som er udbedret af Udbygger. Fugt og følgeskader efter tidligere vandlækasje er del af sameiets punkter overfor Udbygger. Udbygger har bekræftet at reklamationsretten til dette ikke forældes ved 5 års fristen.

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

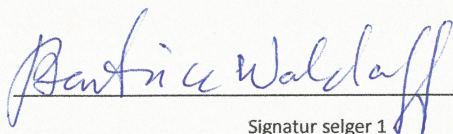
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. 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 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

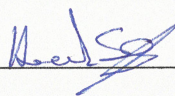
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 18.8.2023

Sted: København



Signatur selger 1



Signatur selger 2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 18.09.23 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør
HUNDERSÆTERVEGEN 807 B
2636 ØYER

Vår ref.: 1492/10
Type: Boligsameie
Eiere: Henrik Søres, Beatrice Waldorff

Fødselsdato eier: 21.01.1961
Fødselsdato medeier: 05.01.1960

Organisasjonsnr: 920 974 465**Seksjonsnr:** 10

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 3 260

Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 961
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/bredbånd	299

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 74 515
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 179 590

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Freddy Haraldsen
Adresse: Granlia 25
Postnr/-sted: 1900 FETSUND
Telefon: Mob.: 90693483
E-post: frehar@online.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 18.09.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	74 515	Andre inntekter:	42
Annen formue:	4 462	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 10	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018
Gårds/bruksnr: 155/1/880 - seksjon:10
Bygningstype: Fritidsbolig
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5431.1
Årlig festeavgift:217 959,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2011990
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.03.2018		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.09.23 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør
HUNDERSÆTERVEGEN 807 B
2636 ØYER

Vår ref.: 1492/10
Type: Boligsameie
Eiere: Henrik Søes, Beatrice Waldorff

Fødselsdato eier: 21.01.1961
Fødselsdato medeier: 05.01.1960

Organisasjonsnr: 920 974 465

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Tid og sted: Torsdag 06.04.2023 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
- 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
- 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret, det vil si 40.000,- som styret selv skal fordele mellom styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes, og styret skal selv fordele honoraret på styrets medlemmer.

5. Andre saker

5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger

Styret gir en orientering på årsmøtet

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer

Styret gir en orientering i årsmøtet

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

Styret har mottatt en henvendelse vedrørende individuelle vannmålere i alle sameiets leiligheter.

Styret vil ta en gjennomgang med kommunen i forkant av styremøtet, og gi en redegjørelse for diskusjon i årsmøtet.

Med denne diskusjonen ønsker styret å få inn sameiernes synspunkter i saken, som underlag for senere behandling og eventuelle beslutninger i styremøte.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre sittende styremedlemmene tar gjenvalg

Eventuelle andre kandidater kan foreslås før eller under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

6.2 Valg av leder

Sittende styreleder tar gjenvalg

Alternative kandidater til styrelederrollen kan foreslås før og under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sittende varamedlem tar gjenvalg.

Nye kandidater kan foreslås før eller under årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer blant kandidater til valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	53 662	203 135
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	76 225	-149 473
B. Endring arbeidskapital	76 225	-149 473
C. Arbeidskapital	129 887	53 662
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	5 250	3 594
Mellomregning finansieringsforetak	0	3 500
Andre kortsiktige fordringer	143	177
Forskuddsbetalte forsikr.premie	54 487	51 017
Andre forskuddsbet. kostnader	2 456	8 690
Driftskonto	213 305	100 235
Leverandører	-97 060	-100 946
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Andre påløpte kostnader	-36 662	0
Påløpte energikostnader	-12 031	-9 105
Forskudd / overdekning	0	-3 500
Arbeidskapital	129 887	53 662

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	908 349	711 384	838 591	1 114 548
Sum leieinntekt		908 349	711 384	838 591	1 114 548
Sum inntekt		908 349	711 384	838 591	1 114 548
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	54 985	33 981	40 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	208 808	240 550	238 000	238 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	9 607	9 721	8 000	10 250
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	12 900	5 625	17 340	20 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	775	1 494	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	11 079	53 026	36 200	136 200
Revisjonshonorar		4 857	4 706	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		68 060	65 631	68 150	70 200
Andre honorar	9	41 944	31 888	0	0
TV/bredbånd		75 348	75 348	75 348	75 348
Kontingenter og gaver		596	390	0	0
Forsikringer		46 201	48 587	51 016	54 500
Andre kostnader	10	252 543	244 450	249 250	254 500
Sum kostnad		833 341	861 037	834 944	1 001 088
Driftsresultat		75 008	-149 653	3 647	113 460
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 217	180	1 500	1 500
Netto finansposter		-1 217	-180	-1 500	-1 500
Årsresultat		76 225	-149 473	5 147	114 960
Overført sameiekapital		76 225	-149 473	0	0
SUM OVERFØRINGER		76 225	-149 473	0	0

Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 250	3 594
Andre kortsiktige fordringer	11	143	3 677
Forskuddsbetalte kostnader		56 943	59 707
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		213 305	100 235
Sum omløpsmidler		275 641	167 213
SUM EIENDELER		275 641	167 213

Balance 2022 Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 887	53 662
Sum opptjent egenkapital		129 887	53 662
Sum egenkapital	12	129 887	53 662
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 500
Leverandørgjeld		97 060	100 946
Skyldig off. myndigheter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	48 693	9 105
Sum kortsiktig gjeld		145 753	113 551
Sum gjeld		145 753	113 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 641	167 213

Sted: _____

Dato: _____

Freddy Haraldsen
Styreleder

Raymond Kildebo
Styremedlem

Bjørn Sæterøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ble stiftet 21.03.18.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr. 155 og bnr. 1 i Øyer kommune. Tomteareal er 5 431,1 kvm.

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenr SP2011990.4.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	763 128	636 036
3610 Sameieinnbetalinger	69 873	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	75 348	75 348
Sum	908 349	711 384

Konto 3610 gjelder ekstra måneds innbetaling.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	54 985	33 981
Sum	54 985	33 981

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 210	121 925
6341 Brannalarm	2 911	2 937
6361 Fast renhold	7 500	8 125
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 438	107 563
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 750	0
Sum	208 808	240 550

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	9 607	9 721
Sum	9 607	9 721

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	12 900	5 625
Sum	12 900	5 625

Konto 6420 gjelder lisenskostnader til Bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	775	1 494
Sum	775	1 494

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	0	10 594
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 222	15 650
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 857	4 655
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 080
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	6 048
Sum	11 079	53 026

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 906	1 263
6720 Juridisk honorar	5 469	0
6730 Teknisk honorar	30 569	30 625
Sum	41 944	31 888

Konto 6714 gjelder tilleggstjenester
Konto 6730 gjelder befaring.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7717 Aktivitetstilskudd	30 000	30 000
7720 Årsmøte	3 327	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	217 959	211 910
7770 Betalingskostnader	947	989
7773 Omkostninger innkreving	301	263
7790 Andre kostnader	9	1 288
Sum	252 543	244 450

Konto 7750 gjelder Sameiet betaler årlig festeavgift til Hafjelltoppen Appartement AS.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	3 500
1570 Andre kortsiktige fordringer	143	177
Sum	143	3 677

Konto 1570 gjelder renteinntekter fra Klare som blir utbetalt i 2023.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	53 662	76 225	129 887
Sum opptjent egenkapital	53 662	76 225	129 887
Sum egenkapital	53 662	76 225	129 887

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	12 031	9 105
2980 Andre påløpte kostnader	36 662	0
Sum	48 693	9 105

Konto 2980 gjelder periodisering av leverandørfakturaer.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Styreleder	Freddy Haraldsen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Bjørn Sæterøy (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Raymond Kildebo (sign.)	17.02.2023

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sørs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

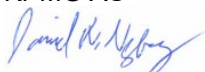
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 27. februar 2023
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Freddy Haraldsen
Styremedlem, Bjørn Sæterøy
Styremedlem, Raymond Kildebo
Varamedlem, Arne Andreas Andresen

Styret i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør ligger i Øyer kommune, og har organisasjonsnummer 920974465

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2011990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillir myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Ettersyn og kontroll av brannalarmene hver måned
- Service på ventilasjonssystemet
- Service på det elektriske anlegget
- Bestilt fjerning av overhengende snøskavler på takene
- Egenkontroll av fellesarealer

Styrets arbeid

En av de store styreoppgavene i 2022 har vært arbeidet med reklamasjonssaker i forhold til reklamasjonsfristen som utløper senere i 2023. Sameierne er blitt informert om denne prosessen i flere omganger pr e-post, og vi vil også bruke tid på årsmøtet til å gi en oppdatert status på dette arbeidet.

Under befaringen av byggene våre sammen med utbygger og Hent, avdekket vi også behov for maling av sørveggene våre. Styret besluttet å gjennomføre dette vedlikeholdsarbeidet sommeren 2023, og det ble inngått en avtale med Hafjell Hytteservice på dette.

Økonomi og vedtatte økninger i felleskostnader fra januar 2023

Ved inngangen til sommeren 2022 så styret at vi ville komme inn i et likviditetsproblem knyttet til betaling av festeavgiften som forfalt i juli. Styret besluttet derfor å be om en ekstra månedsbetaling fra alle sameierne, slik at vi kunne alle våre betalingsforpliktelser gjennom sommeren, inkludert festeavgiften som ble betalt på forfall.

Ut over dette besluttet vi å starte avsetning til fremtidig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen, slik vi diskuterte på årsmøtet påsken 2022. For å redusere risikoen for fremtidige likviditetsutfordringer, valgte vi fra januar 2023 å øke felleskostnadene med i gjennomsnitt 1.000,- pr leilighet, altså 250,- ut over det vi diskuterte som behov i forhold til vedlikeholdsplanen.

Ved utgangen av 2022, ser det ut til at denne økningen vil være tilstrekkelig til å dekke betalingen av malearbeidet som skal gjennomføres på sør-veggene sommeren 2023, samt en forventet etterfakturerings av vann og avløpsgebyr (se info lenger nede). Dette er dog litt avhengig av prisutviklingen på selskapets øvrige tjenester, samt om det skulle dukke opp andre, ikke planlagte vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres.

Høsten 2022 avdekket vi ved en tilfældighet at kommunens fakturering av vann og avløp, ikke var justert i forhold til faktisk vannforbruk de årene vi har hatt byggene på Ilseterlia Sør. Vi forstår at det ikke har vært foretatt noen avlesing av sameiets vannmåler, og antar at dette beror på en misforståelse mellom kommunen og det til enhver tid sittende styre. Etter en avlesing av sameiets vannmåler ultimo 2022, med påfølgende registrering av målerstand, fant vi at det faktiske forbruk var jevnt over litt høyere hvert år enn det vi hadde blitt fakturert for. Kommunen har varslet dette som et overforbruk i 2022, og styret forventer nå en etterfakturerings på dette inneværende år.

Reklamasjonssaken overfor utbygger AB Invest

Styret sendte før jul ut en oppsummering av status i dette arbeidet, til alle sameierne.

Flere av våre reklamasjonssaker er nå allerede utbedret av utbygger, mens saker som kun gjelder leiligheter individuelt, vil bli fulgt opp av den enkelte sameier.

De sakene som det fortsatt er en dialog med utbygger på er

1. Drypping fra taket og ned på verandaene i 2. etg
2. Drypping fra verandaene i 2. etg. og ned på plattingene i 1. etg.
3. Oppfølging av fuktighet og følgeskader etter vannlekkasjen vi hadde i garasjen det første året
4. Problemer med drenering på p-plassen under snøsmelting

Vi har som en del av dette arbeidet innhentet både teknisk og juridisk bistand fra vår forretningsfører, USBL. Ved inngangen til 2023 har vi fortsatt dialog med utbygger på disse sakene, og det vil bli gitt en oppdatering på status ved årsmøtet 2023.

I tillegg til overnevnte saker har vi også en diskusjon med utbygger og kommunen om

dokumentasjon av utvendig anlegg for vann og avløp, med den hensikt at kommunen formelt skal overta sin del av ansvaret for anlegget. Utbygger har svart at de vil bistå i arbeidet med å fremskaffe nødvendig dokumentasjon, men at sameiet selv må stå for kostnadene knyttet til dette. Styret arbeider videre med både kommunen og utbygger inntil saken er avklart.

Gjennomgang av energieffektivitet i garasjen/ ventilasjonsanlegget

Som følge av de dramatisk økninger i strømpriser, så er det gjort en evaluering av effektiviteten i ventilasjonsanlegget nede i p-kjelleren. I samarbeid med GK er det gjort en vurdering av effektivitet i forhold til temperatur og fuktighet i garasjen gjennom året. Hovedkonklusjonen i dette arbeidet har vært at anlegget er satt opp slik det må være i forhold til klimastyring, og at det ikke er potensiale for store energibesparelser på dette området.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør torsdag 06.04.2023 kl. 16:00 - Ilsetra Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Freddy Haraldsen ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Freddy Haraldsen

1.2 Valg av sekretær

Freddy Haraldsen ble foreslått som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Freddy Haraldsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Hanne Myhr ble foreslått til å medundertegne protokollen sammen med sekretæren

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Myhr og Freddy Haraldsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte var 24, hvorav 17 av 23 sameiere var representert i møtet.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble sendt ut i forkant av møtet.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Saksliste ble sendt ut i forkant av møtet.

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 ble sendt ut sammen med innkallingen og

følger vedlagt.

Regnskapet, samt budsjett for 2023 ble gjennomgått på møtet, presentasjonen fra møtet følger vedlagt.

Styret anbefalte å godkjenne årsregnskapet for 2022.

Vedtak:

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 ble godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Årsmelding ble kommentert på møtet, sammen med en utfyllende informasjon om sameiets struktur, presentasjonen følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret, det vil si 40.000,- som styret selv skal fordele mellom styrets medlemmer.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger

Styret ga en orientering på årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer

Styret ga en orientering i årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt.

Det ble ytret et ønske om en prinsippbeslutning knyttet til finansiering av eventuelle større vedlikeholdskostnader, som det ikke er gjort tilstrekkelig avsetning til når kostnaden påløper.

Fasadebehandling med vask og maling av alle tre byggene, planlagt gjennomført i 2026, ble trukket frem som eksempel. Det skal etter planen gjøres tilstrekkelig med avsetning til vedlikehold over en 10-års periode, men det kan likevel være at det ikke er tilstrekkelig avsatt kapital på de tidspunkter innenfor 10-årsperioden, som de største vedlikeholdspostene påløper.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

En prinsippbeslutning vedrørende finansiering av større vedlikeholdskostnader, forberedes og legges frem for behandling og godkjenning i neste årsmøte, påsken 2024.

5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

Styret har mottatt en henvendelse vedrørende eventuell installasjon av individuelle vannmålere i alle sameiets leiligheter.

Styret ga en redegjørelse i årsmøtet, presentasjonen følger vedlagt

Saken ble diskutert og styrets konklusjon er å ikke gå videre med denne saken.

Det var ingen kommentarer eller innsigelser til dette.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre sittende styremedlemmene tar gjenvalg, og orienterte videre om at det er styrets innstilling at to av styrets medlemmer skal skiftes ut ved neste årsmøte

En kommentar fremmet på årsmøtet var å tilstrebe at minst en av de nye medlemmene ved neste års valg, var kvinne

Ingen andre kandidater ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Raymond Kildebo for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sæterøy for 2 år.

6.2 Valg av leder

Sittende styreleder tar gjenvalg

Det var ingen forslag til alternative kandidater

Vedtak:

Valgt ble: Freddy Haraldsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sittende varamedlem tar gjenvalg.

Andre kandidater var ikke foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Arne Andresen for 1 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ilseterlia Sør

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Freddy Haraldsen (sign.)	12.04.2023
Sekretær	Freddy Haraldsen (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Hanne Markussen Myhr (sign.)	11.04.2023

Årsmøte 2023 Sameiet Ilseterlia Sør

Torsdag 6. april på Ilsetra hotell

Agenda

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
- 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Økonomi – godkjenning av regnskap 2022

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter	908.349	711.384	1.114.548
Kostnader	833.341	861.037	1.001.088
Driftsresultat	75.008	- 149.653	113.460
Årsresultat (inkl. finans)	76.225	- 149.473	114.960
Egenkapital pr. 31/12	129.887	53.662	
Bankinnskudd pr. 31/12	213.305	100.235	

Kommentarer

- Felleskostnader er øket i 2022 og i 2023 for å unngå underskudd, dekke økte kostnader og gjøre avsetning til vedlikehold
- Bankinnskuddet pr. 31/12 – 2022 er antatt som minimum for å kunne sikre likviditeten (betalingsevnen) gjennom hele året
- Det planlagte malingsarbeidet ligger inne i budsjettet for 2023
- Etterfakturer av vann og avløp på rundt 40.000,- ligger ikke inne i budsjettet for 2023
- Kostnader knyttet til bistand i forbindelse med reklamasjonssakene, er en usikkerhet
- Gitt at ingen store uforutsette kostnader oppstår, antar vi at egenkapital og bankinnskudd pr. 31/12 styrkes i 2023

Likviditetssituasjonen i sameiet nå

	<u>pr. 31. mars</u>	<u>pr. 30. april (antatt)</u>
Saldo driftskonto	258.215	249.000
Leverandørfakturaer	101.731	231.759
Totalt	156.484	17.241

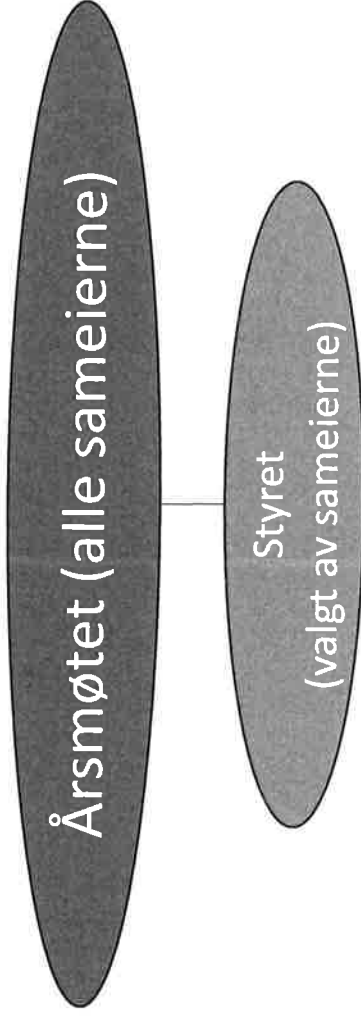
Kommentarer

- Festekostnadene på 231.759 ligger til forfall i april (mot august tidligere år)
- Månedlige innbetalinger fra sameierne (felleskostnadene) utgjør 92.883
- I 2022 hentet vi inn en ekstra månedsbetaling i juli for å kunne betale festeavgiften på forfall
- Vi antar å kunne komme gjennom sommeren i år, uten å måtte hente inn ekstra betaling
- Med et positivt resultat som budsjettet for 2023 forventes likviditeten å være styrket inn i 2024
- Usikkerheten ligger i om eventuelle større vedlikeholdsoppgaver skulle kreves tidligere enn antatt ifht vedlikeholdsplanen

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kort om strukturen i Sameiet Ilseterlia Sør



Leverandører

USBL	GK	El-installasjon	Øyer kommune	Hafjell hytteservice	Engen maskin
- forretningsfører - økonomi - regnskap - Bevar HMS - Bevar Vedlikehold	- ventilasjon - inneklima	- elektrisk anlegg - brannvern	- kommunale gebyrer - vann og avløp	- vaktmester tjenester - maleropdrag - snømåking, supplement til Hafjell maskin - div. oppdrag på bestilling	- snømåking, innkjøring og p-plass
Eidsiva	Turskilaget	Portservice	Hafjell Apartment	AB Invest	Andre leverandører
- strøm inkl. nett - bredbånd	- kjøring av skiløyper i Øyer-fjellet	- service på garasjeport - bestilling av fjernkontrollere	- festeavgift	- utbygger - reklamasjonssaker - kobling til Hent	- If forsikring - IR Renhold - Pass Bygg - Låssenteret på Gjøvik

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
 - 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
 - 3 Årsmelding 2022
 - 4 Godtgjørelse til styret
 - 5 Andre saker
- | |
|--|
| 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger |
|--|
- 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Reklamasjonssaken – Hva har skjedd

- Innspill fra sameiere mai 2022
- Samlet liste over 24 saker
- Advokatbistand fra USBL
- Befaring med utbygger august 2022
- Noen saker ble utbedret
- Teknisk fagkyndig engasjert
- Styret fokusert på fire store fellessaker
 - Sak 1: Drenering P-plass
 - Sak 2-1: Drypping fra tak ned på veranda i 2. etg
 - Sak 2-2: Drypping fra veranda ned på terrasser i 1. etg
 - Sak 17: Fukt og følgeskader i P-garasje etter tidligere vannlekkasje

Reklamasjonssaken - Status nå og veien videre

- Utbygger har bekreftet at reklamasjonsretten på de «fire store» fellessakene ikke foreldes ved 5 års fristen
- Befaring 5. april 2023 med gjennomgang av de «fire store»
 - AB Invest ser problemene
 - Hent sier de har gjort sitt, men det har de ikke
 - Drypp fra tak og terrasser (AB Invest vil ta det opp med Hent)
 - Skader i garasjen (vil bli løst)
 - Overflate vann på P-plass (Hafjell maskin skal vise at de løser problemet når det oppstår)
- AB er positive til å finne en løsning, men lover ikke noe
- Oppfordrer alle til å fortsette med å dokumentere de «fire store»
- Vi gjør løpende vurdering av om vi skal gå til rettslige skritt

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Status vedlikeholdsplanen - generelt

- Vedlikeholdsplanen ble presentert på årsmøte i fjor. Planen er utarbeidet av Usbl og gir en god oversikt på hva som bør prioriteres fremover av vedlikeholdstiltak.
- For å dekke økte kostnader og gjøre avsetning til vedlikehold ble felleskostnadene økt i 2022 og ytterligere i 2023.
- **Planen** er for fullt tatt i bruk i år. Iht. avtale har vi gjennomført et årlig møte med Usbl.
- På bakgrunn av nye aktiviteter/tiltak og avtaler er planen justert.

Vedlikeholdsplanen – nye tiltak/ aktiviteter

- **De fleste tiltakene** i planen gjelder årlig forebyggende vedlikehold/service. Som f.eks. klipping av torvtak, kontroll/service på ventilasjonsanlegg og kontroll av brannvarsling og el.anlegg.
- **Overflatebehandling/maling** av byggene var estimert til 2026. Det viser seg imidlertid at de værutsatte sørfasadene bør/må behandles allerede i år.

Styret har innhentet priser fra to aktører. Per Kristian Tranberg (PKT) som hadde maleentreprisen til ferdigstillelse og Hafjell Hytteservice (HH) – vår avtalepartner for vaktmestertjenester.

Tilbudet fra Hafjell Hytteservice på kr 107 750 inkl. mva. lå betydelig under sammenlignbart tilbud fra PKT. Avtale er skrevet med HH og arbeidene skal utføres innen juni i år.

Begge tilbydere ga også budsjettpriser for komplett maling av alle byggene. Her ligger også HH betydelig under. Prisen fra PKT er omtrent på nivå med kostnadsestimatet i vedlikeholdsplanen.

➤ **Serviceavtale på garasjeporten**

Styret har nylig inngått avtale med Sollihøgda Portservice (SP) om service på garasjeporten. SP har levert/montert eksisterende port. Prisen er kr 7 400 inkl. mva. og gjelder service hvert annet år, første gang i år. Vedlikeholdsplanen er justert iht. tilbudet.

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Private vannmålere - utgangspunkt

- **Styret har mottatt spørsmål om muligheten for individuelle vannmålere**
- **Felles vannmåler** er i dag montert på hovedinnlegget i teknisk rom i garasjen. Styret avleser målerstand ved årsskiftet og rapporterer til Øyer kommune.
- **Øyer kommune fakturerer** sameiet a-konto basert på siste års forbruk.
- **Forbruk og kostnader** fordeles på den enkelte sameier basert på leilighetsstørrelse. Kostnadene bakes inn i fellesutgiftene.
- **Årlig vannforbruk og kostnader.**
 - Årlig vannforbruk i sameiet er ca. 600 m3.
 - Med 2023-pris på vann og avløp er årlig kostnader for forbruk ca. kr 36 000 inkl. mva. (dette gir et snitt pr leilighet på ca. kr 1.500)
 - Sameierne betaler hver i snitt ca. 6.902,- pr år i årsgebyr, fordelt på 4 kvartaler (2023-priser)

Private vannmålere - vurderinger

- **Overfor Øyer kommune opprettholdes samme rapportering som i dag.** Altså avlesning av målerstand på vannmåleren på hovedinnlegget. Egen vannmåler pr. leilighet blir en intern sak i sameiet.
- **Kostnadsestimat for montering av vannmålere.**
Prisoverslag fra GK Rør: kr 107 700 inkl. mva. (dette blir i snitt pr. leilighet **ca. kr 4.500 inkl. mva.**)
Vannmålerne monteres på vannledningene til hver leilighet – ut fra garasje og teknisk rom.
- **Kostnadsestimat for administrasjon,** dvs. avlesning, beregning og fakturering/tilbakebetaling, er 6 – 8.000 eller ca. kr 300 pr. leilighet pr. år.
- **Hvem tjener/ hvem taper**
 - Totalt for sameiet, en investering på 107.700,- og merkostnad på 6-8.000,- pr. år, uten noen besparelse/gevinst
 - For en leilighet med forbruk 50% under snitt, årlig besparelse på 450,- mot en andel på 4.500,- av investeringen
 - For en leilighet med forbruk 50% over snitt, årlig kostnadsøkning på 450,- pluss en andel på 4.500,- av investeringen

- **Styrets oppfatning/innstilling**

Styret konstaterer at dette er en meget dårlig business case for sameiet totalt sett, samt at besparelsen selv for de som har lavest forbruk, ikke står i forhold til investeringen og merkostnadene ved individuell vannmåler

NB! Styret oppfordrer uansett alle sameiere til årvåkenhet med hensyn til eventuelt dryppende kraner i leiligheter og på fellesområder (les garasjen), slik at vi unngår unødig høye kostnader til vann og avløp

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret
6.2 Valg av leder
6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Agenda

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Gjennomgang av status på reklamasjonssakene overfor utbygger
 - 5.2 Status vedlikeholdsplanen, aktiviteter og planer
 - 5.3 Spørsmål om egne vannmålere pr. leilighet i sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av leder
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Takk for fremmøte

Trivselsregler

for Sameiet Ilseterlia Sør

Trivselsreglene har til hensikt å skape et felles grunnlag for sikkerhet og trivsel i sameiet vårt.

Det er et felles ansvar å ta vare på eiendommene vi eier sammen. Dersom du oppdager feil/mangler, prøv å utbedre og/eller varsle styret.

Sørg for at alle som benytter eierseksjonene kjenner og følger trivselsreglene.

Uteområder og fellesområder

- Kun av- og pålessing foran inngangspartiene til byggene – ingen parkering.
- Gjesteparkering er tilgjengelig på parkeringsplassen foran bygg 2, men spør gjerne på Facebook-gruppen om å låne parkeringsplass i garasjen fra andre i sameiet.
- Se til at garasjeporten går igjen og forblir lukket.
- Se til at inngangsdøren til trappehuset ned til garasjen lukker seg. Den smekklåser, men se til at den ikke forhindres av snø eller is.
- Fellesområder ute og inne i garasjen skal holdes ryddig, og gjenstander skal ikke hensettes til sjenanse for andre.
- Brann-ventilasjonssjakten fra garasjen skal ikke klatres/lekes på.
- Smøreboden i garasjen er til felles benyttelse. Vennligst rydd opp etter bruk.
- Om sommeren kan sykler lagres i smøreboden (prøveordning).
- Ingen sigaretter og annen forsøpling på fellesområdene.
- Bruk pose ved lufting av hund, samt prøve å dekke/fjerne til gule flekker.
- Panelovnen i trappehuset skal være innstilt på 10 grader.
- Vis hensyn og minimer støy, spesielt morgen og kveld. Tenk på at soverom vender ut mot inngangspartier/boder og vei/parkeringsplass.
- Styret kontaktes ved problemer i fellesområder eller boenheter som kan påvirke flere seksjonseiere.

Snømåking

- Veiene og fellesområdet brøytes av Engen Maskinservice ved hvert snøfall.
- Vaktmester måker og evt. strør inngangspartier før helgen ved behov.
- Det står grus i trappegangen til garasjen for strøing ved behov.
- For øvrig måker seksjonseiere selv og/eller skrur på varmekablene i inngangspartier.
- For å unngå skader og vanninntrenging er hver seksjonseier ansvarlig for regelmessig måking av verandaen, som også er rømningsvei. Unnlatelse kan medføre økonomisk ansvar for skader. Snø fra 2. etasje kastes slik at den ikke sjenerer underliggende leiligheter. Ved mangelfull måking av verandaer kan vaktmester på styrets initiativ foreta måking for seksjonseiers regning.

Brannforebygging

- Sørg for at fyr i peis/ovn er fullstendig slukket før avreise.
- Sørg for god ventilasjon i leiligheten når man fyrer i peis/ovn.
- Lading av el-biler og hybridbiler skal *kun* skje fra godkjent elbillader koblet til egen strømmåler og system for overspenningsvern i garasjen. Ta kontakt med styret dersom elbillader ønskes montert .
- Unngå farlige elektriske koblinger/ledninger. Skjøteledninger bør unngås.
- Elektrisk grill eller gassgrill kan benyttes på verandaene. Utvis forsiktighet og ta hensyn til naboene.
- Alle eierseksjoner må ha brannslukningsutstyr.
- Det er ikke lov å koble ut røykvarslere.
- Gass, drivstoff ol. må oppbevares iht. gjeldende krav og regler, og skal ikke oppbevares i garasjen.
- Dersom røykvarsler utløses i en leilighet, utløses den også i resten av resten av bygget, og brannvesenet varsles. Man må snarest gå til brannsentralen imellom inngangspartiene i bygget (for bygg 2; i garasjen). Sjekk hvor alarmen er utløst og om det faktisk brenner.
Avlys brannalarmen på brannpanelet dersom det ikke brenner. Dersom det har gått mer enn 2 min., må man også ringe brannvesenet direkte for å avlyse. Luft ut og fjern årsaken til at alarmen utløste.
Dersom det brenner; evakuer og/eller slukk, samt varsle brannvesenet på 110/610 50500 og fortell om situasjonen. Tilbakestill alarmen etterpå.

Vaktmester

- Vaktmester: Hafjell Vaktmesterkompani AS – mobil: 95174823 og e-post: post@hafjellhytteservice.no
- Vaktmester må til enhver tid ha uinnskrenket tilgang til eierseksjonene, uansett sikkerhetslås/alarm.
- Seksjonseiere kan inngå avtale med vaktmester om måking og annet ettersyn for egen regning. Alle slike tjenester, inkl. nød utrykning for å låse opp gjøres opp direkte med Hafjell Vaktmesterservice AS.

Oppdatert 10. mars 2021.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet "Ilseterlia Sør", gnr. 155 bnr. 1 feste nr. 880 i Øyer.

o0o ---

Kap. 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§ 1

Eiendommen "Ilseterlia Sør" gnr. 155 bnr. 1 feste nr. 880 i Øyer er oppdelt i eierseksjoner iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Alle fremtidige seksjoner/leiligheter på festeeiendommen skal inngå i en og samme festekontrakt, og kan ikke splittes opp i enkeltstående festekontrakter.

§ 2

Seksjonenes sameiebrøk er fordelt ut fra seksjonenes bruksarealer, slik at sameiebrøken framkommer som telleren i en brøk hvor nevneren er 2127. Til hver seksjon hører tilleggsareal i form av utvendig bod. Dette gjelder ikke for 3 næringsseksjoner i kjeller som utgjør parkeringsplasser.

Seksjonene skal brukes til fritidsbolig.

§ 3

Disse vedtekter kan endres ved 2/3 flertall av seksjonene på årsmøte, for øvrig i henhold til lovens regler.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til sakliste, herunder angivelse av eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av juni måned hvert år. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Næringsseksjonene skal ikke ha stemmerett i saker som gjelder fritidsseksjonene.

Årsmøtet skal behandle: godkjenning av årsregnskap og valg av styre.

Sameiet forvaltes av et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges ett varamedlem til styret. Styremedlemmene velges for ett år. Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlig styrevalg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller

avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Sameiets regnskaper skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet.

Kap. 2: Bestemmelser om forholdet mellom seksjonene og sameiet.

§ 5

Hver seksjonseier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie eller pantsettelse.

Ved overdragelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelse for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelsen.

§ 6

Utgiftene til drift og vedlikehold av fellesarealene fordeles etter sameiebrøk. Fordelingen av ansvaret for vedlikehold følger av §§ 32 og 33 i eierseksjonsloven.

§ 7

Sameiet har parkeringsanlegg i underetasje under Hus 2.

Sameiets biloppstillingsplasser og eller garasjeplasser kan bli seksjonert som tilleggsareal og eller som næringsseksjon og eller som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett til den eller de plassene man har ervervet. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne uavhengig av organiseringen.

De største plassene i parkeringskjelleren er avsatt som handicap-plasser. Sameiestyret kan pålegge omplassering/bytting med de øvrige parkeringsplasser, for å gjøre handicap-plass disponibel for seksjonseier som har særskilt behov for slik plass. Med «særskilt behov» menes at et fast husstandsmedlem i seksjonen innehar parkeringsbevis i henhold til Forskrift om parkering for forflytningshemmede (eller regler som blir gitt til avløsning av samme forskrift).

Den parkeringsplassen som den enkelte seksjon disponerer kan leies ut, dersom dette skjer som del av utleie av vedkommendes seksjon, eller dersom plassen leies ut for seg til en annen seksjonseier.

Kap. 3: Avsluttende bestemmelser.

§ 8

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 16. juni 2017, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter. Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, Hafjelltoppen Appartement AS.

Hamar, juni 2017

Pr. Hafjelltoppen Appartement AS



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 1 Fnr 880 Snr 1

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	16 231
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Julian Wilhelm Solvang Dato: 19.09.2023



REGULERINGSPLAN FOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	29.01.2015
Tilhørende plankart er sist revidert:	10.02.2015
Godkjent av kommunestyret:	31.10.2013
Mindre endring, vedtatt i PU	08.09.2014
Endring av Fr3a og b, vedtatt av KST	29.01.2015

AREALFORMÅL

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG; (§ 12-5, nr. 1)

<i>Fritidsbebyggelse</i>	(kode 1120)
<i>Forretninger</i>	(kode 1150)
<i>Forsamlingslokale</i>	(kode 1165)
<i>Fritids- og turistformål</i>	(kode 1170)
<i>Skianlegg</i>	(kode 1410)
<i>Skiløypetrase</i>	(kode 1420)
<i>Renovasjonsanlegg</i>	(kode 1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; (§12-5, nr. 2)

<i>Veg</i>	(kode 2010)
<i>Annen veggrunn- grøntareal</i>	(kode 2019)
<i>Kollektivholdeplass</i>	(kode 2073)
<i>Parkering</i>	(kode 2082)

GRØNNSTRUKTUR; (§12-5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL; § 12-5, nr. 5)

<i>Landbruksformål</i>	(kode 5110)
<i>Friluftiformål</i>	(kode 5130)

HENSYNSSONE;

(§12-6)

Høyspenningsanlegg – TRAFØ

(kode H370)

1. FELLES BESTEMMELSER**1.1. Terrengtilpasning**

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

1.2. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at utleie- og fritidsenheter, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper. 20 % av de nye fritidsboligene skal være tilrettelagt og utformet iht universell utforming.

1.3. Gjerder

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

1.4. Energi

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes og skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

1.5. Vann- og avløpsledninger

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

1.6. Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskrifter TEK 10

1.7. Renovasjon

Det skal avsettes plass for kildesortert avfall (Molok-anlegg) innenfor arealer avsatt til renovasjon. Arealene er vist i plankart og skal være dimensjonert for bebyggelsen innenfor planområdet.

1.8. Byggesøknad

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

1.9. Parkering

På alle arealene som er regulert for fritids- og turistformål skal hver leilighet tilrettelegge for minimum 1,2 parkeringsplasser og hver hytte skal tilrettelegge for minimum 2 parkeringsplasser.

Hotell og andre servicebygg skal tilrettelegge for minst 1 parkeringsplass per 50 m² gulvflate.

Forretningene skal tilrettelegge for minst 1 parkeringsplass per 50 m² gulvflate.

Parkeringsplasser under bakken og interne atkomstveger medregnes ikke i BYA. For parkeringsplasser på bakken regnes 18 m² BYA per plass.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Fritidsbebyggelse: Fr1-Fr8

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført fritidsbebyggelse.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2).

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, vil ikke bli tillatt – heller ikke som staffasjefarger. Torv, tre eller skifer skal nyttes som takteking på alle bygg.

Innen Fr1 tillates en maksimal BYA lik 25 %. Her tillates oppført frittliggende hytter, kun én bygning pr. tomt. Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 7,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 4,85 m over ferdig grunnmur. Maksimalt tillatt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 240 m² BRA.

Innen Fr2 tillates en maksimal BYA lik 35 %. Innen Fr3a og b tillates det en maksimal BYA lik 30 %. Her tillates oppført frittliggende hytter eller leilighetsbygg. Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 9,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,5 m over ferdig grunnmur.

Innen Fr4 - Fr8 tillates en maksimal BYA lik 25 %. På den enkelte hyttetomt kan det maksimalt oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hytte, anneks og uthus skal ikke overstige 180 m². Størrelsen på anneks skal ikke overstige 30 m².

Maksimalt tillatt bruksareal på uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² (TBRA). I tilknytning til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 100 cm over planert terreng. I eventuell kjellerfasade tillates ikke vinduer større en 30X60 cm. Eventuell kjeller regnes med i bruksarealet. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur.

2.2. Forretninger

Innen de regulerte arealene til forretningsformål tillates det oppført forretningsbygg for varehandel.

Innen Fo1 tillates en maksimal BYA lik 50 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 6,5 meter. Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 9 meter.

Takets hovedform skal være saltak med mønevinkel mellom 20 og 35 grader. Yttertak skal tekkes med torv, tre eller skifer. Fasader skal kles med tømmer, stein eller trepanel, og det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene.

2.3. Forsamlingslokale

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført bebyggelse som forsamlingslokale, herunder bebyggelse tilhørende Røde Kors.

Innen Fs tillates en maksimal BYA lik 25 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 4,5 meter.
Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 6,5 meter.

2.4. Fritids- og turistformål

Innen disse regulerte områdene tillates det oppført hotell, utleiehytter/leiligheter og fritidsboliger/leiligheter som drives i kommersiell sammenheng. Alle bygninger på felt F1a skal være tilknyttet driften av hotellet.

Innen F1b tillates en maksimal BRA lik 25 %.

Innen F2a, F2b og F3 tillates en maksimal BRA lik 30 %.

Innen F1a tillates en maksimal BRA lik 30 %.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 8,5 meter.
Mønehøyden over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 12,5 meter.

Takets hovedform skal være saltak med mønevinkel mellom 20 og 35 grader. Yttertak skal tekkes med torv, tre eller skifer. Fasader skal kles med tømmer eller trepanel, og det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene.

Innen F4 tillates oppført utleiehytter/leiligheter og fritidsboliger/leiligheter som drives i kommersiell sammenheng. Innen F4 tillates en maksimal BYA lik 35 %.
Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 9,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,5 m over ferdig grunnmur.

2.5. Skianlegg

Innen det regulerte arealet for skianlegg tillates terrengarbeider og oppføring av konstruksjoner for å tilrettelegge for alpinanlegget, herunder oppføring av skiheiser, heishus og andre installasjoner tilhørende alpinanlegget. I forbindelse med utbygging av heis, med unntak av stolheis, må skiløype legges om og stenges slik at skiløype ikke lenger krysser heistraseen. I tillegg må parkering løses uten konflikt som kryssing av veg.

I forbindelse med utbygging av heis, med unntak av stolheis, må skiløype legges om og stenges slik at skiløype ikke lenger krysser heistraseen. I tillegg må parkering løses uten konflikt med kryssing av veg.

2.6. Skiløypetrase

Innen det regulerte arealet for skiløypetrase tillates utført terrengarbeider for å tilrettelegge for ski- og skiløyper vinterstid, samt tilrettelegges for turveg sommerstid.



3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet.

Det tillates vinterbrøyting av alle regulerte vegarealer. Det må være planfri kryssing mellom skiløype Gaiastova/Pellestova og Nysetervegen før det kan tillates vinterbrøyting for gjennomkjøring i Nysetervegen. Det tillates kun vinterbrøyting av Nysetervegen (ca 130 m fra vegkryss Hundersetervegen) for veg til 4 hytter (Fr5 – Fr8) før trafikksikker kryssing er ivaretatt.

3.2. Annen veggrunn - grøntareal

Arealene er regulert til annen veggrunn. Der det er vist siktlinjer i planen tillates det ikke vegetasjon eller etablering av annet i en høyde over 0,5 meter over vegkryssets planhøyde.

3.3. Kollektivholdeplass

Det er regulert en på- og avstigningsplass for kollektivtransport ved Steintjønna-heisen.

3.4. Parkeringsplasser

Det er regulert inn en parkeringsplass på 0,4 daa ved det regulerte forsamlingslokalet. Parkering skal følge gjeldende parkeringsnormer for Øyer kommune og skal ivaretas innenfor de respektive arealer.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Vegetasjonsskjerm

I det regulerte området for vegetasjonsskjerm skal mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bevares. Det tillates likevel plukkhogst og vedlikeholdsarbeid som tynning og rydding så fremt vegetasjonen ikke endrer sitt opprinnelige uttrykk.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Friluftsmål

I områdene som er regulert til friluftsmål skal arealene benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier, samt godkjenning av kommunen og kulturminnemyndigheten kan det tillates mindre terrengarbeider for å opparbeide turstier, sykkeløyper, skiløyper og mindre skitrekk.

Arealene som er regulert til friluftsmål tillates (UT uansett) preparert med løypemaskin eller skuter vinterstid.

5.2. Landbruksformål

Regulert areal til landbruksformål skal benyttes og forvaltes i henhold til reguleringsformålet. Det tillates oppført bebyggelse tilknyttet det regulerede landbruksarealet så lenge det dyrkede arealet holdes i hevd.

6. HENSYNSSONE - HØYSPENNINGSANLEGG

Det er regulert inn en hensynssone som viser et fareområde for trafostasjon (høyspenningsanlegg) som er lokalisert innen planområdet. Trafoen skal sikres hensiktsmessig og det skal utøves varsomhet i forbindelse med aktivitet i nærheten av denne.

7. REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Før Nysetervegen kan vinteråpnes, må skiløypen langs Nysetervegen være opparbeidet. Det må også være opparbeidet trafikksikker kryssing mellom skiløypen fra Gaistova til Pellestova og Nysetervegen.
- 7.2 Det settes som vilkår for utbygging av områdene Fr 1-2, F4 og F01 at utbygger stiller garanti som sikrer gjennomføring av planfri kryssing av Hundersetervegen. Planfri kryssing skal være slutført/bygget før utbygging av nye byggeområder kan settes i gang. Planfri kryssing av Hundersetervegen skal bygges mellom planlagt bussholdeplass og Ilsetra.
- 7.3 Det settes som vilkår for utbygging av områdene Fr 1-2 og Fo1 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av gang- og sykkelveg langs nedre del av Hundersetervegen.
- 7.4 Vann og avløp for Steintjønna/Ilsetra tilknyttes eksisterende ledningsnett (inntil 10 000 m2 bebyggelse). VA-planer skal forelegges og godkjennes av Øyer kommune.
- 7.5 Før utbygging skal turstier og skiløyper etableres tilsvarende dagens standard og fremkommelighet. Skiløypene skal dimensjoneres for maskiner minimum dagens størrelse, og skiløyper skal ikke være i konflikt med byggeområder eller legges til områder som er ment brøytet/fellesområder for eksempel i front av forretning.



- 7.6 Før videre utbygging skal utbygger foreta en gjennomgang av trafikksikkerhet i samarbeid med vegeier. Plan for trafikksikkerhetstiltak i området skal følge vedlagt søknad om tillatelse til utbygging og slutføres før ny bebyggelse tas i bruk.

TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Kulturminner

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



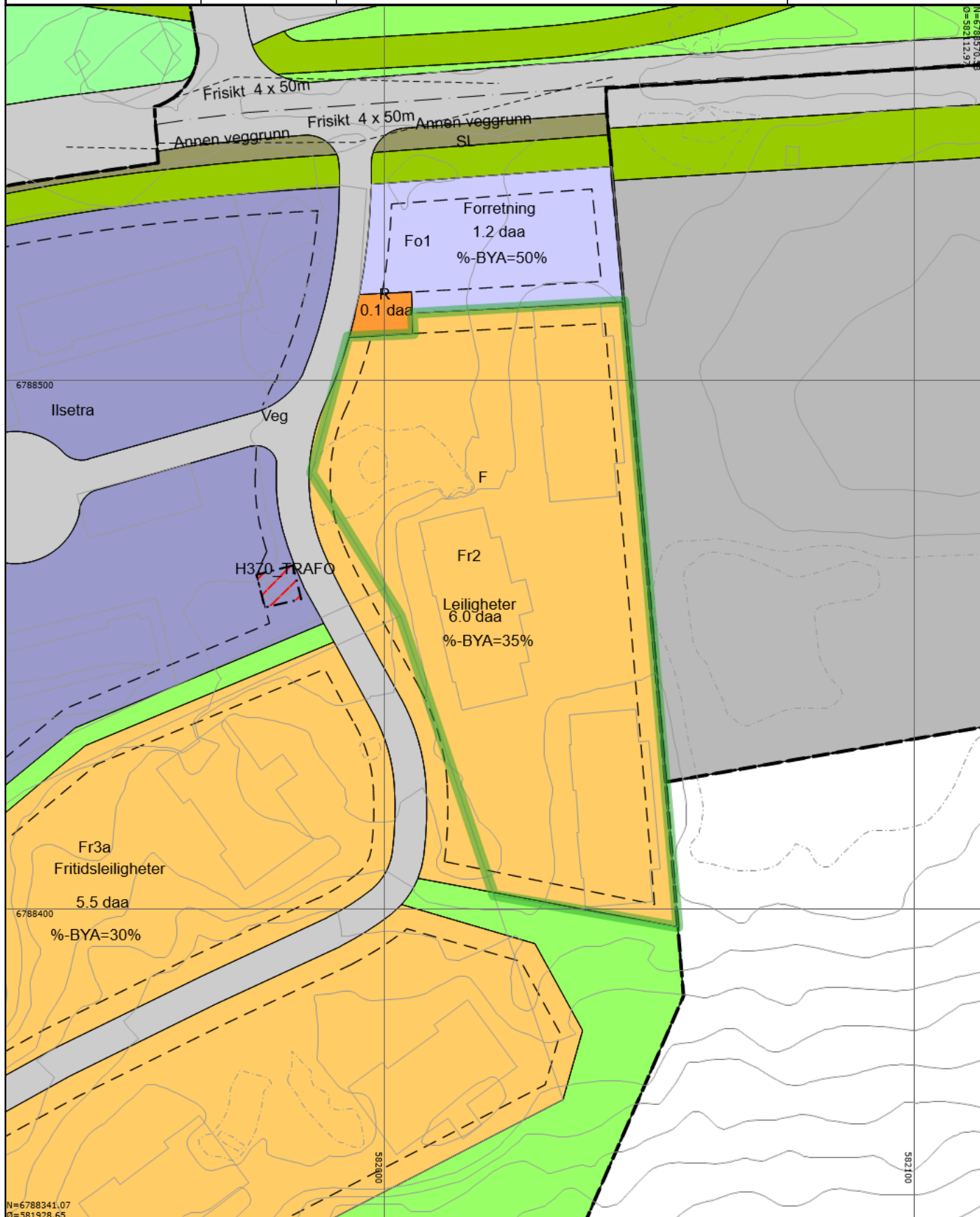
Øyer kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 1	Fnr: 880	Snr: 9
Adresse:	Hundersætervegen 807A 2636 ØYER			
Annen info:	Steintjønnlia-Ilsetra			



Målestokk
1:1000



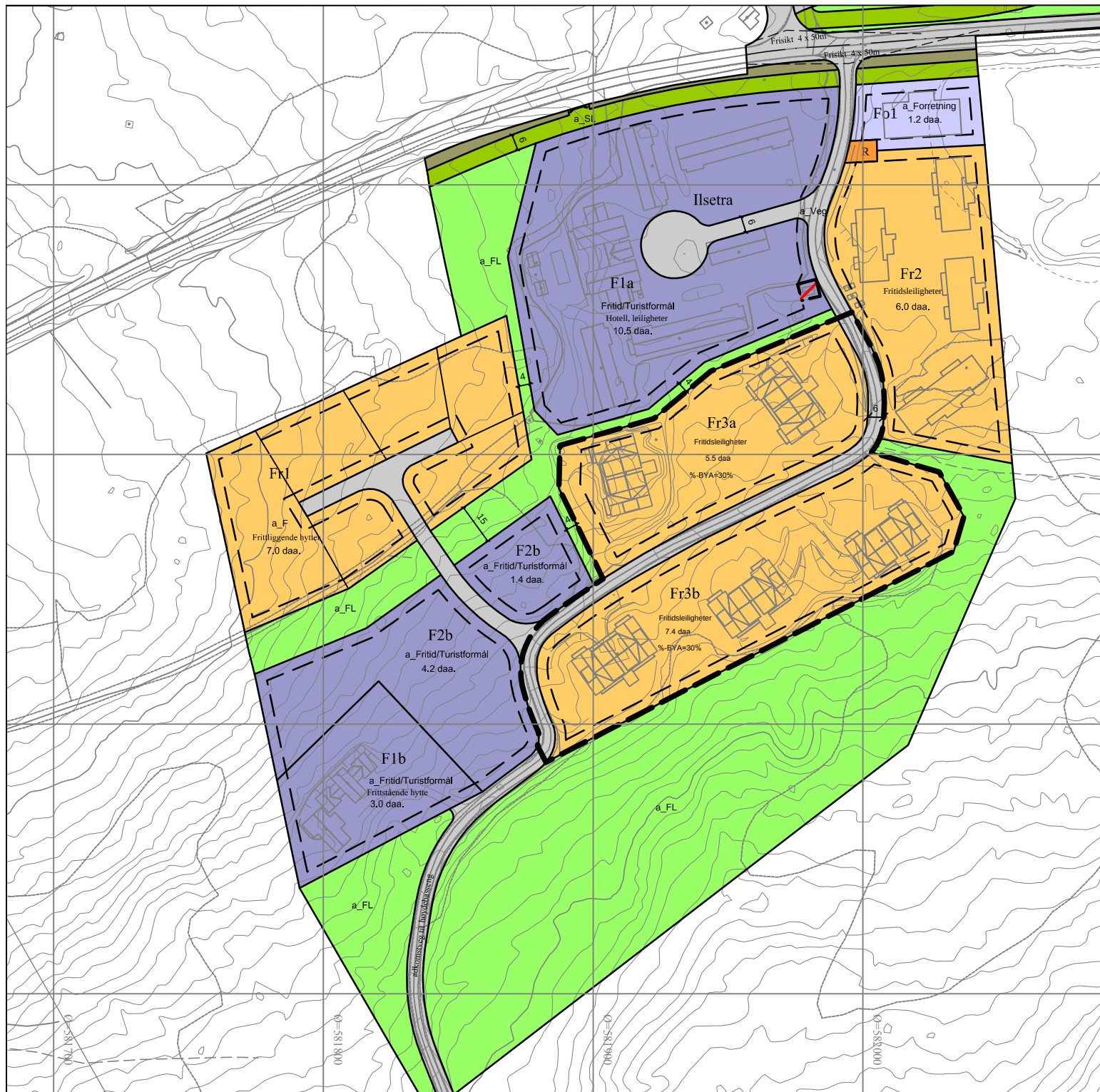
Tegnforklaring

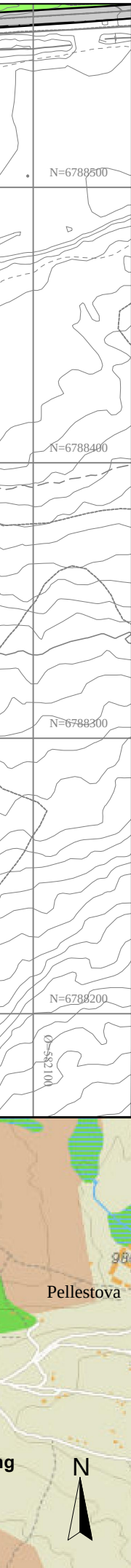
	Eiendomsgrense		Høydekurve_Lillehammer		Forsenkningskurve_Øyer
	Høydekurve_Øyer		Udefinert bygning		Bygning
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpFareGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Fritidsbebyggelse
	Forretninger		Fritids- og turistformål		Skiløypetrase
	Renovasjonsanlegg		Veg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Friområde		Friluftformål
	Veg		Innsjø		

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg

Fr	Fritidsbebyggelse
Fo	Forretninger
Fs	Forsamlingslokale
F	Fritids- og turistformål
SA	Skianlegg
SL	Skiløypetrasé
R	Renovasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
P	Parkeringsplasser

Grønnstruktur

	Vegetasjonsskjerm
--	-------------------

Reguleringsplan PBL §2008

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

	Landbruksformål
	Friluftformål

PBL §12-6. Hensynssoner i reguleringsplan

	Høyspenningsanlegg (TRAFO)
--	----------------------------

Linjesymbol

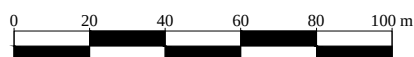
---	RpGrense
---	RpFormålGrense
---	Regulert tomtegrense
- . - . - .	RpFareGrense
- - - - -	Byggegrense
- . - . - .	Regulert senterlinje
- - - - -	Frisiktlinje
- - - - -	Tunnel

Punktsymboler

)	Tunnelåpning
	Planlagt bebyggelse (illustrasjon)

Kartopplysninger

Ekvidistanse 1M
Kartmålestokk: 1:2000_(A3)
Koordinatsystem: UTM_SONE_32_EUREF89/WGS84



Øyer kommune

Reguleringsendring for del av "Steintjønna-Ilsetra" Fr3 a og b - Ilsetra (F2a og F3)

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID
201203-A
Forslagstiller

Kartprodusent:
Planråd AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
26.08.2014				
Vedtatt i kommunestyret Sak 3/15			29.01.2015	
2. gangs behandling i planutvalget Sak 1/15			20.01.2015	
Offentlig ettersyn fra 07.11.2014 til 19.12.2014			07.11.2014	
1. gangs behandling i planutvalget Sak 51/14			14.10..2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			19.06.2014	
PLANEN UTARBEIDET AV: Planråd AS, Storgt. 57, Lillehammer		PLANNR.	TEGNR.	SAKSBEH.



Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato

Plansjef



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Hafjelltoppen Appartement AS
PB 41

2301 HAMAR

Saksbehandler: Gunn Løken Moheim

Saksnr: 17/1383-42	Arkivkode: GBNR 155/001/880	Vedtak nr: DS- PU 675/17.	Dato: 17.12.2018
---------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-------------------------

FERDIGATTEST FOR GBNR 155/1/880/0
§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 14.11.2018.

Tiltakets art: §20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 155/1/880/0
Plangrunnlag: Steintjønnlia - Ilsetra
Tomteareal/status: 5431.2 m²
Byggested: Hundersætervegen, 2636 ØYER. Bygg 1, 2 og 3.
Tiltakshaver: Hafjelltoppen Appartement AS
Ansvarlig søker: ent AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak **DS-PU 634/17**.

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 12.04.2018, 25.05.2018, 27.06.2018, 13.08.2018 og 12.10.2018

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

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

UTF PLASSTØPTE BETONGKONSTRUKSJONER
Turboconstroi Norge AS, Brynsveien 18, 0667 OSLO

UTF MONTERING AV METALL- OG BETONGKONSTRUKSJONER
Støholen Entreprenør AS, Glåmsveien 3, 2500 TYNSET

UTF TAKTEKKINGSARBEIDER TILHØRENDE BESLAG, RADON
Protan Entreprenør AS, Pb 420 Brakerøya, 3002 DRAMMEN

PRO PREFABRIKKEDE BETONGELEMENTER OG STÅLKONSTRUKSJONER,
Spenncon AS, Boks 508, 3504 HØNEFOSS

ANSVARLIG SØKER
Hent AS, Vestre Rosten 69, 7072 TILLER

PRO KONSTRUKSJONSSIKKERHET HERUNDER PIPE/ILDSTED, GEOTEKNIKK, BRANNTEKNIKK
COWI AS, Pb. 6412 Etterstad, 0605 OSLO

PRO ARKITEKTUR HERUNDER PIPE/ILDSTED
Aritekktkontoret Streken AS, Storgata 67 A, 2609 LILLEHAMMER

PRO PREMISSE FOR LYDTEKNISKE FORHOLD
Brekke og strand akustikk AS

PRO/UTF OPPMÅLING/UTSETTING/INNMÅLING
Bangs Oppmåling AS, Pb 2029, 2606 LILLEHAMMER

UTF GRUNN/TERRENG, UTVENDIG VA
Hafjell Maskin AS v/Stig Plukkerud, Mosætervegen 52, 2636 ØYER

UTF PIPE/ILDSTED I LEILIGHET 23/24
Murmestre Delphin og Klashaugen, PB 1203 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER

KONTROLL KONSTRUKSJONSSIKKERHET
SBG Byggprosjekt AS, Storgata 49, 2870 DOKKA

PRO/UTF BRANNALARAM, NØDLYS, LEDELYSSYSTEM
El Installasjon AS, Pb 1199 Skurva, 2605 LILLEHAMMER 3

PRO/UTF SANITÆRANLEGG, VARMEANLEGG, VENTILASJONSANLEGG 3
GK Rør AS, Storgt. 178, 2615 LILLEHAMMER

PRO BYGNINGSFYSIKK HERUNDER VÅTROM, RADON, ENERGIEFFEKTIVITET
Sweco Norge AS, Fantoftvegen 14P, 5072 BERGEN

PRO BYGNINGSELEMENTER, UTF PRODUKSJON OG MONTASJE AV BYGNINGSELEMENTER
Ringsaker Takelementer AS, Brennerivegen 3 PB 89, 2381 BRUMUNDDAL

KONTROLL BRANNKONSEPT, BYGNINGSFYSIKK
Erichsen & Horgen AS, PB 4464 Nydalen, 0403 OSLO

PRO UTVENDIG VA
Structor Lillehammer AS, Fåberggata 116, 2615 LILLEHAMMER

KONTROLL GEOTEKNIKK (PRO)
Rambøll Norge AS, Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO

UTF TØMRERARBEIDER
Gausdal Byggservice AS Gausdalvegen 1140, 2656 FOLLEBU

UTF PIPE/ILDSTED MINUS LEILIGHET 23/24
Lillehammer varmesenter AS, Storgata 161 B, 2615 LILLEHAMMER (ENDRET)

UTF MUR/PIPE INKLUDERT VÅTROM
Serice og vedlikehold AS, Biristrandsveien 759, 2837 BIRISTRAND

UTF BRANNTETTING AV TEKNISKE GJENNOMFØRINGER, RØR OG VENTILASJON
Fireafe AS, Falsensgate 14, 2317 HAMAR

PRO/UTF GASSPEIS I LEILIGHET 23 OG 24
Peisselskabet AS, Henrik Ibsens gt. 28, 0255 OSLO

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 675/17.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

Øyer, den 17.12.2018

Knut Arne Høyeseven
Avdelingsleder byggesak

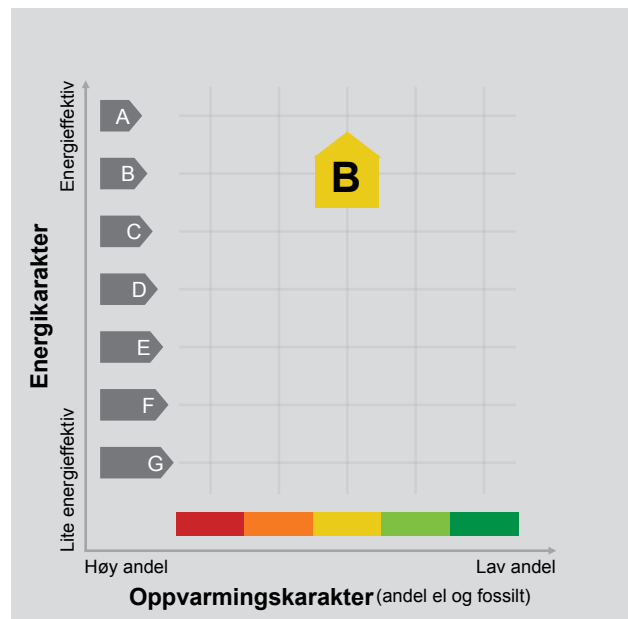
Gunn Løken Moheim
Saksbehandler byggesak

Kopi:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hundersætervegen 807B
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	155
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	880
Bygningsnummer	300631433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	31ef3b3f-2248-47ec-a8f4-1ce1b44ed5f4
Dato	28.08.2023



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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hundersætervegen 807B
Postnummer: 2636
Sted: ØYER
Kommune: Øyer
Bolignummer: H0101
Dato: 28.08.2023 13:39:24
Energimerkenummer: 31ef3b3f-2248-47ec-a8f4-1ce1b44ed5f4

Kommunennummer: 3440
Gårdsnummer: 155
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 880
Bygningsnummer: 300631433

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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.

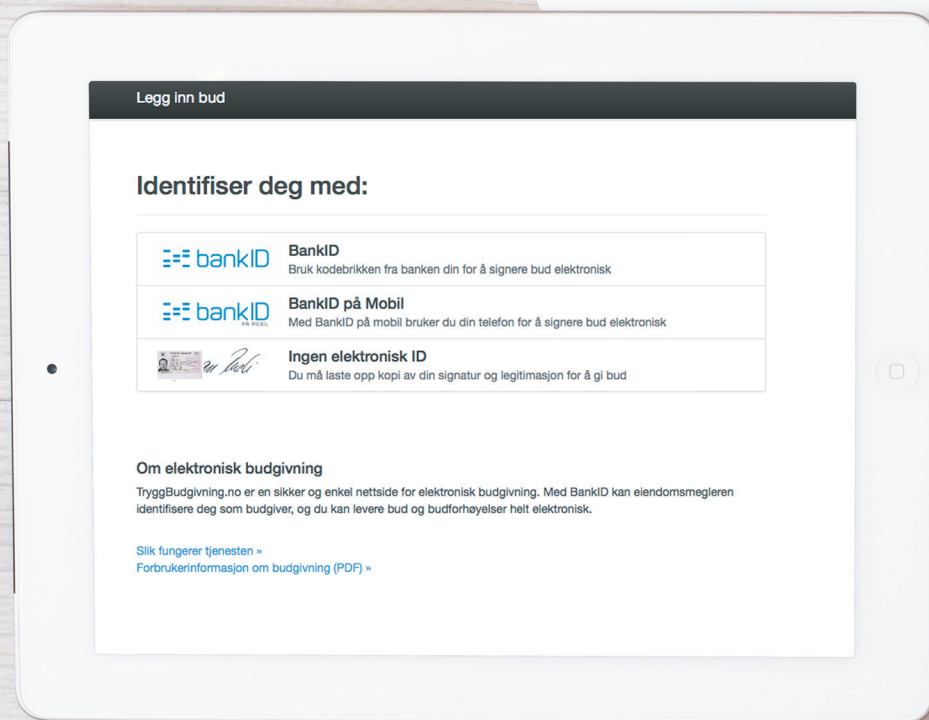
Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600000989/fbimfzrkwp>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](https://tryg.no)

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no