



# aktiv.

Brendstaulvegen 49 B3-203 Gausta Vertorama , 3660 RJUKAN

**Nyere 4-roms endeleil ytterst mot bakken. 2 bad. Vestvendt balkong. Unik utsikt. Garasjeplass med lader. Heis.Ski inn/ut**



Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 145 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 895 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 487,-  
**Selger:** Arve Ammerud

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 82/86 kvm  
**Tomtstr.:** 9521 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 179  
**Snr.** 40  
**Oppdragsnr.:** 1110250049

## Nyere 4-roms endeleil ytterst mot bakken. 2 bad. Vestvendt balkong. Unik utsikt. Garasjeplass.

Nyere 4-roms fritidsleilighet i nest øverste etasje, ytterst mot skibakken! Spektakulært beliggende ca 930 moh med nydelig utsikt ned til Rjukan og opp mot Gaustatoppen.

Leiligheten har romslig entré/gang, bod, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue med peisovn og utgang til vestvendt balkong. Ferdigstilt i 2022 med moderne og gjennomgående god standard. Innvendig solskjerming. Selges møblert og klar til bruk. Heis. Privat bod ved garasjen samt skap i felles skibod. 1 garasjeplass med egen elbil-lader og 1 umerket utvendig p-plass.

Gausta Vertorama ligger på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget med skibakken som nærmeste nabo, og kort vei til langrennsløypene og senterområdene.

# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 26  |
| Tilstandsrapport .....     | 37  |
| Egenerklæring .....        | 56  |
| Nabolagsprofil .....       | 61  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 158 |
| Budskjema .....            | 159 |





































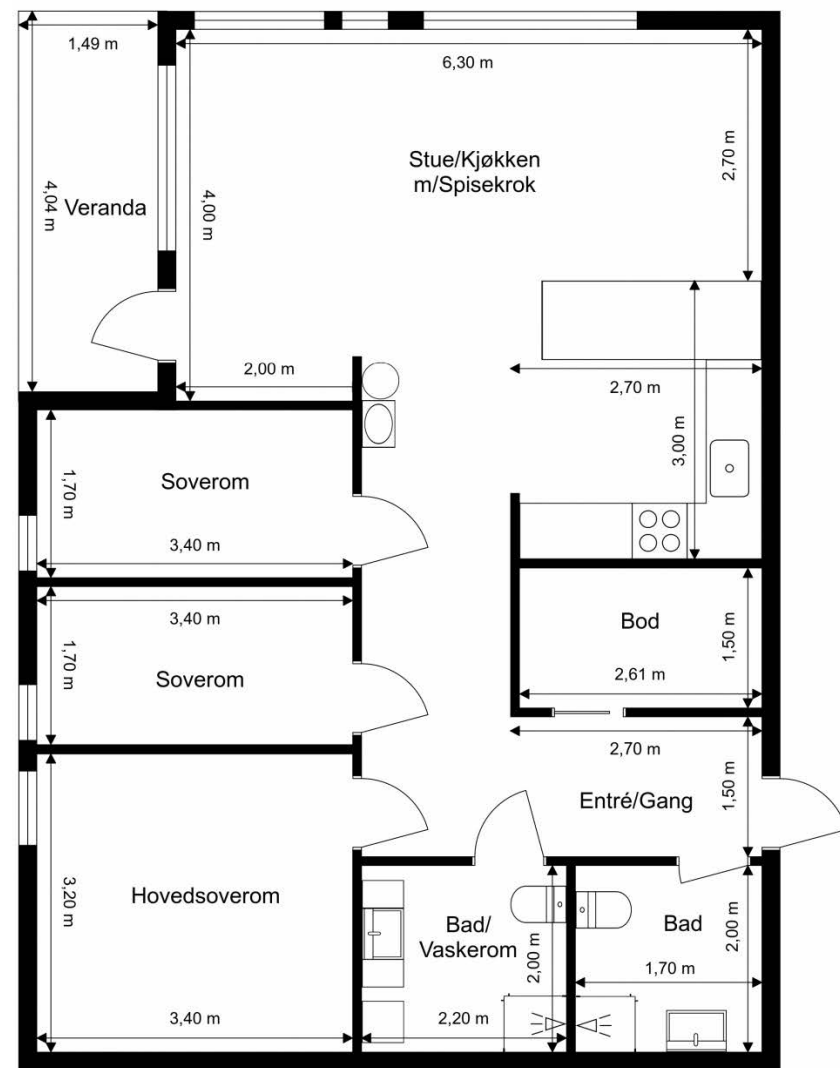


# Plantegning

2. etasje



Brendstaulvegen 49  
2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## Notater

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> 2. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og kjøkken/stue med spisekrok og bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9521 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt: ca. 9521 kvm. Dette er sameiets totale tomteareal.

### Beliggenhet

Fritidsleilighetene i Gausta Vertorama er bygd på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrennsløypene og senterområdene. Tomten har en attraktiv beliggenhet ca. 930 m.o.h. med spektakulær utsikt fra Rjukan i Vestfjorddalen og ca. 1 600 høydemeter opp til Gaustatoppen - et skikkelig vertorama!

### Alpint

Gausta skisenter er kjent for sin snøsikkerhet og blant de første som åpner hver sesong. Med betydelige investeringer i snøproduksjon de siste årene, fremstår skianlegget som topp moderne, tilrettelagt både for familier, avanserte skiløpere og off-piste-entusiaster. Skisenteret har nå 37 nedfarer og 13 heiser, inkludert to stolheiser og flere opplyste bakker for kveldskjøring. Området rundt Gaustatoppen byr også på spennende off piste. Gaustabanen tar besøkende opp til toppen, hvor man kan velge mellom ulike renner med ulik vanskelighetsgrad. Det pågår også arbeider med nye bakker og heiser for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen enda tettere sammen. Mer info på [gausta.com/gausta-skisenter](http://gausta.com/gausta-skisenter)

### Langrenn

Som en komplett skidestinasjon har Gaustaområdet et bredt utvalg av langrennsløyper, til sammen rundt 85 km preparerte spor som passer alle nivåer – fra en enkel 1-km sløyfe for nybegynnere til en krevende høyfjellstur på 23 km. Her er det mange muligheter til å kombinere løyper og skape sin egen tur. Den belyste Svartdalsløypa forbinder Vatnedalen,

Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og gjør det enkelt å utforske området til fots eller på ski. Les mer på [gausta.com/langrenn](http://gausta.com/langrenn)

### Gaustatoppen

Gaustatoppen, ofte kalt Norges vakreste fjell, ruver over Rjukan på 1 883 moh. Fra bunnen av Vestfjorddalen er høydeforskjellen hele 1 600 meter opp til toppen. Som en av landets mest populære og tilgjengelige toppturer gir fjellet en imponerende utsikt – på klare dager ser du over en sjettedel av Norge og helt til Sverige. På senvinteren, samt i sommer- og høstsesongen, er det mulig å kjøpe kaffe, vafler og mat på Den Norske Turistforenings sin hytte på toppen. Mer info på [gaustabanen.no](http://gaustabanen.no) og [dnt.no](http://dnt.no)

### Sommer og Høst

Gaustatoppen er minst like spektakulær om sommeren og høsten som om vinteren og våren. Området byr på variert terreng for både fotturer og sykling, og nede ved Kvitåvatn kan man fiske, ro, padle eller ta seg et friskt bad. Ved vannkanten ligger også Gausta Fjellresorts populære flytende badstuer. I nærheten finner man også Krossobanen – Nord-Europas første totausbane fra 1926, som ligger bare 20 km unna langs veien gjennom Rjukan. På toppen, ved Gvepseborg, ligger Rjukan klatrepark, kafé, inngangsporten til Hardangervidda, den populære Solstien og flere av Den Norske Turistforenings første hytter. For mer informasjon, se [krossobanen.no](http://krossobanen.no). UNESCO har også listet Rjukans industrielle historie og Vemork kraftstasjon som verdensarv, og området har rikelig med museer og informasjonstavler om stedets rike kulturarv.

### Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta

Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget, med et variert utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan, der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk [gausta.com](http://gausta.com) eller [visitrjukan.com](http://visitrjukan.com)

### Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fritidsleilighet i større bygg, oppført i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepaneler. Taket er skrått og er teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og verandadør med 3-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Elektrisk tilsyn fra Stannum i 2024. Ingen avvik.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? I garasjeanlegg ved egen bod.



## Innhold

Leiligheten:

BRA-i: 82 kvm - består av entré/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og kjøkken/stue med spisekrok

TBA (åpent areal): 6 kvm - balkong

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm - bod ved garasjeplassen.

I tillegg er det en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Standard

Balkong:

Inntrukken veranda av trekonstruksjoner. Rekkverk av stål og tettesjikt av papp/duk med noe fall og naturlig avrenning i front. Det er etablert spaltegulv av impregnerte materialer og himling av beiset panel.

Kjøkken:

Gulvet er av parkett og det er beiset panel på vegg. På vegg bak koketopp er det montert vannfaste plater, bak oppvaskkum er det montert en glassplate. I himlingen er det beiset panel. Innredning fra Sigdal med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt

induksjonstopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Innredning med kjøkkenhalvøy og glassfronter på 2 overskap.

Det er montert komfyrvakt og det er lekkasjevakt under oppvaskkum

Bad/Vaskerom:

Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse. Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights.

Bad:

Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse. Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights.

Leiligheten har vinduer av tre med 3-lags energiglass. Verandadør i tre med 3-lags energiglass. Entrédør er slett og malt og er av MDF (formpresset tre) døren har brann og lydklasse.

Pipe er satt opp av lettklinkerellemneter, og har et røykløp. Det er montert ildsted med skiferstein på gulvet foran dør og sotluke i stue. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking i pipe. Det er fremkommet informasjon om at sotluke er plassert for nærme brennbar materiale (nærmere enn 5 cm) og det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Avløpsrør:

Rørøpplagg er av plast på hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er stakeluker i kjeller. Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

Vannledninger:

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hoved vanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredsstillende.

Elektrisk:

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Samsvarserklæring fra installering i 2022 er fremvist.

Det er gjennomført en elkontroll av Stannum AS den 27.03.2024. Det er ikke funnet avvik og saken er avsluttet.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstank montert på under kjøkkenbenk. Tanken er på ca 110 liter og er fra 2021. Tanken har påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp. Det er også montert lekkasjevakt på kjøkkenet.

Fungerer med dagens tilstand.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregatet er høyst sannsynlig plassert i luke over himling i entré. Det er avsug på soverom/kjøkken og det er tilluft ved kjøkken. Det er flate terskler og spalte under dørbled for god luftgjennomstrømning.

Av merknader er det noe støv rundt tilluftsventil ved kjøkken.

Til informasjon: Utbygger er i dialog med Tinn brannvesen og sameiet etter tilsynsrapport for kompletterende tiltak på adkomst for feiing, avstand stålskorstein og sotluke til brennbar materiale samt beskyttelse gulv foran sotluke.

Oppsummering av overflater:

Gulver er av parkett i alle rom.

Vegger er av beiset panel.

Himling er av beiset panel med downlights i entré/gang.

Det er gulvvarme (varmefolie) i entré/gang og i stue kjøkken.

Innerdører er slette og malte og uten pakning i karm.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse og informasjon. Denne er vedlagt salgsoppgaven og det er ingen punkter som har fått TG 2 eller 3.

## Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.



Leiligheten selges med møbler.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Parkering

1 garasjeplass med el-billader i felles anlegg samt 1 umerket utvendig p-plass.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

#### Polisenummer

92216817

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

#### Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedovn.

Varmefolie i gulv i stue, kjøkken og gang.

#### Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et forbruk i 2024 på 5974 kWh.

#### Energikarakter

A

#### Energifarge

Oransje

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

#### Kommunale avgifter

Kr 12 824

#### Kommunale avgifter år

2025

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og

tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i per salgsoppgavedato i Tinn kommune.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 230 000

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

69/2983

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad leiligheter, brøk kr 971,00

Felleskostnad alle - likt kr 407,00

Felleskostnader alle - eierbrøk kr 1 109,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Felleskostnadene inkluderer styrehonorarer, vedlikehold, driftskostnader, forsikring.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2487

#### Andel fellesformue

Kr 17 238

#### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Gausta Vertorama

#### Organisasjonsnummer

926835548

#### Om sameiet

Sameiet består av 43 boligseksjoner fordelt på 3 sammenhengende høyhus og fire firemannsboliger. Se vedlagte årskontroller, protokoll og regnskap for nærmere informasjon om sameiet og deres planer og drift. Sameiet arbeider med noen mangler



knyttet til fellesarealer i eiendommen. Ingen mangler i selve leiligheten.

Seksjon 13 og 14 har anlagt plattinger på fellesareal, som ikke er godkjent av årsmøtet.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Enqvist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 120, bruksnummer 179, seksjonsnummer 40 i Tinn kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Registrerte avvik på eiendommen ved branntilsyn den 02.05.2024 ble det registrert følgende avvik på eiendommen:

- Det er ikke mulig å feie skorstein på en tilfredsstillende måte.
- Gulvet foran sotluke skal beskyttes av ubrennbar materiale minimum 30 cm foran

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

02.12.2020 - Dokumentnr: 3421301 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2983

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Brendstaulvegen 15-49.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.09.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett og har ikke vannmåler.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Arealene innenfor planområdet er regulert til byggeområder for hytter og terrassebygg (fritid og utleie), offentlige trafikkområder (kjørevei), spesialområde (friluftsområde og anna veggrunn), fellesområde (felles avkjørsel og felles parkering).

-

For nærmere informasjon se vedlagte dokument "reguleringsbestemmelser for Brendstautoppen - H11 etter kommunedelplan for Guasta-Rjukan".

Se også: <https://tinn.kommunegis.no/>

Det foregår reguleringsarbeid av områder sør og vest

nedenfor sameiet. Det foreligger et reguleringsplanforslag for oppføring av omtrent 200 nye fritidsboliger i Brendstaulområdet. Det må derfor påregnes byggeaktivitet i området i årene fremover. I planforslaget er eiendom sør og vest for sameiet regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, LNF område, lekeplass, kjøreveg, annen veggrunn (grøntareal), turdrag og skianlegg/ skiløypetrasé. Sameiets styre følger reguleringsplanforslaget på vegne av sameiet. Planforslaget med planid 3210 kan også sees i kommunens arkiv på link [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3210](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3210) Se kommunedelplanen med planid 3333 i kommunens arkiv på link [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333) eller gå inn på <https://tinn.kommunegis.no/> og tast inn Brendstaulvegen 49 for å se forskjellige kartlag for regulering, kommunedelplan, kommuneplan med mer rundt eiendommen.

### **Adgang til utleie**

All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at



opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
143 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
145 100 (Omkostninger totalt)  
156 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
158 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
5 895 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 906 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 908 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 145 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om



Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk. 3 500,-
- 6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF  
christopher.lejonberg@aktiv.no  
Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**  
07.03.2025

# Brendstaulvegen 49 3660 RJUKAN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2022  
BRA: 86 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 120 BNR: 179 SNR: 40

Bjørnar Krogh  
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no  
47655088

Brendstaulvegen 49  
3660 Rjukan



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: 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

### Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27880>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 24.2.2025  
Rapportdato: 6.3.2025

#### Hjemmelshavere

Navn: Arve Ammerud  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

#### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh  
Firma: Skien takst AS  
Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien  
Telefon: 47655088  
Epost: bjornar@skientakst.no



##### Om bygningsakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tørrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

##### Egne premisser:

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.

Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.

Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

##### Leilighet med felles eie:

BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

#### Informasjon om boligen

Adresse: Brendstaulvegen 49, 3660 Rjukan  
Kommunen: 4026  
Seksjonsnr: 40  
Byggeår: 2022  
Boligtype: Leilighet  
Gårdsnr: 120  
Andelsnr:  
Bruksnr: 179  
Leilighetsnr: 203  
Festenr:

##### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsleilighet i større bygg, oppført i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepaneler. Taket er skrått og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og verandadør med 3-lags isolerglass.



## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skrånning eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 82        | 82                         | 0                           | 0                          | 6                               |
| Kjeller                     | 4         | 0                          | 4                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>86</b> | <b>82</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                       | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje                   | 82        | 78        | 4        | Entré/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og kjøkken/stue med spisekrok. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>82</b> | <b>78</b> | <b>4</b> |                                                                         |                   |

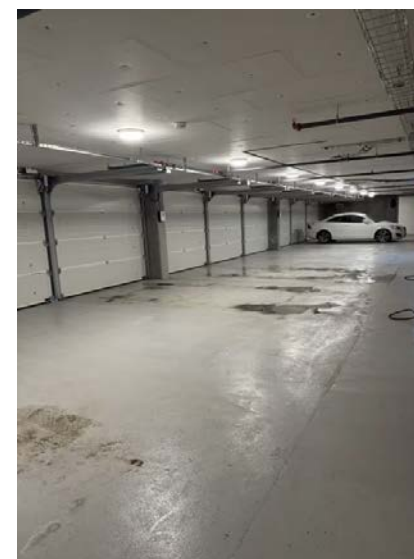
### Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

BRA-e i kjeller inneholder en bod.  
TBA i 2. etasje er en veranda.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Grovkjeller |
| Er det synlige skader eller påvist fukt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-0</b> |
| Parkeringskjeller med boder og tekniske rom. Det er betonggulv uten sluk men noe fall mot porter, betongvegger og betongelementer med isolasjon i taket. Det er etablert ventilering av garasjen og leddport i metall med automatisk portåpner. Bod av tre med dør og elektrisitet/lys. Tilkomst via trapp/heis og dør. Parkeringsplass på ca 15 kv og Easee ladeboks for elbil. Det er ikke observert fukt og kondensproblematikk på befaringsdagen. |             |

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Veranda



|                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                            | Annet       |
| Intrukket veranda av trekonstruksjoner. Rekkverk av stål og tettesjikt av papp/duk med noe fall og naturlig avrenning i front. Det er etablert spaltegulv av impregnerte materialer og himling av beiset panel. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                              | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke registrert skjevheter eller vesentlige avvik.                                                                                                                                                       |             |

### 6.3 Vinduer og dører





| Beskrivelse                                                                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Leiligheten har vinduer av tre med 3- lags energiglass.<br>Verandadør i tre med 3- lags energiglass.<br>Entrédør er slett og malt og er av MDF (formpresset tre) døren har brann og lydklasse. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                         | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                   | Nei |
| Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                     | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                              | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                   | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b> <span style="float: right;">TG-1</span>                                                                                                                |     |



|                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vinduer og dører er funksjonsprøvet og går lett i karm. Delene fremstår uten nevneverdige avvik.<br><br>Leiligheten har komplett utv el-styrt solskjerming. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                                                                                                                                                                                       | Betongdekke |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b> <span style="float: right;">TG-1</span>                                                                                                                                                               |             |
| Etasjeskiller av betong.<br>Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i etasjen. Målinger viser ikke over 5mm over en avstand på 2m, og ikke over 10mm over hele rom.<br>Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet. |             |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



| Type pipe                                                                                            | Element |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Er det montert ildsted?                                                                              | Ja      |
| Type ildsted                                                                                         | Vedovn  |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                         | Nei     |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?          | Nei     |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b> <span style="float: right;">TG-1</span> |         |

Pipe er satt opp av lettklinkereløsmener, og har et røykløp. Det er montert ildsted med skifersten på gulvet foran dør og sotluke i stue. Pipa er helbeslått over tak.  
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking i pipe.  
Det er fremkommet informasjon om at sotluke er plassert for nærme brennbart materiale (nærmere enn 5 cm) og det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

TI informasjon:  
Utbygger er i dialog med Tinn brannvesen og sameiet etter tilsynsrapport for kompletterende tiltak på adkomst for feiring, avstand stålskorstein og sotluke til brennbart materiale samt beskyttelse gulv foran sotluke.



Sotluke med ildsten.



## 6.6 Kjøkken



### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulvet er av parkett og det er beiset panel på vegg. På vegg bak koketopp er det montert vannfaste plater, bak oppvaskkum er det montert en glassplate. I himlingen er det beiset panel.

Innredning fra Sigdal med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Innredning med kjøkkehalvøy og glassfronter på 2 overskap.

Det er montert komfyrvakt og det er lekkasjevakt under oppvaskkum.

Ingen skader eller betydelig avvik, men benkeplate til halvøy kuver (bøy oppover) noe og det mangler fug i overgang benkeplate/laminatplate på vegg.

### Avtrekk

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|--------------|---------------------------|

### Oppsummering av avtrekk

TG-0

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Rommet har avtrekksventil fra balansert anlegg.

Avtrekksløsning fungerer med dagens tilstand.

## 6.7 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.                                     |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 06.02.2023.                                |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.8 Avløpsrør

|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei   |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Ja    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei   |

### Oppsummering av avløpsrør

TG-0

Røropplegg er av plast på hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er stakeluker i kjeller. Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

## 6.9 Vannledninger



|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei              |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei              |





Stoppekran og lekkasjesikring.

#### Oppsummering av vannledninger

TG-0

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

### 6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Samsvarserklæring fra installering i 2022 er fremvist.

Det er gjennomført en elkontroll av Stannum AS den 27.03.2024. Det er ikke funnet avvik og saken er avsluttet.

### 6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021.

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Varmtvannstank montert på under kjøkkenbenk. Tanken er på ca 110 liter og er fra 2021. Tanken har påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp. Det er også montert lekkasjevakt på kjøkkenet.

Fungerer med dagens tilstand.



Det er påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

### 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ingen opplysninger som tilsier at anlegget har fått utført service.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-1</b> |
| <p>Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregatet er høyst sannsynlig plassert i luke over himling i entré.</p> <p>Det er avsug på soverom/kjøkken og det er tilluft ved kjøkken. Det er flate terskler og spalte under dørblad for god luftgjennomstrømming.</p> <p>Av merknader er det noe støv rundt tilluftsventil ved kjøkken.</p> |             |

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom

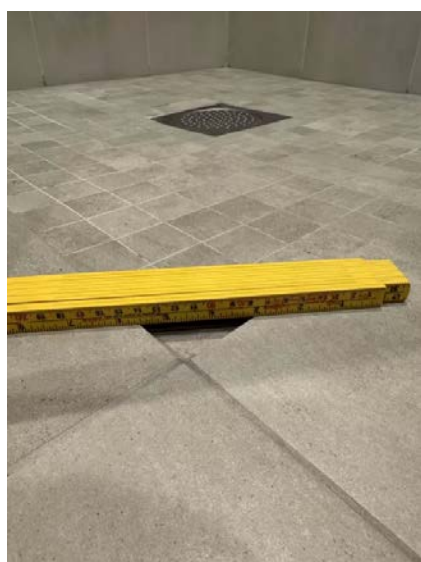


Bad/vaskerom.

### Overflate

|                                                                                                                                                                              |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                     |                                           |
| Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse.                                                                                    |                                           |
| Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights. |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                       | Nei                                       |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                    | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                 | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                             | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                           | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                               | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                            | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-0</b> |
| <p>Det er ikke registrert betydelig avvik, paneler er plassert i våtsone men utførende håndverker bekrefter tilfredstillende løsning av membran bak panel.</p> <p>Entreprenør opplyser at dampsperre på vegg er tett mot membran bak flis på vegg og sokkel. Videre opplyses det at membran er trukket 15mm opp på dørterskel.</p> <p>Fallet er målt med streklaser og det måles 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er registrert cirka 5 mm fall på 1 m på hoved gulv, oppkant av membran på dørterskel lar seg ikke inspisere da det er limt på feielist. Det er nedsenket dusjsone på 10 mm og 10 mm fall inn i dusjsonen. Det er vurdert at lekkasjevann vil renne mot sluk.</p> |             |



Nedsenket dusjsone.

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|



Synlig tettesjikt i sluk.



Ingen synlig oppkant av membran på dørterskel, men entreprenør bekrefter at det er oppbrett av membran på 15mm.

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type sluk                                                                                               | Plast       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                           | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                       | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?      | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                      | <b>TG-0</b> |
| Tettesjikt fra byggeår med synlig membran under klemring. Ingen negative observasjoner av tettesjiktet. |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                               |             |
| Rommet er innredet med dusjhjørne og glassdører, vegghengt servantskap, vegghengt toalett med skjult sisterne og opplegg for vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                    | Nei         |
| Er det innebygd sisterne til klosett?                                                                                                     | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                      | <b>TG-0</b> |
| Det er synlig spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne og innredningen har ingen skader.                              |             |

### Ventilasjon

|                                                                                                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                         | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                                                        | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                       | <b>TG-0</b>      |
| Ventil i himlingen tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, det er tilluft under dørblad og det er registrert avtrekk i ventil. |                  |

### Fuktmåling

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? | Nei |





Panel i våtsonen men ingen fuktvariabler.

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Badet er fra 2022, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.14 Våtrom: Bad



Synlig tettesjikt i sluk.

#### Overflate

##### Beskrivelse av overflate

Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse.

Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsoner (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Rørføring under servant.



Nedsenket dusjsone.



Mindre avvik på venstre side av dør.

#### Oppsummering av overflater

TG-0

Det er ikke registrert betydelig avvik, paneler er plassert i våtsoner men utførende håndverker bekrefter tilfredstillende løsning av membran bak panel. Entreprenør opplyser at dampspørre på vegg er tett mot membran bak flis på vegg og sokkel. Videre opplyses det at membran er trukket 15mm opp på dørterskel.

Hovedgulv er relativt flatt, det er observert 20 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Videre er det registrert over 25 mm fra topp synlig membran på rørføring under servant til slukrist. 10 mm nedsenket dusjsone og 10 mm fall inne i dusjen. Lekkasjevann vil renne mot sluk og fallforhold er godkjent, entreprenør bekrefter at membranen er trukket 15mm opp på dørterskel.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Tettesjikt fra byggeår med synlig membran under klemring. Ingen negative oppsvarsjoner av tettesjiktet.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjhjørne og glassdører, vegghengt servantskap og vegghengt toalett med skjult sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Det er synlig spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner og innredningen har ingen skader.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk





Panel i våtsone men ingen fuktskader.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon** TG-0

Ventil i himlingen tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, det er tilluft under dørbled og det er registrert avtrekk i ventil.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

**Oppsummering av fukt** TG-0

Badet er fra 2022, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

**6.15 Øvrig: Innvendige overflater**



**Beskrivelse**

Gulver er av parkett i alle rom. Vegger er av beiset panel. Himling er av beiset panel med downlights i entré/gang. Det er gulvvarme (varmefolie) i entrégang og i stue kjøkken.

Innerdører er slette og malte og uten pakning i karm.

**Oppsummering av øvrig** TG-0

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik.

Innerdører går lett i karm og det er ikke registrert avvik.

**6.16 Øvrig: Utvendige forhold og fasader**

**Beskrivelse**

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at sameiet har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

-Takkonstruksjon er et skråtak av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av sveiset takpapp.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål og takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast på nedløpsrør.

-Yttervegger av bindingsverk fra byggetid med isolasjon etter krav i 2022.

-Grunnmur er betong og bygget er fundamentert på steinsatte masser. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter er stabile.

- Det er ikke registrert forhold som er i behov for tiltak.

**6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.18 Toalettrom**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.19 Trapp**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.20 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.21 Varmesentral**

Tilgjengelighet Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Asker                                                                                          |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1110250049                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Arve Ammerud                                                                                            |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Brendstaulvegen 49 B3-203 Gausta Vertorama                                                              |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| RJUKAN                                                                                                  | 3660   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                  |        |
| År                                                                                                      | 2019   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                          |        |
| Antall år                                                                                               | 5      |
| Antall måneder                                                                                          | 2      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja     |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                         |        |
| Forsikringsselskap                                                                                      |        |
| Polise/avtalnr.                                                                                         |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse   
Filer  
[Tilsyn fra Stannum.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110250049

Document reference: 1110250049



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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250049

Document reference: 1110250049



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Arve Ammerud   | 207c1f62b3c770ac7a99975<br>1de612d385c4fec09 | 03.03.2025<br>21:26:29 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1110250049

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>




# Nabolagsprofil

Brendstaulvegen 49





## Høyde over havet

**934 m**

## Offentlig transport

|                                                                                                               |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Dalelia<br>Linje 185, 209 | 13 min <br>9.9 km  |
|  Mår<br>Linje 185, 209     | 13 min <br>10.2 km |

## Avstand til byer

|           |                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rjukan    | 19 min        |
| Notodden  | 1 t 14 min    |
| Kongsberg | 1 t 36 min   |
| Drammen   | 2 t 13 min  |
| Skien     | 2 t 22 min  |
| Oslo      | 2 t 46 min  |

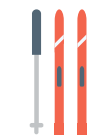
## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kvitåvatn Fjellstoge  | 21 min  |
|  Gaustatoppen sportell | 22 min  |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 190 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km




Alpin







- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 13





## Aktiviteter

|                                        |                                                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell | 18 min  |
| Gaustabanen                            | 4 min   |





## Sport

|                                                                                                                            |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Dale-bakhus - fotballbane<br>Fotball | 14 min <br>10.5 km |
|  Aktivitetsområde svadde<br>Fotball   | 15 min <br>11 km   |
|  Rjukanbadet/Trimrom                  | 19 min             |

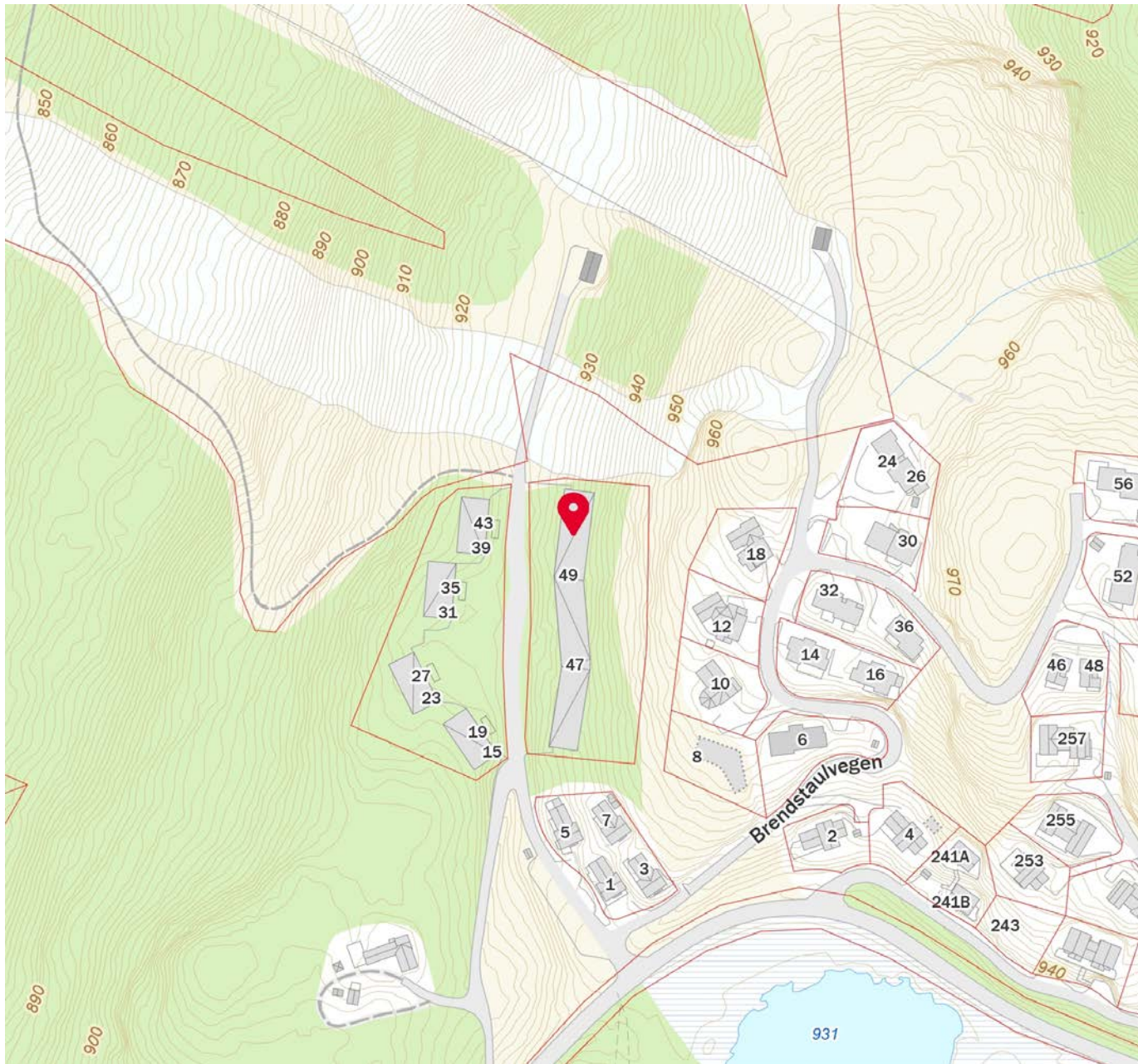
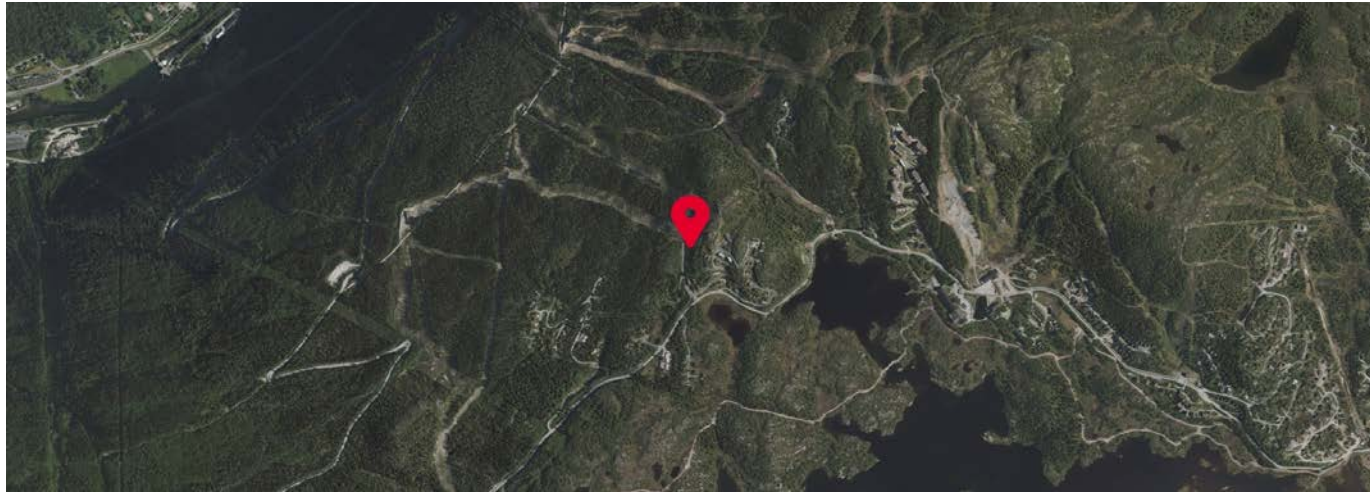
## Dagligvare

|                                       |                                                                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Rjukan<br>PostNord, søndagsåpent | 16 min <br>12.1 km |
| Kiwi Rjukan Sentrum<br>Søndagsåpent   | 20 min <br>15 km   |

## Varer/Tjenester

|                                                                                                           |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Handelshuset Rjukan | 21 min  |
|  Vitusapotek Rjukan  | 21 min  |





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

| <b>B3 - leilighet Ho203 Vertorama</b>                            |                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eier: Arve Ammerud, tlf 917 61754/e:post: arve.ammerud@gmail.com |                                                                                                    |
| Møbler                                                           | Kommentar                                                                                          |
| Sofa                                                             |                                                                                                    |
| To små stuebord                                                  |                                                                                                    |
| Tv-benk                                                          |                                                                                                    |
| Tv og vaskemaskin                                                |                                                                                                    |
| Spisestue m/seks stoler                                          |                                                                                                    |
| Køyesenger m/150 bredde i underkøye i to soverom                 |                                                                                                    |
| Dobbeltseng 180 i bredde i hovedsoverom                          |                                                                                                    |
| Skjenk og stoler på alle tre soverommene                         |                                                                                                    |
| To barkraker                                                     |                                                                                                    |
| Benk i gang                                                      |                                                                                                    |
| Skap i innebod og hyller                                         |                                                                                                    |
| <b>Komplett utstyr til kjøkken</b>                               | Elektriske kjøkkenredskaper, glass, service, bestikk, bakeredskaper, fat, boller, kaffekopper m.m. |







Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 17 238,00  
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.  
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
Eierskiftegebyr (betales av selger) kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:

Dan Roger Pedersen-Hemma  
Mobil: 98038580  
E-post: [gaustavertorama@styremail.no](mailto:gaustavertorama@styremail.no)

Diverse informasjon:

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

OBS: Seksjon 13 og 14 har anlagt plattinger på fellesareal, som ikke er godkjent av årsmøtet.  
Se Ordinært årsmøte 2023.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

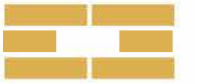
Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.





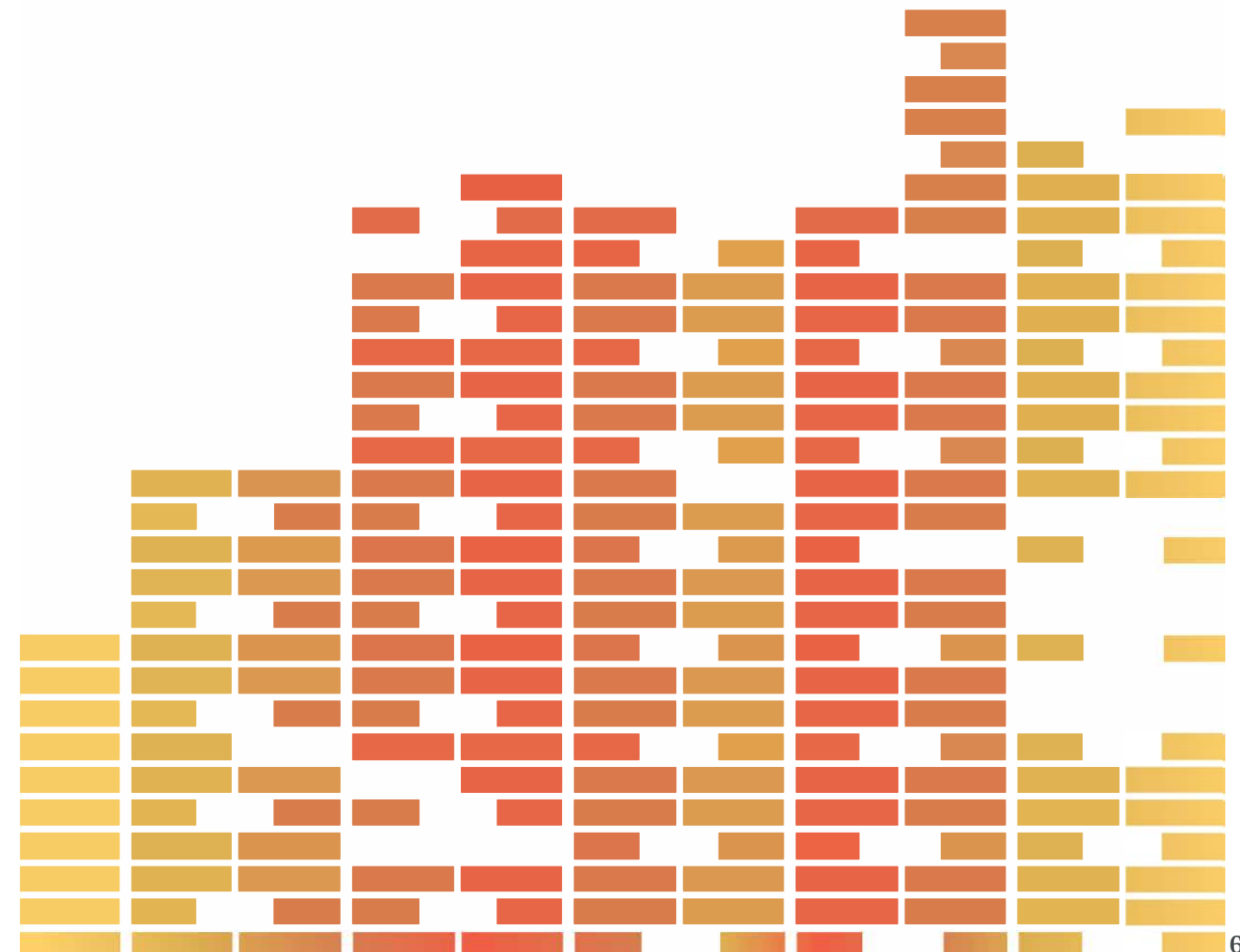
Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

## SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

### ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Vedlegg  
Kopi styrets leder





## Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. I så fall kan slippen under benyttes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

### FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon \_\_\_\_\_ i Sameiet Gausta Vertorama gir herved:

.....  
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 21.03.2024

....., den ...../ ..... 2024

.....  
Eiers underskrift

.....  
Navn i blokkbokstaver

.....  
Eiers underskrift

.....  
Navn i blokkbokstaver

SIDE 1

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

Ordinært årsmøte avholdes  
Tid: 21.mars 2024 kl 18:00  
Sted: Møtet avholdes på Microsoft Teams

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023  
Regnskapet er revidert uten merknader, revisjonsberetning ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023 - Styrets forslag fremkommer i budsjett 2024
4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet
5. Løypebidrag
6. Ny situasjonsplan utomhus – krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas
7. Investering belysning fellesareal i B-bygg - krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas
8. Utvidelse av plattinger i F-bygg og eksklusiv bruk av fellesarealer – saken krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas
9. Vedtektsendring som følge av sak 9 – krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas
10. Budsjett 2024 - orienteringssak
11. Valg

*Etter det formelle årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte, hvor det vil være mulig å diskutere andre saker.*

Tinn / Oslo 13.mars 2024  
på vegne av styret i Sameiet Gausta Vertorama

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### Vedlegg

- Styrets årsrapport .....side 3
- Årsregnskap for 2023 .....side 5
- Vedlegg til sak 5 .....side 10
- Vedlegg til sak 6 .....side 11
- Vedlegg til sak 7 .....side 14
- Vedlegg til sak 8 og 9 .....side 15
- Budsjett 2024 .....side 19
- Vedlegg til sak 11 – Valg .....side 21

SIDE 2



## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 1. STYRET

#### Styret har i perioden bestått av:

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Styreleder  | Dan Roger Pedersen-Hemma |
| Styremedlem | Trond Vegar Vaa          |
| Styremedlem | Gabor Erik Valo          |
| Styremedlem | Torger Gjerde            |
| Varamedlem  | Dag Kjeldsberg           |

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ingunn Slettemoen Tøfte.

Sameiets revisor er BDO AS.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er fritidseiligheter.

Sameiet Gausta Vertorama er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 926835548 og ligger i Tinn. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 9028925.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

#### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Styret har HMS forskriften med seg når utbygger følges opp ifm ferdigstilling av bygget. Styret er av den oppfatning av at internkontrollforskriftens krav ivaretas i prosessen. Implementering av et HMS-system vil komme på dagsorden når alle fellesarealer er overtatt og protokoll er signert.

#### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og

brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

### 4. STYRETS ARBEID I 2023

Styrets primæroppgave i 2023 har vært en videreføring av arbeidet fra 2022 med å følge opp entreprenør/utbygger med ferdigstilling av fellesarealer og uteområder.

Det har vært en kontinuerlig prosess og det har vært avholdt mange både befaringer og digitale møter med utbygger/entreprenør, med det mål at sameiet kan overta fellesarealene fra utbygger.

Det har i tillegg blitt avholdt en rekke styremøter, både formelle og uformelle, som en konsekvens av prosessen med utbygger og entreprenør.

Styret har benyttet et egenutviklet Excel skjema for å følge opp status og utvikling av de enkelte punkter som har vært gjenstand for diskusjon, forhandlinger og videre oppfølging, i stedet for å skrive styreprotokoller, for å holde oversikten.

Styret har videreført driftskontrakter på brøyting og vedlikehold, heiskontroll, og kontrakt på sprinkleranlegget. Styret har også reforhandlet forsikringen av bygningsmassen, samt inngått avtale om levering av filtre til ventilasjonsanlegget.

### 5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

#### Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

#### Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Tinn, 08.03.2024

**Styret i Sameiet Gausta Vertorama**



## Resultatregnskap

### Sameiet Gausta Vertorama

|                                       | Note | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |      |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                       | 2    | 1 018 080        | 1 018 000        | 469 891          |
| Andre inntekter                       | 3    | 5 250            | 51 600           | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |      | <b>1 023 330</b> | <b>1 069 600</b> | <b>469 891</b>   |
| Styrehonorar                          |      | 100 000          | 100 000          | 0                |
| Andre personalkostnader               | 4    | 14 100           | 14 100           | 0                |
| Vedlikehold                           | 5    | 88 125           | 200 000          | 17 976           |
| Driftskostnader                       | 6    | 214 974          | 282 500          | 83 756           |
| Honorarer                             | 7    | 149 056          | 73 600           | 46 515           |
| Forsikring                            |      | 165 756          | 191 000          | 81 955           |
| Andre kostnader                       | 8    | 8 950            | 65 600           | 4 055            |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |      | <b>740 960</b>   | <b>926 800</b>   | <b>234 256</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>282 370</b>   | <b>142 800</b>   | <b>235 634</b>   |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |      |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                       |      | 9 204            | 9 000            | 1 785            |
| Finanskostnader                       |      | 97               | 0                | 0                |
| <b>Netto finansresultat</b>           |      | <b>9 107</b>     | <b>9 000</b>     | <b>1 785</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                 |      | <b>291 477</b>   | <b>151 800</b>   | <b>237 419</b>   |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                  |                  |                  |
| Overført annen egenkapital            |      | 291 477          | 0                | 237 419          |
| <b>Sum overføringer</b>               |      | <b>291 477</b>   | <b>0</b>         | <b>237 419</b>   |

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

SIDE 5

## Balanse

### Sameiet Gausta Vertorama

|                                 | Note | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>             |      |                |                |
| Kundefordringer                 |      | 25 469         | 1 352          |
| Andre fordringer                |      | 13 791         | 0              |
| Bankinnskudd mv.                | 9    | 607 287        | 353 978        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |      | <b>646 547</b> | <b>355 330</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>            |      | <b>646 547</b> | <b>355 330</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| Annen egenkapital               | 10   | 528 896        | 237 419        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>528 896</b> | <b>237 419</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Forskudd fra kunder             |      | 25 637         | 84 154         |
| Leverandørgjeld                 |      | 28 721         | 0              |
| Påløpte kostnader               |      | 38 508         | 33 756         |
| Annen kortsiktig gjeld          | 11   | 24 785         | 0              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>117 651</b> | <b>117 910</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>117 651</b> | <b>117 910</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>646 547</b> | <b>355 330</b> |

Tinn 08.03.2023  
Styret for Sameiet Gausta Vertorama

Dan Roger Pedersen-Hemma  
Styrets leder

Torger Gjerde  
Styremedlem

Gabor Erik Valo  
Styremedlem

Trond Vegar Vaa  
Styremedlem

Dag Kjeldsberg  
Varamedlem

SIDE 6

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Felleskostnader

|                           | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader alle      | 700 116          | 700 000          | 304 188          |
| Felleskostnader høyhus    | 267 948          | 268 000          | 119 892          |
| Felleskostnader 4-mannsb. | 50 016           | 50 000           | 20 717           |
| Fellekostnader 1.byggegr. | 0                | 0                | 25 094           |
| <b>Sum</b>                | <b>1 018 080</b> | <b>1 018 000</b> | <b>469 891</b>   |

### Note 3 Andre inntekter

|                 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Løypebidrag     | 0                | 51 600           | 0                |
| Andre inntekter | 5 250            | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>      | <b>5 250</b>     | <b>51 600</b>    | <b>0</b>         |

Løypebidrag er ikke krevd inn i 2023, da det har vært uklart hvem dette skulle betales til. Det som ble innkrevd i 2022 ble avsatt i balansen pr 31.12.22 i påvente av avklaring.

### Note 4 Personalkostnader og andre ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 5 Vedlikehold

|                            | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inspeksjon/vedlikehold     | 0                | 15 000           | 0                |
| Vedlikehold og drift heis  | 41 667           | 45 000           | 8 243            |
| Vedlikehold VVS            | 15 820           | 0                | 0                |
| Vedlikehold garasjeanlegg  | 0                | 20 000           | 0                |
| Brannsikkerhet, sprinkling | 30 638           | 20 000           | 9 733            |
| Diverse vedlikehold        | 0                | 100 000          | 0                |
| <b>Sum</b>                 | <b>88 125</b>    | <b>200 000</b>   | <b>17 976</b>    |

SIDE 7

### Note 6 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm fellesanlegg         | 52 496           | 75 000           | 33 756           |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 162 163          | 157 500          | 50 000           |
| Vaktmester/renhold         | 0                | 50 000           | 0                |
| Porto                      | 315              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                 | <b>214 974</b>   | <b>282 500</b>   | <b>83 756</b>    |

### Note 7 Honorarer

|                    | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon           | 12 360           | 13 000           | 7 725            |
| Forretningsførsel  | 55 000           | 57 800           | 37 500           |
| Beboerportal       | 2 740            | 2 800            | 1 290            |
| Konsulenttjenester | 78 956           | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>         | <b>149 056</b>   | <b>73 600</b>    | <b>46 515</b>    |

### Note 8 Andre kostnader

|                   | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bankomkostninger  | 3 228            | 4 000            | 3 882            |
| Diverse kostnader | 5 723            | 10 000           | 172              |
| Løypebidrag       | 0                | 51 600           | 0                |
| Øreavrunding      | -1               | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>        | <b>8 950</b>     | <b>65 600</b>    | <b>4 055</b>     |

Løypebidrag: Se note 3.

### Note 9 Bankinnskudd

|                         | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Boligbanken driftskonto | 607 287          | 353 978          |
| <b>Sum</b>              | <b>607 287</b>   | <b>353 978</b>   |

### Note 10 Egenkapital

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.         | 237 419          | 17 481           |
| Resultat 2021, avregnet    |                  | -17 481          |
| Tilført fra årets resultat | 291 477          | 237 419          |
| <b>Egenkapital 31.12.</b>  | <b>528 896</b>   | <b>237 419</b>   |

SIDE 8



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

#### Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Beløpet gjelder løypebidrag som er innkrevd i 2022, og som styret har besluttet at skal tilbakebetales.

#### Note 12 Disponible midler

|                                    | Regnskap 2023  |
|------------------------------------|----------------|
| A. Disponible midler 01.01         | 237 419        |
| B. Endring disponible midler       |                |
| Årets resultat                     | 291 477        |
| Tilbakeføring avskrivninger        |                |
| Kjøp /salg av anleggsmidler        |                |
| Opptak langsiktig gjeld            |                |
| Avdrag langsiktig gjeld            |                |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>  | <b>528 896</b> |
| Årets endringer disponible midler  | 291 477        |
| Spesifikasjon av disponible midler |                |
| Omløpsmidler                       | 646 547        |
| - Kortsiktig gjeld                 | 117 651        |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>528 896</b> |

#### Sak 5 – Løypebidrag

Da sameiet ble sdtartet opp, ble det innkrevd kr 1200,- fra hver seksjon, øremerket for løypebidrag. I 2023 ble dette innkrevd. Høst 2023 kom det en innbetalingsoppfordring på Løypebidrag fra Gausta Kvitåvatn Turistservice AS.

---

**Fra:** Olav Dale Traen <[gkturistservice@gmail.com](mailto:gkturistservice@gmail.com)>

**Sendt:** fredag, 01 september 2023 15:08

**Til:** <[gaustavertorama@styremail.no](mailto:gaustavertorama@styremail.no)>

**Kopi:**

**Emne:** Gausta Kvitåvatn Turistservice AS

---

Hei !

Gausta Kvitåvatn Turistservice sendte i sommer ut den årlige forespørselen om bidrag til vår virksomhet.

Vi tillater oss å gjøre oppmerksom på at vi mangler innbetaling fra Vertorama

Skulle deres innbetaling ha skjedd i senere tid ber vi om at dere ser bort fra denne påminningen.

Legger ved den informasjonen som ble sendt ut i sommer.

#### BETALINGSDOKUMENT FRIVILLIG INNBETALING

Hermed en oppfordring til å innbetale bidrag fra eierforeningene for 2023 til drift og utvikling av langrennsløper og turstier i Gaustaområdet. Vi ber om innbetaling av **kr. 1200.- pr.hytte/leilighet**. Vi gjør oppmerksom på at bidrag som betales frivillig er fritatt for mva, og vi sender da ikke faktura - bare dette brev som betalingsdokument.

Vårt bankkontonr. er: **2620 40 69629**

Alle bedrifter, hytteforeninger og sameier kommer med bidrag til driften. Dette er med på å sikre kvaliteten på langrennsløper og turstier, noe som gir grunnlag for investeringer og utvikling av produktet.

Mvh

Olav Dale Traen

Gausta Kvitåvatn Turistservice

99033516

Styret foreslår at løypebidraget kreves inn fra alle årlig, og utbetales samlet til Gausta Kvitåvatn Turistservice AS.



**Sak 6 : Forslag til ny situasjonsplan for uteområdet.**

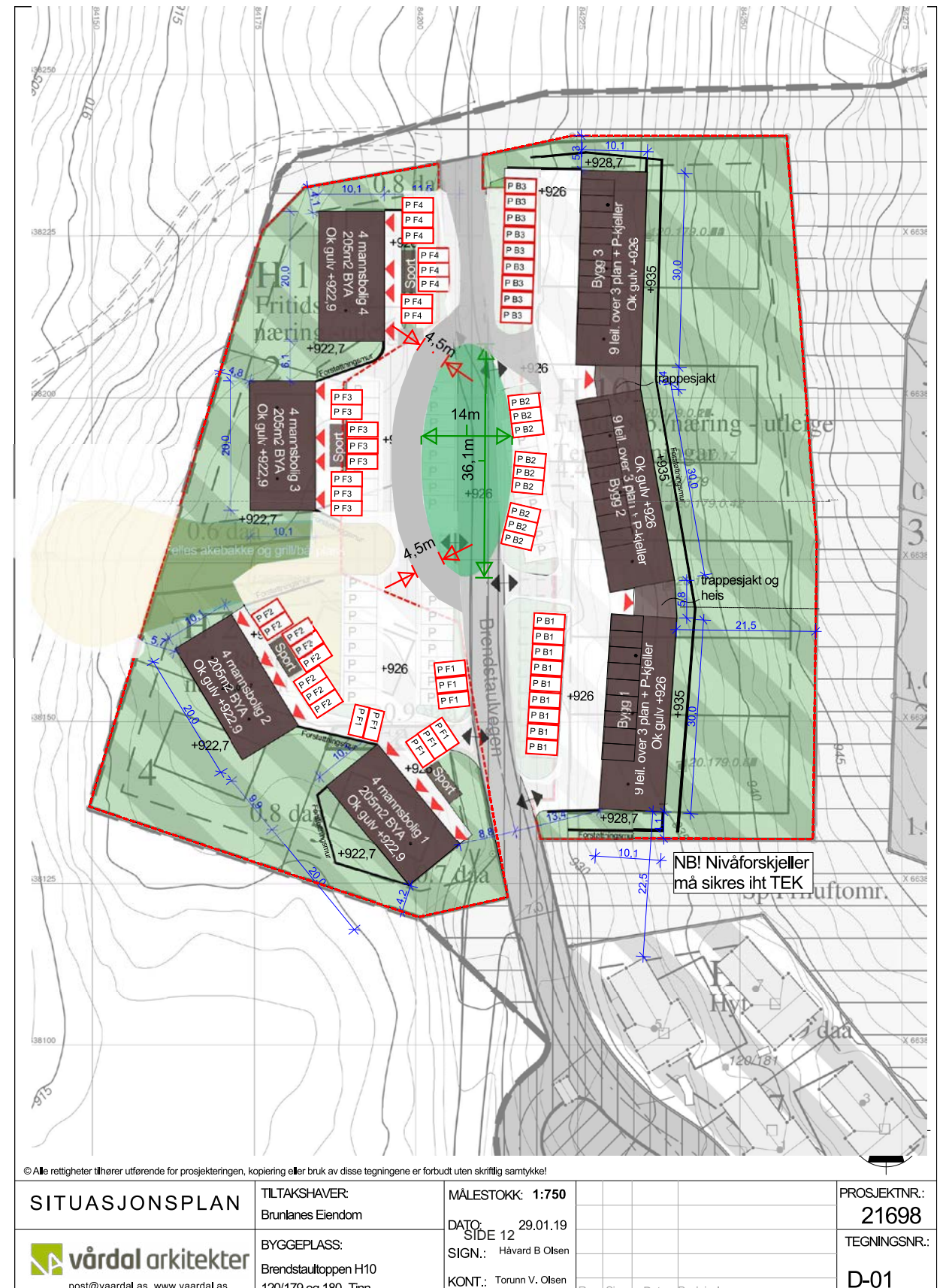
Forslagstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

Bakgrunnen for saken er å endre uteområde i ny situasjonsplan, se vedlegg.

Her er det inntegnet ny tilsådd rundkjøring på eksisterende grusområde. Det er også planlagt en felles grillplass inne i rundkjøringen, se vedlegg av inspirasjonsbilde fra en tilsvarende bål plass fra et annet sameie på Gausta.

Vi har nå mottatt komplett pristilbud på jobben som beløper seg til **112.500,- inkl. mva.** Dette gjelder komplett opparbeidelse av hele grøntområdet med 25 cm lagtykkelse. Inkluderer også omplassering av samtlige steiner for avgrensning iht. oppdatert situasjonsplan og avretting/oppgrusing av alle berørte grusområder. Arbeidet er foreslått utført i mai 2024.



|                                                     |  |                                                             |                                                                               |                       |
|-----------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| SITUASJONSPLAN                                      |  | TILTAKSHAVER:<br>Brunlanes Eiendom                          | MÅLESTOKK: 1:750                                                              | PROSJEKTNR.:<br>21698 |
| vårdal arkitekter<br>post@vaardal.as www.vaardal.as |  | BYGGEPLASS:<br>Brendstaultoppen H10<br>170/179 og 180 .Tinn | DATE: 29.01.19<br>SIDE: 12<br>SIGN.: Håvard B Olsen<br>KONT.: Torunn V. Olsen | TEGNINGSNR.:<br>D-01  |





SIDE 13

### Sak 7 : Oppgradering belysning fellesareal i B-bygg

Forslagstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer) - avhengig av total kostnad for sameiet

Bakgrunnen for saken er behov for å oppgradere belysning i B-bygg.

#### Forslag til vedtak:

«Styret gis fullmakt til å oppgradere belysningskonseptet for trapperommene i B innenfor en investeringsramme stor kr. 125.000. Det arbeides med å få utbygger til å dekke kostnadene ved deler av en slik oppgradering (manglende belysning i reposer).

Avhengig av om vi oppnår et bidrag fra utbygger, og størrelsen på dette, kan prosjektet medføre kostnader utover kr. 125.000. Disse skal da dekkes innenfor andre relevante og vedtatte budsjettposter for drift og vedlikehold av fellesarealene»

SIDE 14











## Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

|                                               | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>         |                  |                  |
| 3600 Felleskostnader alle (70 brøk / 30 likt) | 700 000          | 700 116          |
| 3601 Felleskostnader høyhus, brøk             | 268 000          | 267 948          |
| 3602 Felleskostnader 4-mannsb.(brøk)          | 50 000           | 50 016           |
| <b>Felleskostnader</b>                        | <b>1 018 000</b> | <b>1 018 080</b> |
| 3770 Løypebidrag                              | 51 600           | 0                |
| 3900 Andre inntekter                          | 0                | 5 250            |
| <b>Andre inntekter</b>                        | <b>51 600</b>    | <b>5 250</b>     |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                    | <b>1 069 600</b> | <b>1 023 330</b> |
| 5330 Styrehonorar                             | 150 000          | 100 000          |
| <b>Styrehonorar</b>                           | <b>150 000</b>   | <b>100 000</b>   |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                       | 21 150           | 14 100           |
| <b>Andre personalkostnader</b>                | <b>21 150</b>    | <b>14 100</b>    |
| 6605 Vedlikehold vei, utearealer              | 20 000           | 0                |
| 6606 Inspeksjon/vedlikehold fjellsikring      | 15 000           | 0                |
| 6612 Vedlikehold og drift heis                | 45 000           | 41 667           |
| 6615 Nøkler, låser, skilt                     | 50 000           | 0                |
| 6620 Vedlikehold VVS                          | 0                | 15 820           |
| 6625 Vedlikehold elektro                      | 5 000            | 0                |
| 6630 Vedlikehold garasjeanlegg                | 5 000            | 0                |
| 6640 Ventilasjonsanlegg service               | 20 000           | 0                |
| 6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.          | 20 000           | 30 638           |
| 6690 Diverse vedlikehold                      | 120 000          | 0                |
| <b>Vedlikehold</b>                            | <b>300 000</b>   | <b>88 125</b>    |
| 6340 Strøm fellesanlegg                       | 60 000           | 52 496           |
| 6384 Snebrøyting, strøing, m.m.               | 165 000          | 162 163          |
| 6785 Vaktmester/renhold                       | 50 000           | 0                |
| 6940 Porto                                    | 0                | 315              |
| <b>Driftskostnader</b>                        | <b>275 000</b>   | <b>214 974</b>   |
| 6700 Revisjon                                 | 13 000           | 12 360           |
| 6710 Forretningsførsel                        | 57 800           | 55 000           |
| 6715 Beboerportal                             | 2 800            | 2 740            |
| 6750 Konsulenttenester                        | 0                | 78 956           |
| <b>Honorarer</b>                              | <b>73 600</b>    | <b>149 056</b>   |
| 7500 Forsikringspremie                        | 191 000          | 165 756          |
| <b>Forsikring</b>                             | <b>191 000</b>   | <b>165 756</b>   |
| 7770 Bankomkostninger                         | 4 000            | 3 228            |
| 7790 Diverse kostnader                        | 10 000           | 5 723            |
| 7791 Løypebidrag                              | 51 600           | 0                |
| 7797 Øreavrunding                             | 0                | -1               |

## Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

|                                     | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Andre kostnader</b>              | <b>65 600</b>    | <b>8 950</b>     |
| <b>Sum driftskostnader</b>          | <b>1 076 350</b> | <b>740 960</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>               | <b>-6 750</b>    | <b>282 370</b>   |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b> |                  |                  |
| 8050 Renteinntekter kunder          | 0                | 114              |
| 8070 Andre finansinntekter          | 15 000           | 9 090            |
| <b>Finansinntekter</b>              | <b>15 000</b>    | <b>9 204</b>     |
| 8150 Renter leverandører            | 0                | 97               |
| <b>Finanskostnader</b>              | <b>0</b>         | <b>97</b>        |
| <b>Netto finansresultat</b>         | <b>15 000</b>    | <b>9 107</b>     |
| <b>Årets resultat</b>               | <b>8 250</b>     | <b>291 477</b>   |



## Sak 11 – Valg

Fra sameiets vedtekter:

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges ett varamedlem.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Ved styrevalg, bør det tilstrebes at det er representanter for begge boligtypene (høyhus og foremannsboliger) som velges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### Dagens styre:

|             |                          |                       |
|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Styreleder  | Dan Roger Pedersen-Hemma | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Torger Gjerde            | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Trond Vegar Vaa          | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Gabor Valo               | til ord. årsmøte 2025 |
| Varamedlem  | Dag Kjeldsberg           | til ord. årsmøte 2025 |

Dersom noen ønsker å påta seg styreverv, meld fra til styreleder.

## PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i  
Sameiet Gausta Vertorama  
Tid: 21.mars 2024, kl:18:00  
Sted: Møtet ble avholdt på Microsoft Teams

### Konstituering

- 27 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Ida Ugland Andresen og Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Annette Groven Robertsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet

#### 1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 291 477,- og en egenkapital på kr 528 896,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 150 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

Styret informerte bla. om overtagelse av fellesareal fra utbygger, oppfølging av mangler mm.

#### 5. Løypebidrag

##### Forslag til vedtak som det ble votert over:

Løypebidraget kreves inn fra alle årlig, og utbetales samlet til Gausta Kvitåvatn turistservice AS.

**Vedtatt med 18 stemmer.**



**6. Ny situasjonsplan utomhus – krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas**

Styrets forslag for utforming av uteområdet fremgår av ny situasjonsplan som var vedlagt innkallingen.

Her er det inntegnet ny tilsådd rundkjøring på eksisterende grusområde. Det er også planlagt en felles grillplass inne i rundkjøringen, se vedlegg av inspirasjonsbilde fra en tilsvarende bål plass fra et annet sameie på Gausta.

Det er mottatt komplett pristilbud på jobben som beløper seg til **112.500,- inkl. mva.** Dette gjelder komplett opparbeidelse av hele grøntområdet med 25 cm lagtykkelse. Inkluderer også omplassering av samtlige steiner for avgrensning iht. oppdatert situasjonsplan og avretting/oppgrusing av alle berørte grusområder. Arbeidet er foreslått utført i mai 2024.

Følgende forslag ble tatt til votering:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre planen for uteområdet slik den ble presentert i innkallingen, med en total kostnadsramme på kr 112.500,-

**Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer**

**7. Investering belysning fellesareal i B-bygg – Krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas**

Forslag til vedtak som det ble votert over:

«Styret gis fullmakt til å oppgradere belysningskonseptet for trapperommene i B innenfor en investeringsramme stor kr. 125.000. Det arbeides med å få utbygger til å dekke kostnadene ved deler av en slik oppgradering (manglende belysning i reposer).

Avhengig av om vi oppnår et bidrag fra utbygger, og størrelsen på dette, kan prosjektet medføre kostnader utover kr. 125.000. Disse skal da dekket innenfor andre relevante og vedtatte budsjettposter for drift og vedlikehold av fellesarealene»

**Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer**

**8. Utvidelse av plattinger i F-bygg og eksklusiv bruk av fellesarealer – saken krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas**

Saken ble trukket. En bearbeidet versjon av saken blir fremlagt på et ekstraordinært møte.

**9. Vedtektsendring som følge av sak 9**

Saken ble ikke tatt til behandling.

**10. Budsjett 2024 – orienteringssak**

Budsjettet ble kort gjennomgått og kommentert, felleskostnadene holdes uendret. Budsjettet ble tatt til orientering.

**11. Valg**

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

|              |                          |                      |
|--------------|--------------------------|----------------------|
| Styreleder:  | Dan Roger Pedersen-Hemma | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Torger Gjerde            | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Trond Vegar Vaa          | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Gabor Valo               | Til ord.årsmøte 2025 |
| Varamedlem:  | Dag Kjeldsberg           | Til ord.årsmøte 2025 |

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Årsmøtet takket styret for innsatsen og arbeidet som er lagt ned det siste året.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19.33  
Protokollen signeres digitalt.

*Oslo, 21. mars 2024*

---

**Ingunn Tøfte**  
møteleder

---

**Annette Groven Robertsen**  
seksjonseier



## PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i  
Sameiet Gausta Verterama  
Tid: 21.mars 2024, kl:18:00  
Sted: Møtet ble avholdt på Microsoft Teams

### Konstituering

- 27 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Ida Ugland Andresen og Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Annette Groven Robertsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet

#### 1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 291 477,- og en egenkapital på kr 528 896,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 150 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

Styret informerte bla. om overtagelse av fellesareal fra utbygger, oppfølging av mangler mm.

#### 5. Løypebidrag

**Forslag til vedtak som det ble votert over:**

Løypebidraget kreves inn fra alle årlig, og utbetales samlet til Gausta Kvitåvatn turistservice AS.

**Vedtatt med 18 stemmer.**

#### 6. Ny situasjonsplan utomhus – krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas

Styrets forslag for utforming av uteområdet fremgår av ny situasjonsplan som var vedlagt innkallingen.

Her er det inntegnet ny tilsådd rundkjøring på eksisterende grusområde. Det er også planlagt en felles grillplass inne i rundkjøringen, se vedlegg av inspirasjonsbilde fra en tilsvarende bål plass fra et annet sameie på Gausta.

Det er mottatt komplett pristilbud på jobben som beløper seg til **112.500,- inkl. mva.** Dette gjelder komplett opparbeidelse av hele grøntområdet med 25 cm lagtykkelse. Inkluderer også omplassering av samtlige steiner for avgrensning iht. oppdatert situasjonsplan og avretting/oppgrusing av alle berørte grusområder. Arbeidet er foreslått utført i mai 2024.

Følgende forslag ble tatt til votering:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre planen for uteområdet slik den ble presentert i innkallingen, med en totalkostnadsramme på kr 112.500,-

**Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer**

#### 7. Investering belysning fellesareal i B-bygg – Krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas

Forslag til vedtak som det ble votert over:

«Styret gis fullmakt til å oppgradere belysningskonseptet for trapperommene i B innenfor en investeringsramme stor kr. 125.000. Det arbeides med å få utbygger til å dekke kostnadene ved deler av en slik oppgradering (manglende belysning i reposer).

Avhengig av om vi oppnår et bidrag fra utbygger, og størrelsen på dette, kan prosjektet medføre kostnader utover kr. 125.000. Disse skal da dekkes innenfor andre relevante og vedtatte budsjettposter for drift og vedlikehold av fellesarealene»

**Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer**

#### 8. Utvidelse av plattinger i F-bygg og eksklusiv bruk av fellesarealer – saken krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas

Saken ble trukket. En bearbeidet versjon av saken blir fremlagt på et ekstraordinært møte.

#### 9. Vedtektsendring som følge av sak 9

Saken ble ikke tatt til behandling.

#### 10. Budsjett 2024 – orienteringssak





Budsjettet ble kort gjennomgått og kommentert, felleskostnadene holdes uendret.  
Budsjettet ble tatt til orientering.

### 11. Valg

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

|              |                          |                      |
|--------------|--------------------------|----------------------|
| Styreleder:  | Dan Roger Pedersen-Hemma | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Torger Gjerde            | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Trond Vegar Vaa          | Til ord.årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Gabor Valo               | Til ord.årsmøte 2025 |
| Varamedlem:  | Dag Kjeldsberg           | Til ord.årsmøte 2025 |

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Årsmøtet takket styret for innsatsen og arbeidet som er lagt ned det siste året.

Det forelå ingen andre saker til behandling.Møtet ble avsluttet kl. 19.33  
Protokollen signeres digitalt.

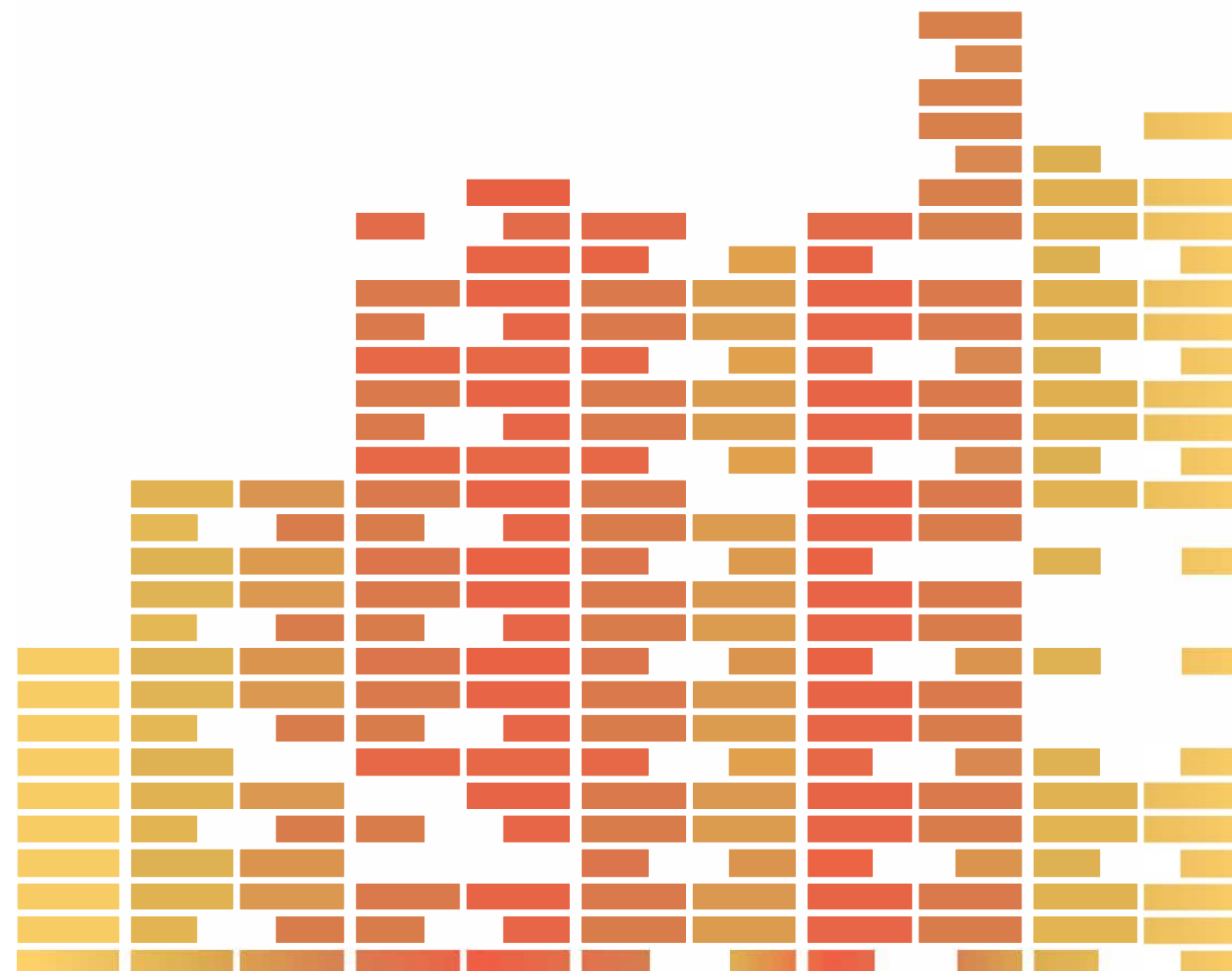
*Oslo, 21. mars 2024*

\_\_\_\_\_  
**Ingunn Tøfte**  
møteleder

\_\_\_\_\_  
**Annette Groven Robertsen**  
seksjonseier

## Ordinært årsmøte 28. februar 2023

### Sameiet Gausta Vertorama



## Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

### FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon \_\_\_\_\_ i Sameiet Gausta Vertorama gir herved:

.....  
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28. februar 2023

....., den ...../ ..... 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

Ordinært årsmøte avholdes  
Tid: 28. februar 2023, kl 17:00  
Sted: Møtet avholdes på Microsoft Teams

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022.  
Regnskapet er revidert uten merknad, revisjonsberetningen ettersendes.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022  
Styrets forslag fremkommer i budsjett for 2023
4. Innkomne forslag
  - a. Etablering av bom ved innkjørsel til sameiet
  - b. Søknad om eksklusiv bruksrett til fellesareal, seksjon 14
  - c. Søknad om eksklusiv bruksrett til fellesareal, seksjon 13
  - d. Vedtektsendringer som følge av sak 4b) og 4c), om disse vedtas
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader.
6. Valg

Oslo, 20. februar 2023  
på vegne av styret i Sameiet Gausta Vertorama

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023
- Saksvedlegg sak 4a), 4b) og 4c). Illustrasjonen til sak 4c) ettersendes
- Budsjett 2023

SIDE 1



## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 1. STYRET

#### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Dan Roger Pedersen-Hemma

Styremedlem Trond Vegar Vaa  
Styremedlem Goran Petrovic  
Styremedlem Gabor Erik Valo  
Styremedlem Torger Gjerde

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ingunn Tøfte.

Sameiets revisor er BDO AS.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er fritidseiligheter.

Sameiet Gausta Vertorama er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 926835548 og ligger i Tinn. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 9028925.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringselskapet og styret skal informeres.

#### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Styret har HMS forskriften med seg når utbygger følges opp ifm ferdigstillelse av bygget. Styret er av den oppfatning av at internkontrollforskriftens krav ivaretas i prosessen. Implementering av et HMS-system vil komme på dagsorden når alle fellesarealer er overtatt og protokoll er signert.

#### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

### 4. STYRETS ARBEID I 2022

Styret ble konstituert i september 2022 og siden er det avholdt 5 styremøter.

Styrets primæroppgave i perioden har vært å følge opp entreprenør/utbygger med ferdigstillelse av primært fellesarealer og uteområder og sekundært utbedringspunkter i hver enkelt leilighet.

Dette har vært en kontinuerlig prosess og det har vært avholdt både befaringer og digitale møter med utbygger/entreprenør.

Styret har inngått driftskontrakter på brøyting og vedlikehold, heiskontroll, og kontrakt på sprinkleranlegget. Styret er i gang med å konkurranseutsette bygningsforsikringen.

### 5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

#### Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

#### Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Gausta, den 5. februar 2023

**Styret i Sameiet Gausta Vertorama**

## Resultatregnskap

### Sameiet Gausta Vertorama

|                                       | Note | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |      |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                       | 2    | 469 891          | 1 018 000        | 55 190           |
| Andre inntekter                       | 3    | 0                | 51 600           | 3 879            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |      | <b>469 891</b>   | <b>1 069 600</b> | <b>59 069</b>    |
| Styrehonorar                          |      | 0                | 50 000           | 0                |
| Andre personalkostnader               | 4    | 0                | 7 100            | 0                |
| Vedlikehold                           | 5    | 17 976           | 263 000          | 0                |
| Driftskostnader                       | 6    | 83 756           | 256 000          | 0                |
| Honorarer                             | 7    | 46 515           | 65 000           | 20 000           |
| Forsikring                            |      | 81 955           | 208 000          | 15 452           |
| Andre kostnader                       | 8    | 4 055            | 64 600           | 6 136            |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |      | <b>234 256</b>   | <b>913 700</b>   | <b>41 588</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>235 634</b>   | <b>155 900</b>   | <b>17 481</b>    |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |      |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                       |      | 1 785            | 0                | 0                |
| <b>Netto finansresultat</b>           |      | <b>1 785</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                 |      | <b>237 419</b>   | <b>155 900</b>   | <b>17 481</b>    |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                  |                  |                  |
| Overført annen egenkapital            |      | 237 419          | 0                | 17 481           |
| <b>Sum overføringer</b>               |      | <b>237 419</b>   | <b>0</b>         | <b>17 481</b>    |

## Balanse

### Sameiet Gausta Vertorama

|                                 | Note | 2022           | 2021          |
|---------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                |               |
| <b>Omløpsmidler</b>             |      |                |               |
| Kundefordringer                 |      | 1 352          | 0             |
| Bankinnskudd mv.                | 9    | 353 978        | 30 035        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |      | <b>355 330</b> | <b>30 035</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>            |      | <b>355 330</b> | <b>30 035</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |               |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |               |
| Annen egenkapital               | 10   | 237 419        | 17 481        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>237 419</b> | <b>17 481</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |               |
| Forskudd fra kunder             |      | 84 154         | 10 229        |
| Leverandørgjeld                 |      | 0              | 2 325         |
| Påløpte kostnader               |      | 33 756         | 0             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>117 910</b> | <b>12 554</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>117 910</b> | <b>12 554</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>355 330</b> | <b>30 035</b> |

Tinn, 03.02.2023  
Styret for Sameiet Gausta Vertorama

Dan Roger Pedersen-Hemma  
Styrets leder

Torger Gjerde  
Styremedlem

Gabor Erik Valo  
Styremedlem

Goran Petrovic  
Styremedlem

Trond Vegar Vaa  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Budsjettallene for 2022 gjelder helt års drift. De fleste seksjonene ble ikke overtatt før i 2.halvår 2022.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Felleskostnader

|                                         | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader alle (70 brøk/ 30 likt) | 424 080          | 700 000          | 0                |
| Felleskostnader 4-mannsb.(brøk)         | 20 717           | 268 000          | 0                |
| Felleskostnader                         | 0                | 50 000           | 0                |
| Felleskostnader 1.byggetrinn            | 25 094           | 0                | 55 190           |
| <b>Sum</b>                              | <b>469 891</b>   | <b>1 018 000</b> | <b>55 190</b>    |

Frem til og med 30.06.22 var det bare en firemannsbolig som var overtatt. Deres felleskostnader ble avregnet mot faktiske kostnader fra oppstart i 2021 til 30.06.22, og overskytende ble kreditert.

Etter 01.07.22 er alle fakturert etter budsjett, fra overtakelsesdato.

### Note 3 Andre inntekter

|             | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Løypebidrag | 0                | 51 600           | 3 879            |
| <b>Sum</b>  | <b>0</b>         | <b>51 600</b>    | <b>3 879</b>     |

Løypebidrag er krevd inn sammen med felleskostnadene i hht. budsjett, men er avsatt i balansen pr 31.12.22, da det ikke er klart hvem dette evt. skal innbetales til.

### Note 4 Personalkostnader og andre ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 5 Vedlikehold

|                              | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygning          | 0                | 50 000           | 0                |
| Vedlikehold vei, utearealer  | 0                | 20 000           | 0                |
| Inspeksjon/vedlikehold       | 0                | 15 000           | 0                |
| Drift og vedlikehold         | 0                | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold og drift heis    | 8 243            | 33 000           | 0                |
| Nøkler, låser, skilt         | 0                | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold VVS              | 0                | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold elektro          | 0                | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold garasjeanlegg    | 0                | 20 000           | 0                |
| Brannsikkerhet, sprinkling   | 9 733            | 35 000           | 0                |
| Diverse drift og vedlikehold | 0                | 70 000           | 0                |
| <b>Sum</b>                   | <b>17 976</b>    | <b>263 000</b>   | <b>0</b>         |

### Note 6 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm fellesanlegg         | 33 756           | 75 000           | 0                |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 50 000           | 150 000          | 0                |
| Vaktmester/renhold         | 0                | 30 000           | 0                |
| Kopiering og porto         | 0                | 1 000            | 0                |
| <b>Sum</b>                 | <b>83 756</b>    | <b>256 000</b>   | <b>0</b>         |

### Note 7 Honorarer

|                   | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon          | 7 725            | 10 000           | 0                |
| Forretningsførsel | 37 500           | 55 000           | 20 000           |
| Beboerportal      | 1 290            | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>        | <b>46 515</b>    | <b>65 000</b>    | <b>20 000</b>    |

For 1.halvår 2022 ble det fakturert et redusert forr.førerhonorar.

### Note 8 Andre kostnader

|                        | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styre- og sameiermøter | 0                | 3 000            | 0                |
| Bankomkostninger       | 3 882            | 5 000            | 3 780            |
| EHF-fakturagebyr       | 0                | 0                | 30               |
| Diverse kostnader      | 172              | 5 000            | 2 325            |
| Løypebidrag            | 0                | 51 600           | 0                |
| Øreavrunding           | 0                | 0                | 1                |
| <b>Sum</b>             | <b>4 055</b>     | <b>64 600</b>    | <b>6 136</b>     |

Løypebidrag: Se note 3.

## Note 9 Bankinnskudd

|                           | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Boligbanken 9666.01.44274 | 353 978          | 0                |
| DnB 1506 63 83870 (avsl.) | 0                | 30 035           |
| <b>Sum</b>                | <b>353 978</b>   | <b>30 035</b>    |

## Note 10 Egenkapital

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.         | 17 481           | -                |
| Resultat 2021, avregnet *  | -17 481          |                  |
| Tilført fra årets resultat | 237 419          | 17 481           |
| <b>Egenkapital 31.12.</b>  | <b>237 419</b>   | <b>17 481</b>    |

\* Innbetalte felleskostnader for 1.bygetrinn fra oppstart til 30.06.22 ble avregnet og overskytende tilbakebetalt. Se note 2.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

## Note 11 Forskudd kunder

Kr 24 783,- av saldo pr 31.12 gjelder løypebidrag som er innkrevd i 2022, se note 3.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gausta Vertorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gausta Vertorama.

| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZHA8W-AXP0W-LYD6D-IAOLL-YIL78-QZ5TT

#### **Vedlegg til sak 4a: Etablering av bom ved inngangen til sameiets arealer**

Forslagsstiller: Styret  
Flertallskrav: Ordinært flertall

#### Bakgrunn for saken:

Av erfaring har vi opplevd at mange eksterne benytter sameiets parkeringsplasser når de skal benytte alpinanlegget på Gaustablikk og dette vil sannsynligvis øke når vinterferie og påskeferie avholdes. Dette medfører unødig trafikk og lett tilgjengelighet for uønskede gjester av alle typer.

I den forbindelse ønsker styret å sette opp en bom ved inngangen til sameiets arealer 1. januar 2023 for å unngå unødvendig trafikk på sameiets arealer.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en bom ved inngangen til området vårt i løpet av sommerhalvåret 2023.





Vedlegg til sak 4c) – Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 13

Forslagsstillere: Eric og Jeanette Evans, eiere av seksjon 13

Flertallskrav: 2/3 av avgitte stemmer.

Eric og Jeanette Evans søker om utvidelse av platting og eksklusiv bruksrett av denne for seksjon 13 / F4-H0101 iht. vedlagt målsatt tegning.

- Bruken skal samsvare med regler for bruk av terrasser og balkonger iht. vedtektene.
- Det søkes ikke om å bygge øvrige installasjoner på plattingen
- Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvar for plattingen
- Det søkes om bruksrett i 30 år.
- Tiltaket oppfyller kravet til ikke-søknadspiktig mindre tiltak etter plan- og bygningsloven

Styrets forslag til vedtak er som følger:

Seksjon 13 gis eksklusiv bruksrett til ett avgrenset areal rundt egen balkong/platting, som vist i vedlegget til denne saken. Opprinnelig platting er del av seksjonen. På arealet er det anlagt en platting, og det er ikke anledning til å anlegge andre installasjoner på plattingen.

Bruken av plattingen skal følge sameiets regler for bruk av terrasser og balkonger.

Bruksretten har en varighet på 30 fra 1.mars 2023, og ved opprettelse av bruksretten overtar seksjonseier det fulle vedlikeholdsansvaret for dette arealet.

Når den eksklusive bruksretten utløper, skal seksjonseier for egen regning tilbakestille fellesarealet til slik det var før plattingen ble utvidet, dvs. slik det var ved overtakelse av seksjonen fra utbygget i 2021.

Dersom forslaget vedtas, blir vedtaket tatt inn i sameiets vedtekter, i et nytt punkt 5.2

|                                               | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>         |                  |                  |
| 3600 Felleskostnader alle (70 brøk / 30 likt) | 490 000          | 304 188          |
| 3601 Felleskostnader høyhus, brøk             | 210 000          | 119 892          |
| 3602 Felleskostnader 4-mannsb.(brøk)          | 268 000          | 20 717           |
| 3604 Felleskostnader firemannsb. (brøk)       | 50 000           | 0                |
| 3613 Fellekostnader 1. byggetrinn             | 0                | 25 094           |
| <b>Felleskostnader</b>                        | <b>1 018 000</b> | <b>469 891</b>   |
| 3770 Løypebidrag                              | 51 600           | 0                |
| <b>Andre inntekter</b>                        | <b>51 600</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                    | <b>1 069 600</b> | <b>469 891</b>   |
| 5330 Styrehonorar                             | 100 000          | 0                |
| <b>Styrehonorar</b>                           | <b>100 000</b>   | <b>0</b>         |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                       | 14 100           | 0                |
| <b>Andre personalkostnader</b>                | <b>14 100</b>    | <b>0</b>         |
| 6600 Vedlikehold bygning                      | 37 000           | 0                |
| 6605 Vedlikehold vei, utearealer              | 20 000           | 0                |
| 6606 Inspeksjon/vedlikehold fjellsikring      | 15 000           | 0                |
| 6611 Drift og vedlikehold smøreboder          | 5 000            | 0                |
| 6612 Vedlikehold og drift heis                | 33 000           | 8 243            |
| 6615 Nøkler, låser, skilt                     | 5 000            | 0                |
| 6620 Vedlikehold VVS                          | 5 000            | 0                |
| 6625 Vedlikehold elektro                      | 5 000            | 0                |
| 6630 Vedlikehold garasjeanlegg                | 20 000           | 0                |
| 6642 Brannsikring, sprinkling m.m.            | 35 000           | 9 733            |
| 6690 Diverse drift og vedlikehold             | 20 000           | 0                |
| <b>Vedlikehold</b>                            | <b>200 000</b>   | <b>17 976</b>    |
| 6340 Strøm fellesanlegg                       | 75 000           | 33 756           |
| 6384 Snebrøyting, strøing, m.m.               | 150 000          | 50 000           |
| 6785 Vaktmester/renhold                       | 30 000           | 0                |
| 6940 Kopiering og porto                       | 1 000            | 0                |
| <b>Driftskostnader</b>                        | <b>256 000</b>   | <b>83 756</b>    |
| 6700 Revisjon                                 | 10 000           | 7 725            |
| 6710 Forretningsførsel                        | 55 000           | 37 500           |
| 6715 Beboerportal                             | 2 700            | 1 290            |
| <b>Honorarer</b>                              | <b>67 700</b>    | <b>46 515</b>    |
| 7500 Forsikringspremie                        | 208 000          | 81 955           |
| <b>Forsikring</b>                             | <b>208 000</b>   | <b>81 955</b>    |
| 7700 Styre- og sameiermøter                   | 3 000            | 0                |
| 7770 Bankomkostninger                         | 4 000            | 3 882            |
| 7790 Diverse kostnader                        | 5 000            | 172              |

## Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2023

|                                     | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 7791 Løypebidrag                    | 51 600           | 0                |
| 7797 Øreavrunding                   | 0                | 0                |
| <b>Andre kostnader</b>              | <b>63 600</b>    | <b>4 055</b>     |
| <b>Sum driftskostnader</b>          | <b>909 400</b>   | <b>234 256</b>   |
| <br>                                |                  |                  |
| <b>Driftsresultat</b>               | <b>160 200</b>   | <b>235 634</b>   |
| <br>                                |                  |                  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b> |                  |                  |
| 8070 Andre finansinntekter          | 5 000            | 1 785            |
| <b>Finansinntekter</b>              | <b>5 000</b>     | <b>1 785</b>     |
| <br>                                |                  |                  |
| <b>Netto finansresultat</b>         | <b>5 000</b>     | <b>1 785</b>     |
| <br>                                |                  |                  |
| <b>Årets resultat</b>               | <b>165 200</b>   | <b>237 419</b>   |

## Protokoll fra ordinært årsmøte 2023 Sameiet Gausta Vertorama

Ordinært årsmøte ble avholdt den 28. februar 2023, kl 17:00

Møtet ble avholdt på Microsoft Teams

### Konstituering

- 33 seksjoner var representerte i møtet – herav 7 ved fullmakt. Fullmakter ble referert og godkjent.  
Fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS møtte Ingunn S. Tøfte
- Ingunn S. Tøfte ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader, og møtet erklærte seg for lovlig satt.
- Britt Svartdal ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker ble behandlet:

- 1. Styrets årsrapport for 2022**  
Årsrapporten ble kort gjennomgått og kommentert. Årsmøtet tok styrets årsrapport til orientering.
- 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**  
Årsregnskapet – som viser et årsresultat og en egenkapital på kr 237 419,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.  
Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.
- 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022**  
Styrehonoraret ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret fordeler selv honoraret mellom seg.
- 4. Innkomne forslag**
  - a. Etablering av bom ved innkjørsel til sameiet**  
Styret redegjorde for saken, som ble diskutert.  
  
Saken ble ikke tatt til avstemming – styret følger opp parkeringssituasjonen og tar evt. opp igjen saken på et senere årsmøte.
  - b. Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 14**  
Saken ble diskutert.

#### Følgende ble enstemmig vedtatt:

Årsmøtet godkjenner ikke søknaden, og utsetter saken til det foreligger en enhetlig plan for disponering av fellesarealer.



Årsmøtet ber styret utarbeide en slik plan, og legge den frem for et senere årsmøte.

- c. **Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 13**  
Saken ble ikke behandlet, se vedtak under sak 4b

**5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader**

Det fremlagte budsjett ble tatt til orientering. Budsjettet medfører ingen endring i felleskostnadene i 2023.

**6. Valg**

To styremedlemmer var på valg.

Følgende ble valgt:

Gabor Valo – valgt som styremedlem for 2 år  
Dag Kjeldsberg – valgt som varamedlem for 2 år

Sameiets styre består dermed av:

|             |                          |                       |
|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Styreleder  | Dan Roger Pedersen-Hemma | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Torger Gjerde            | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Trond Vegar Vaa          | til ord. årsmøte 2024 |
| Styremedlem | Gabor Valo               | til ord. årsmøte 2025 |
| Varamedlem  | Dag Kjeldsberg           | til ord. årsmøte 2025 |

\* \* \* \* \*

Mer var ikke til behandling, og møtet ble hevet kl 18:35  
Protokollen ble opplest og godkjent. Protokollen signeres elektronisk.

Ingunn S. Tøfte / Møteleder

Britt Svartdal / Seksjonseier

## TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

Vedtatt i årsmøte 26.09.2022

### 1. INNLEDNING

- 1.1. Trivselsreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø og velfungerende fellesskap, og alle beboerne skal sikres ro og orden. Enhver sameier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i trivselsreglene overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene, terrassene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre eller forringer byggenes verdi eller utseende.
- 1.3. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler. Ved utleie av seksjonene, må seksjonseier sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.
- 1.4. Klager på beboere som bryter husordensreglene, rettes til styret ved leder.

### 2. RO OG ORDEN

- 2.1. Det skal være ro i byggene mellom kl 23:00 og kl 08:00 alle dager. Evt. fravikelse av disse reglene må forhåndsgodkjennes av styret. Beboerne bør dessuten spesielt ta hensyn til at støy, og også normal gange og snakk i gangene, lett sprer seg til øvrige leiligheter.
- 2.2. Ved oppussing og andre aktiviteter som medfører ekstra støy etc. må beboerne sette opp nabovarsel.

### 3. FELLESAREALER

#### 3.1. Inngang og gangene

- a) Gårdsplass, inngangspartier, trapper, ganger og øvrig fellesareal må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboerne forstyrres.
- b) Alle felles dører skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i låsbare fellesarealer.
- c) Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer.
- d) Fellesarealer skal ikke brukes til å sette fra seg eller oppbevare gjenstander. Sjøppel og avfall må ikke plasseres på ganger eller balkong av hensyn til luktdannelse og fordi søppel tiltrekker seg dyr og fugler. Sykler skal ikke oppbevares i inngangen / trappeoppgangen, men kun plasseres i område som er avsatt til sykler.

#### 3.2. Parkering / P-kjeller

- a) Alle beboere skal bidra til at dørene til p-kjeller og tekniskrom alltid holdes låst.
- b) Parkering skjer på anviste plasser.
- c) P-passer i p-kjeller skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av gjenstander er ikke tillat.
- d) Kjøretøyets motor skal ikke gå på tomgang, i p-kjeller eller utomhus.

#### 3.3. Søppel og avfall

- a) Avfall må bortkjøres til felles søppelcontainerne som blant annet er plassert ved Gausta Sportell. Har du brennbart avfall, eller større gjenstander som møbler etc. som skal kastes, må du selv sørge for å få fjernet dette.

#### 4. FASADE, BALKONGER OG TERRASSE

- 4.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger. Ved behov for vedlikeholdsmaling av vinduskarmer skal fargekoden som er levert prosjektet benyttes.
- 4.2. Utvendig solskjerming avklares på forhånd med sameiets styre. Skal være sort eller annen mørk farge.
- 4.3. Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på terrasser eller balkonger som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 4.4. Intet må kastes ned fra balkongene.
- 4.5. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger.
- 4.6. Det er ikke tillatt å grille med kullgrill eller ved eller bruke bålpanne på balkongene eller terrassene. Ved grilling/bålpanne skal det ses til at røyk ikke er til sjenanse for andre.

#### 5. INDRE VEDLIKEHOLD

- 5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- 5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.
  - alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning
  - alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør fram til gårdens fellesnedløp, klosett, servanter og badekar
  - oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler
- 5.3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.

#### 6. INNGANGSDØRER

- 6.1. Sameieren plikter å holde sin inngangsdør og inngangsparti vedlikeholdt og presentabel.
- 6.2. Det er tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene.
- 6.3. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, service, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, sprinkleranlegg, brannvarslere o.l.
- 6.4. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

#### 7. BRUK AV LEILIGHETENE

- 7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
- 7.2. Ikke kast uvedkommende gjenstander i klosettet, og benytt bare klosettpapir. Merk at for F1-F4 er dette viktig å følge da kloakkpumpe er montert her.

#### 8. DYREHOLD

- 8.1. Det er tillatt å holde hund og andre vanlige kjæledyr.
- 8.2. Lufting av dyr skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under kontroll.
- 8.3. Det er ikke tillatt å luften dyr uten tilsyn, hverken på fellesarealer eller terrasser.
- 8.4. Etterlatenskaper etter kjæledyr skal alltid plukkes opp, også på egen terrasse eller veranda.
- 8.5. Grunnet fare for skadedyr er det strengt forbudt å legge ut fuglemat eller å montere fuglematere.

#### 9. UTLEIE

- 9.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
- 9.2. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier. Seksjonseier må sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.

#### 10. MELDEPLIKT

11. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringene foretas så raskt som mulig.

#### 12. DUGNAD

- 12.1. Styret organiserer dugnader i sameiet hvor alle seksjonseiere/beboere bes delta for å ta vare på og vedlikeholde fellesarealer.

#### 13. ERSTATNINGSPLIKT

- 13.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

#### 14. DISPENSASJONER

- 14.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

\* \* \* \* \*

Styret kan kontaktes på e-post: [gaustavertorama@styremail.no](mailto:gaustavertorama@styremail.no)



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA**

Fastsett av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er SAMEIET GAUSTA VERTORAMA og har gårdsnummer 120 og bruksnummer 179 i Tinn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 2. desember 2020. Sameiet har adresser Brendstaulvegen 15 – 49, 3660 Rjukan

Sameiet består av 43 boligseksjoner (fritidsleiligheter) fordelt på 3 sammenhengende høyhus og fire firemannsboliger.

Utbyggingen foregår trinnvis, der den første firemannsboligen F4 ferdigstilles i mars 2021. De øvrige firemannsboligene og høyhusene er planlagt ferdigstilt våren 2022. Frittstående bygg med sportsboder ferdigstilles i løpet av 2021.

Under høyhusene er det felles underliggende kjeller med sportsboder organisert som bruksretter for boligseksjonene i høyhusene, og 3 felles smøreboder for hele sameiet.

Seksjonene i fire-mannsboligene har egne sportsboder i frittstående bygg, og seksjon 2,3,4,6,7,8,10,11,12,14,15,16 har også sportsbod som er tilleggsdel til egen seksjon.

I kjeller under høyhusene er det også parkering med til sammen 27 merkede garasjeplasser. Disse er organisert som bruksretter til overliggende boligseksjoner.

På uteområdet er det totalt 59 parkeringsplasser: 1 merket plass (bruksrett) for hver av seksjonene i 4-mannsboligene, og 43 umerkede plasser, 1 for hver boligseksjon.

Balkonger er del av boligseksjonene.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Selger plikter å sende eierskiftemelding til sameiets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige seksjonseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av seksjonen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan forretningsfører beregne seg et gebyr fra selger iht. gjeldende lovbestemmelse.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at styre og forretningsfører til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon til alle seksjonseiere.

**2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.4 Eksklusive bruksretter**

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder.

**Ved etablering av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter:**

- Alle boligseksjonene i høyblokkene disponerer én sportsbod og én merket garasjeplass i felles kjellerareal.
- Alle boligseksjonene i firemannsboligene disponerer én en merket utendørs parkeringsplass
- Seksjon 1-16 (foremannsboligene) disponerer en merket sportsbod hver i frittstående bygg som er plassert foran bygningene
- Seksjon 1-16 har eksklusiv bruksrett til fellesareal rundt egen inngang, som avmerket i vedlegg til vedtektene

Parkeringsplasser og boder som det er gitt bruksretter til, er nummererte. Bruksrettene følger seksjonene ved salg, og kan ikke omsettes fritt.

Når alle byggene er ferdigstilt, skal det vedlegges vedtektene en skisse over boder og parkeringsplasser, hvor nummer på parkeringsplass/bod og hvilken seksjon som disponerer disse fremgår.

Det skal også legges ved en liste som viser det samme, samt dato for 1.overtakelse.

Varigheten av bruksrettene er satt til 30 år fra 1.overtakelse av seksjonen det gjelder.

#### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets felleskostnader skal fordeles etter følgende prinsipp:

- Felleskostnader som gjelder alle seksjonene, skal dekkes 30 % likt, og 70% etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift og vedlikehold av fellesarealer ute inkludert utendørs parkeringsplasser, kostnader som gjelder felles smørebod, evt. kommunale avgifter som faktureres sameiet, forsikring, forretningsførsel og revisjon, andre drift- og vedlikeholdskostnader som ikke kan allokere til enten bare høyhusene eller firemannsboligene.
- Felleskostnader som bare gjelder seksjonene i høyhusene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikeholdskostnader til heis, fellesarealer i kjeller utenom smørebodene, vedlikehold av felles installasjoner, i tillegg til alt utvendig vedlikehold.
- Felleskostnader som bare gjelder firemannsboligene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikehold av fellesarealer/fellesinstallasjoner, samt alt utvendig vedlikehold, også av frittstående bygg med sportsboder.

Dersom i et regnskapsår det som er innkrevd akonto for å dekke felleskostnader etter første ledd punkt b) og c) avviker mer enn 5% fra faktiske kostnader, skal dette avregnes og utbetales til /kreves inn fra de det gjelder.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første og annet ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første til fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.



## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, og arealer der det er gitt eksklusive bruksretter.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannrør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og leegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

### 5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringselskapet kontaktes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.



#### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og evt. godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og

uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges ett varamedlem.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Ved styrevalg, bør det tilstrebes at det er representanter for begge boligtypene (høyhus og foremannsboliger) som velges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.



## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **9.4. Eierskiftegebyr**

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

**12.1** Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrensløyper og stier i området, og dette kreves inn sammen med felleskostnadene med likt beløp pr. seksjon.

**12.2** Inntil sameiet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

I denne perioden vil utbygger stå for drift og vedlikehold av felles vei og utendørs parkering for F4.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 12.2) bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i sameiet.

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA**

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er SAMEIET GAUSTA VERTORAMA og har gårdsnummer 120 og bruksnummer 179 i Tinn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 2. desember 2020. Sameiet har adresser Brendstaulvegen 15 – 49, 3660 Rjukan

Sameiet består av 43 boligseksjoner (fritidsleiligheter) fordelt på 3 sammenhengende høyhus og fire firemannsboliger.

Utbyggingen foregår trinnvis, der den første firemannsboligen F4 ferdigstilles i mars 2021. De øvrige firemannsboligene og høyhusene er planlagt ferdigstilt våren 2022. Frittstående bygg med sportsboder ferdigstilles i løpet av 2021.

Under høyhusene er det felles underliggende kjeller med sportsboder organisert som bruksretter for boligseksjonene i høyhusene, og 3 felles smøreboder for hele sameiet.

Seksjonene i fire-mannsboligene har egne sportsboder i frittstående bygg, og seksjon 2,3,4,6,7,8,10,11,12,14,15,16 har også sportsbod som er tilleggsdel til egen seksjon.

I kjeller under høyhusene er det også parkering med til sammen 27 merkede garasje plasser. Disse er organisert som bruksretter til overliggende boligseksjoner.

På uteområdet er det totalt 59 parkeringsplasser: 1 merket plass (bruksrett) for hver av seksjonene i 4-mannsboligene, og 43 umerkede plasser, 1 for hver boligseksjon.

Balkonger er del av boligseksjonene.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Selger plikter å sende eierskiftemelding til sameiets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige seksjonseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av seksjonen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan forretningsfører beregne seg et gebyr fra selger iht. gjeldende lovbestemmelse.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at styre og forretningsfører til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon til alle seksjonseiere.

**2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.4 Eksklusive bruksretter**

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder.

**Ved etablering av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter:**



- Alle boligseksjonene i høyblokkene disponerer én sportsbod og én merket garasjeplass i felles kjellerareal.
- Alle boligseksjonene i firemannsboligene disponerer én en merket utendørs parkeringsplass
- Seksjon 1-16 (foremannsboligene) disponerer en merket sportsbod hver i frittstående bygg som er plassert foran bygningene
- Seksjon 1-16 har eksklusiv bruksrett til fellesareal rundt egen inngang, som avmerket i vedlegg til vedtektene

Parkeringsplasser og boder som det er gitt bruksretter til, er nummererte. Bruksrettene følger seksjonene ved salg, og kan ikke omsettes fritt.

Når alle byggene er ferdigstilt, skal det vedlegges vedtektene en skisse over boder og parkeringsplasser, hvor nummer på parkeringsplass/bod og hvilken seksjon som disponerer disse fremgår.

Det skal også legges ved en liste som viser det samme, samt dato for 1.overtakelse.

Varigheten av bruksrettene er satt til 30 år fra 1.overtakelse av seksjonen det gjelder.

#### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets felleskostnader skal fordeles etter følgende prinsipp:

- Felleskostnader som gjelder alle seksjonene, skal dekkes 30 % likt, og 70% etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift og vedlikehold av fellesarealer ute inkludert utendørs parkeringsplasser, kostnader som gjelder felles smørebod, evt. kommunale avgifter som faktureres sameiet, forsikring, forretningsførsel og revisjon, andre drift- og vedlikeholdskostnader som ikke kan allokere til enten bare høyhusene eller firemannsboligene.
- Felleskostnader som bare gjelder seksjonene i høyhusene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikeholdskostnader til heis, fellesarealer i kjeller utenom smørebodene, vedlikehold av felles installasjoner, i tillegg til alt utvendig vedlikehold.
- Felleskostnader som bare gjelder firemannsboligene, skal i fellesskap dekkes av disse fordelt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift- og vedlikehold av fellesarealer/fellesinstallasjoner, samt alt utvendig vedlikehold, også av frittstående bygg med sportsboder.

Dersom i et regnskapsår det som er innkrevd akonto for å dekke felleskostnader etter første ledd punkt b) og c) avviker mer enn 5% fra faktiske kostnader, skal dette avregnes og utbetales til /kreves inn fra de det gjelder.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første og annet ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første til fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, og arealer der det er gitt eksklusive bruksretter.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannrør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og leegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.



### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

### 5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringselskapet kontaktes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og evt. godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og



uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges ett varamedlem.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Ved styrevalg, bør det tilstrebes at det er representanter for begge boligtypene (høyhus og foremannsboliger) som velges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **9.4. Eierskiftegebyr**

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

**12.1** Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrensløyper og stier i området, og dette kreves inn sammen med felleskostnadene med likt beløp pr. seksjon.

**12.2** Inntil sameiet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

I denne perioden vil utbygger stå for drift og vedlikehold av felles vei og utendørs parkering for F4.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 12.2) bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i sameiet.

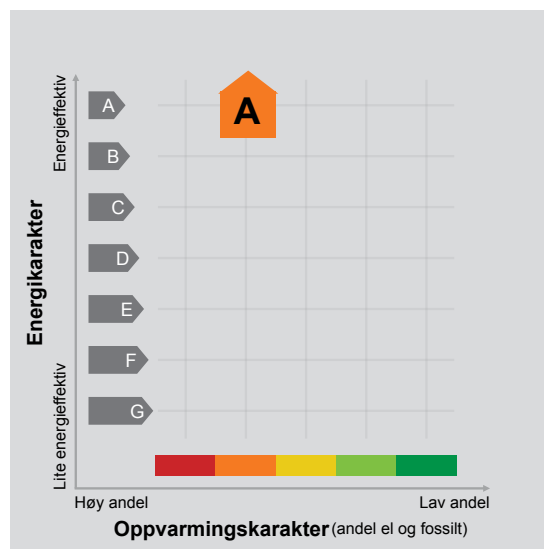
## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Brendstaulvegen 49      |
| Postnummer        | 3660                    |
| Sted              | RJUKAN                  |
| Kommunenavn       | Tinn                    |
| Gårdsnummer       | 120                     |
| Bruksnummer       | 179                     |
| Seksjonsnummer    | 40                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 300733252               |
| Bruksenhetsnummer | H0203                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-52052 |
| Dato              | 19.11.2024              |
| Innmeldt av       | PETTER JOHAN MATHISEN   |



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2022         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 81           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon          |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Brendstaulvegen 49 B3–203 Gausta Vertorama  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christopher Lejonberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 473 71 031  
**E-post:** christopher.lejonberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

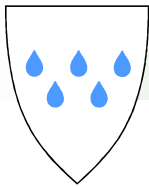
Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre



**Administrativt vedtak byggesak - nr. 23/2023**

**Ferdigattest for 5 bygg - Brendstaulvegen 15-49 - 120/179**

Ansvarlig søker: VÅRDAL ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: BRUNLANES EIENDOM AS  
Søknad mottatt: 30.01.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

| <b>Vedtak</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vedtak gjort av:                                         | Vedtak dato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Utvalg saksnr.: |
| Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse          | 07.03.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10/2019         |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting grunnarbeid | 02.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 145/2019        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG betong Bygg B1 – B3   | 02.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 145/2019        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG Igangsetting Bygg 4   | 19.11.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 191/2019        |
| Erklæring endret ansvar                                  | 02.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | og 27.06.2022   |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting 1, 2 og 3   | 08.09.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 271/2020        |
| Delegert myndighet plansjefen – endring høyde B1 – B3    | 15.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 325/2020        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG stål Bygg B1 – B3     | 18.01.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 19/2021         |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 4                | 26.02.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 198/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG rest. Bygg B1 – B3    | 01.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134/2021        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg B1 – B3          | 27.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 195/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 3                | 27.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 45/2021         |
| Delegert myndighet plansjefen – Utvidet MB Bygg 4        | 28.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 198/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 2                | 14.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 281/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 1                | 14.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 282/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB nr. 15-49             | 01.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 380/2022        |
| <b>Ferdigstillelse</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| Dato kontroll:                                           | Kontroll ansvarlig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| 30.01.2023                                               | VÅRDAL ARKITEKTER AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
|                                                          | <p>Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.</p> <p>Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstillende oppfyller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.</p> <p>Klagerett:<br/>Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.</p> |                 |



Underskrift

Rjukan, den 06.02.2023

, Planavdelingen

Hege Vorkinn Sletten  
rådgiver

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

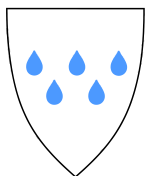
Kopi til:

BRUNLANES EIENDOM AS  
Servicetorg

Sanden 1  
Postboks 14

3264

LARVIK



**TINN KOMMUNE**  
Planavdelingen

Deres ref

Vår ref  
**2019/209** - 52  
Saksbehandler  
Hege Vorkinn Sletten  
Tlf - 417 00 372  
Arkivkode  
120/179  
Dato  
20.02.2023  
Unntatt off. paragraf

VÅRDAL ARKITEKTER AS  
Åslyveien 19  
3170 SEM

Torunn V. Olsen

## Ferdigattest for 5 bygg - Brendstaulvegen 15-49 - 120/179

Se vedlagt vedtak om ferdigattest for Vertorama, Brendstaulvegen 15-49. Alle fagområder er belagt med ansvar der ansvarlige foretak erklærer at tiltaket skal prosjekteres og utføres etter gjeldende krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Kommunen mottok 10.02.2023 en henvendelse fra styret i Gausta Vertorama AS der det redegjøres for mulige mangler ved bygget. Tinn kommune velger derfor å melde tiltaket opp til tilsyn via tilsynskontoret i Kongsbergregionen.

Med hilsen

Hege Vorkinn Sletten  
rådgiver

*Brevet er signert elektronisk.*

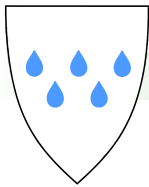
Vedlegg

1 Ferdigattest for 5 bygg - Brendstaulvegen 15-49 - 120/179

Kopi til:

|                      |                                          |      |        |
|----------------------|------------------------------------------|------|--------|
| BRUNLANES EIENDOM AS | Sanden 1                                 | 3264 | LARVIK |
| Servicetorg          | Postboks 14                              |      |        |
| SAMEIET GAUSTA       | c/o Enqvist Boligforvaltning AS Postboks | 0502 | OSLO   |
| VERTORAMA            | 6653 Rodeløkka                           |      |        |





**Administrativt vedtak byggesak - nr. 23/2023**

**Ferdigattest for 5 bygg - Brendstaulvegen 15-49 - 120/179**

Ansvarlig søker: VÅRDAL ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: BRUNLANES EIENDOM AS  
Søknad mottatt: 30.01.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

| <b>Vedtak</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vedtak gjort av:                                         | Vedtak dato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Utvalg saksnr.: |
| Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse          | 07.03.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10/2019         |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting grunnarbeid | 02.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 145/2019        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG betong Bygg B1 – B3   | 02.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 145/2019        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG Igangsetting Bygg 4   | 19.11.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 191/2019        |
| Erklæring endret ansvar                                  | 02.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | og 27.06.2022   |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting 1, 2 og 3   | 08.09.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 271/2020        |
| Delegert myndighet plansjefen – endring høyde B1 – B3    | 15.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 325/2020        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG stål Bygg B1 – B3     | 18.01.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19/2021         |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 4                | 26.02.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 198/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – IG rest. Bygg B1 – B3    | 01.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 134/2021        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg B1 – B3          | 27.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 195/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 3                | 27.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45/2021         |
| Delegert myndighet plansjefen – Utvidet MB Bygg 4        | 28.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 198/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 2                | 14.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 281/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 1                | 14.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 282/2022        |
| Delegert myndighet plansjefen – MB nr. 15-49             | 01.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 380/2022        |
| <b>Ferdigstillelse</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| Dato kontroll:                                           | Kontroll ansvarlig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 30.01.2023                                               | VÅRDAL ARKITEKTER AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
|                                                          | <p>Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.</p> <p>Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstillende til kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.</p> <p>Klagerett:<br/>Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.</p> |                 |

Underskrift

Rjukan, den 06.02.2023

, Planavdelingen

**Hege Vorkinn Sletten**  
rådgiver

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

BRUNLANES EIENDOM AS  
Servicetorg

Sanden 1  
Postboks 14

3264

LARVIK



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                                            |                    |                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>                          | Gårdsnr 120, Bruksnr 179,<br>Seksjonsnr 40 | <b>Kommune:</b>    | 4026 Tinn      |
| <b>Adresse:</b>                                 |                                            | <b>Grunnkrets:</b> | 316 Svineroi   |
| Veiadresse:                                     | Brendstaulvegen 49, gatenr 2011            | <b>Valgkrets:</b>  | 6 Rjukan       |
| (fra bruksenhet)                                | 3660 Rjukan                                | <b>Kirkesogn:</b>  | 5140401 Rjukan |
| Oppdatert:                                      | 01.01.2024                                 |                    |                |

| Eiendomsopplysninger    |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |             |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 02.12.2020        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 81/2 983    |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 9 521,7 kvm |
| <b>Arealkategori:</b>   |                   |                        |     |                           |             |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato                      | Rolle    | Matrikkel         | Arealendring |
|---------------|---------------------------|----------|-------------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2024    | Mottaker | 4026/120/179      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: 01.01.2024 | Mottaker | 4026/120/179/0/1  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/2  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/3  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/4  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/5  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/6  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/7  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/8  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/9  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/10 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/11 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/12 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/13 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/14 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/15 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/16 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/17 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/18 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/19 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/20 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/21 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/22 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/23 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/24 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/25 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/26 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/27 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/28 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/29 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/30 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/31 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/32 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/33 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/34 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/35 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/36 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/37 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/38 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/39 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/40 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/41 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/42 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 4026/120/179/0/43 | 0,0          |



|              |                |            |                 |                   |     |
|--------------|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----|
| Seksjonering | Forretning:    | 28.10.2020 | Etablert/Endret | 4026/120/179      | 0,0 |
|              | Matrikkelført: | 28.10.2020 | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/1  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/2  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/3  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/4  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/5  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/6  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/7  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/8  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/9  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/10 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/11 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/12 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/13 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/14 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/15 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/16 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/17 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/18 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/19 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/20 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/21 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/22 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/23 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/24 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/25 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/26 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/27 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/28 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/29 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/30 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/31 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/32 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/33 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/34 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/35 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/36 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/37 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/38 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/39 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/40 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/41 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/42 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 4026/120/179/0/43 | 0,0 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Nr    | Type         | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Brendstaulvegen 49 | H0203 | Fritidsbolig | 69,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |         |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 305,0   | Rammetillatelse:  | 07.03.2019 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest             | BRA bolig:    |         | Igangset.till.:   | 03.09.2019 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 1 021,0 | Ferdigattest:     | 06.02.2023 |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 1 021,0 | Midl. brukstil.:  | 27.06.2022 |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei     | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |         | Antall boliger:   | 9          |
| Bygningsnr:     | 300733252                |               |         | Antall etasjer:   | 4          |

**Etasjeopplysninger:**

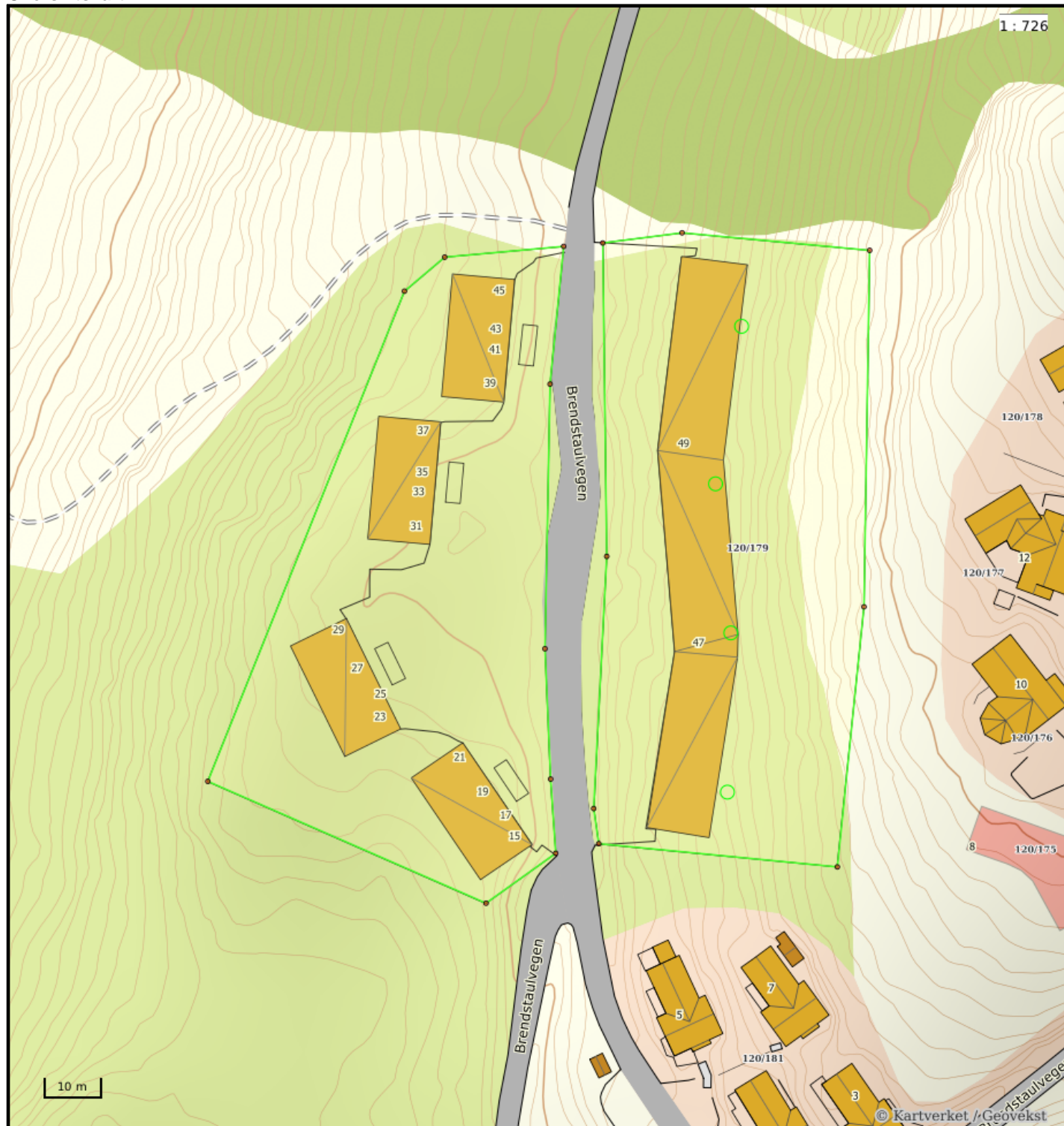
| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      |       | 232,0 | 232,0  |      |       | 257,0 | 257,0  |
| H01 |              |      |       | 263,0 | 263,0  |      |       | 286,0 | 286,0  |
| H02 |              |      |       | 263,0 | 263,0  |      |       | 286,0 | 286,0  |
| H03 |              |      |       | 263,0 | 263,0  |      |       | 286,0 | 286,0  |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

### Hjelpelinjer

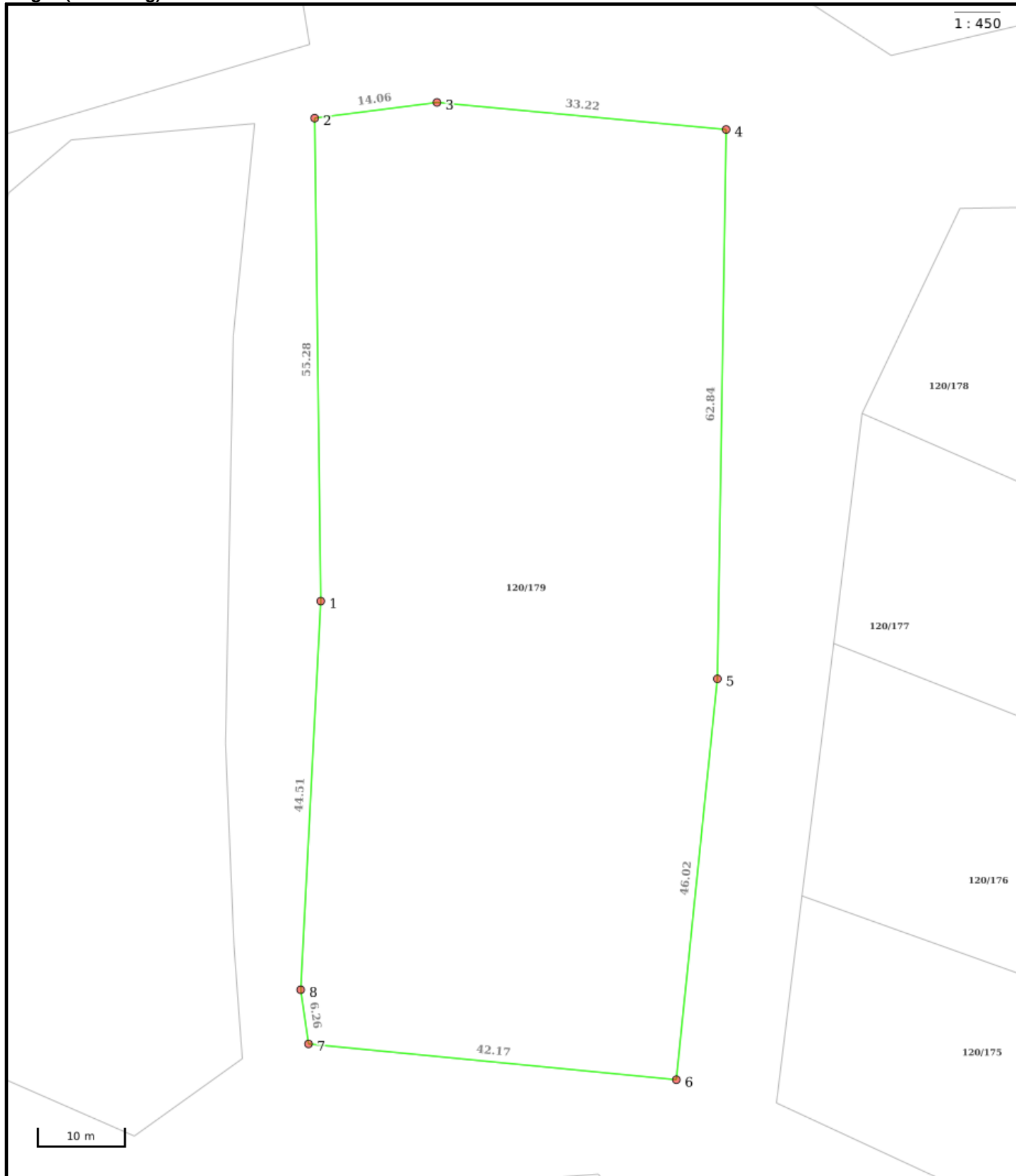
- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



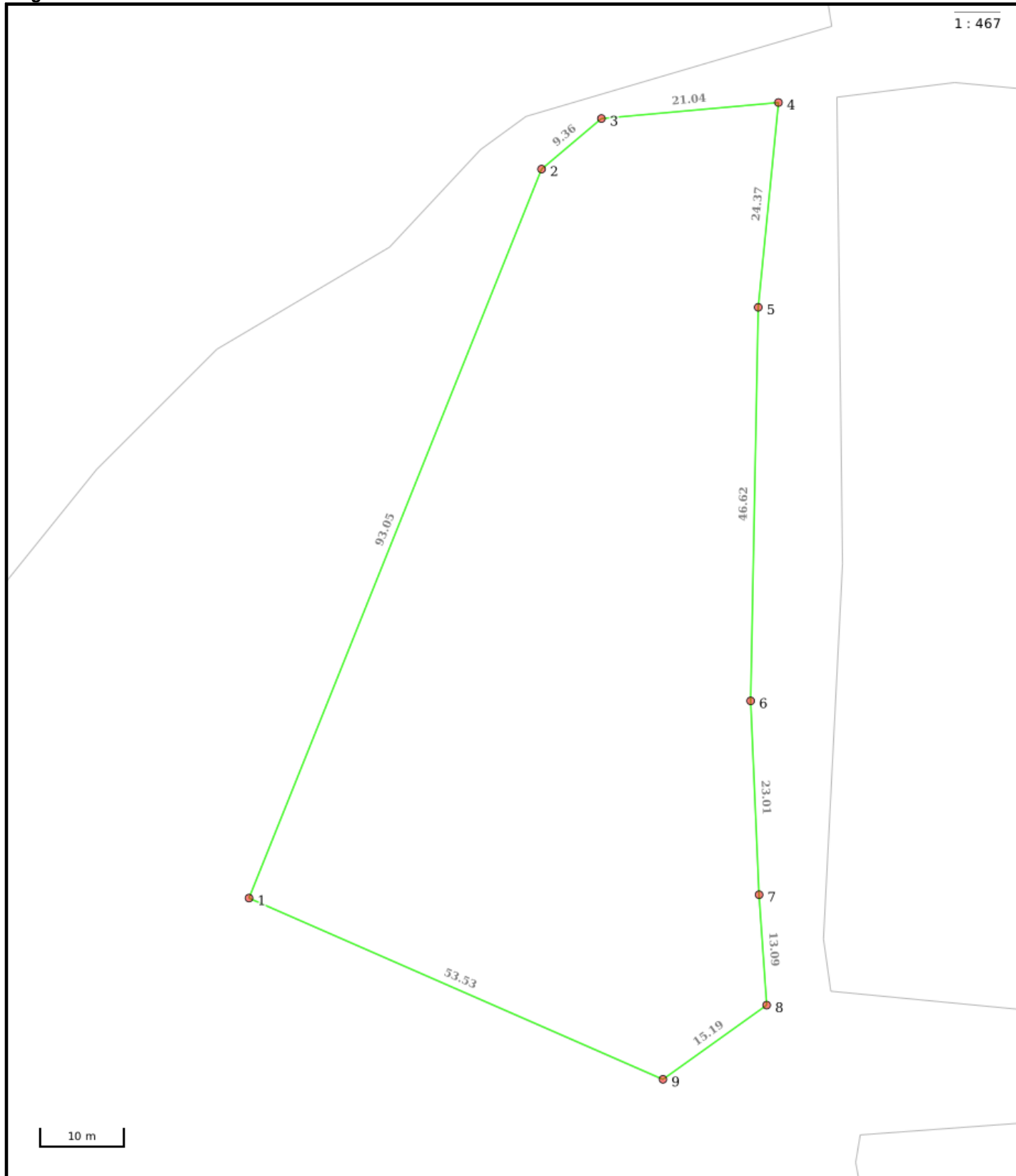
**Areal og koordinater****Areal:** 4 929,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 638 182,46 | 484 216,06 | 55,28m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 638 237,45 | 484 210,38 | 14,06m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 638 240,45 | 484 224,12 | 33,22m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 638 240,37 | 484 257,34 | 62,84m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 6 638 177,70 | 484 262,01 | 46,02m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 638 131,68 | 484 261,43 | 42,17m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 6 638 131,90 | 484 219,26 | 6,26m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8     | 6 638 137,99 | 484 217,83 | 44,51m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Teig 2 felles tomt**

1 : 467



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 4 592,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsett i | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 638 136,62 | 484 149,60 | 93,05m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 638 225,75 | 484 176,32 | 9,36m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 638 232,43 | 484 182,88 | 21,04m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 638 236,18 | 484 203,58 | 24,37m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 6 638 211,81 | 484 203,35 | 46,62m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 638 165,31 | 484 206,69 | 23,01m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 6 638 142,50 | 484 209,72 | 13,09m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8     | 6 638 129,59 | 484 211,86 | 15,19m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 9     | 6 638 119,66 | 484 200,37 | 53,53m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





BRUNLANES EIENDOM AS

Sanden 1

3264 LARVIK

v/Vegard Skårdal

## Mangelfull tilbakemelding på tilsynsrapport – forhåndsvarsel om pålegg

Tilsynsadresse: Brendstaulvegen 15-49

Gnr. 120

Bnr. 179

Tinn brannvesen har den 09.08.2024 mottatt skriftlig tilbakemelding på vår tilsynsrapport av 02.05.2024.

Tilbakemeldingen anses ikke tilfredsstillende. Dette gjelder følgende forhold:

### **Avvik 1: Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing.**

Ved feiing fra tak er adkomst via takluke på et sånt bygg fornuftig, så lenge takluke ikke blir stengt på grunn av snø. Utførelse ved loftluke opp på loft og videre til takluke og piper er ikke tilfredsstillende. Å måtte heise seg opp og ned med armene, og klatre over deler av konstruksjon på toppen av loftluke, øker vesentlig faren for fall. Det skal være sikkert, stabilt og ryddig underlag fra loftluke til alle pipene for inspeksjon. Det skal være montert lys for å unngå snublefare. Alle luker skal ha minimum 50 x 60 cm lysåpning og være fastmontert, takluka er festet med stropper. Alle tak med helling og der det er fare for fall, skal ha fastmontert takstige/gangbru slik at man kan gå trygt til alle pipeløp uansett værforhold. Takene har en slags membran på taket som kan ligne på Protan duk, denne blir veldig glatt når den blir fuktig. Det gjelder alle bygningene Brendstaulvegen 15 til 49.

### **Avvik 2: Stålskorstein er montert for nære brennbart materiale.**

Når det gjelder avstand fra stålskorstein til brennbart materiale kan dette variere. Det er viktig å dokumentere hva kravet er for den skorstein som er montert, ved å vise til monteringsbeskrivelse og justere deretter.

### **Avvik 3: Brennbart materiale er for nære sotluke.**

Avstandskravet fra sotluke til brennbart er bekreftet av Schiedel i vedlagt skriv. Alt brennbart som er nærmere en 5 cm må fjernes, eller beskyttes med egnet ubrennbart materiale.

**Avvik 4: Gulvet foran sotluke skal beskyttes.**

Kravet om plate på gulv gjelder der avstanden er mindre enn 5 cm.

Har eier eller representant for eier noen merknader eller nye relevante opplysninger i saken, ber vi om at det gjøres rede for dette. Eier skal innen 11.10.2024 sende Tinn brannvesen en ny skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan over hvordan og når avvikene er tenkt rettet.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at pålegg etter brannvernlovens § 37 første ledd vil bli vurdert dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Torgeir Bjørtuft, som kan treffes på telefon 40 91 67 83 alt. [torgeir.bjortuft@tinn.kommune.no](mailto:torgeir.bjortuft@tinn.kommune.no).

Med hilsen

Torgeir Bjørtuft  
Brannforebygger

Ken Drager  
Brannsjef

*Dokumentet er signert elektronisk*

Arve Ammerud  
Kolåsveien 72  
1555 SON

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Saksnummer</b>   | 11623             |
| <b>Pinkode</b>      | 2402              |
| <b>Dokumentdato</b> | 27.03.2024        |
| <b>Kontrolldato</b> | 27.03.2024        |
| <b>Målernummer</b>  | 7359992922095832  |
| <b>Inspektør</b>    | Halvar Andreassen |

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 27.03.2024 i Brendstaulvegen 49, etasje B3, leilighet H0203, 3660 RJUKAN.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes Halvar Andreassen på [halvar.andreassen@stannum.no](mailto:halvar.andreassen@stannum.no) eller telefon 95 96 16 05 mellom 08:00 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [tilsyn@stannum.no](mailto:tilsyn@stannum.no). Husk å oppgi saksnummer 11623.

Med vennlig hilsen  
Stannum AS DLE

Halvar Andreassen  
Faglig ansvarlig DLE





# Tinn kommune

## **KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:**

Årlig kommunale avgifter for gnr. 120 bnr. 179 snr. 40, Brendstaulvegen 49 er kr. 12 824,25,-.

Faktura tilsendes 4 ganger per år. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 69 m2.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

## **VANNAVGIFT (inkl mva):**

Vann etter grunnlag kr. 1863,-

Fast abonnementsandel hytte kr. 2361,25,-

## **KLOAKKAVGIFT (inkl mva):**

Kloakk etter grunnlag kr. 3105,-

Fast abonnementsandel hytte kr. 2927,50,-

## **RENOVASJON (inkl mva):**

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

## **FEIEAVGIFT (mva fritak):**

Privat tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Privat feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 28.02.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

WI40260110 Pipe og ildsted

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 179 **Seksjonsnr.:** 40

**Adresse:** Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1110250049

### Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 28.02.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 179 **Seksjonsnr.:** 40

**Adresse:** Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1110250049

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

##### Kommentar

Restanse på kommunale avgifter med kr. 3206,- per 28.02.25. Faktura hadde forfall 25.02.25.

##### [FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 28.02.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 179 **Seksjonsnr.:** 40

**Adresse:** Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1110250049

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| <b>Avløp</b> | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.                                  |
| <b>Vei</b>   | Eiendommen er tilknyttet privat vei.                                      |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

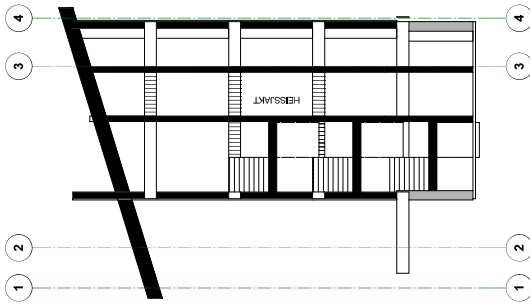
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.









REKLAM

|                                      |                                                                                           |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PROSJEKT</b></p> <p>BYGG 1</p> | <p><b>TEKNIKE</b></p> <p>Planlegginger</p> <p>Tegninger</p> <p>Brukt/brukes E (ndrom)</p> | <p><b>BRUGERENS</b></p> <p>Etterutbedlingsoppdr H10</p> <p>Utbygning</p> | <p><b>STATUS</b></p> <p>DRS</p> <p>Planlegg</p> <p>Bygg</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>SBEK</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>HOBBRELL AV</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>Finnsprosjekt</p> <p>Finnsprosjekt</p> | <p><b>AREALTABELL</b></p> <p>1100 (A1)</p> <p>401/17</p> <p>1101/17</p> <p>1102/17</p> <p>1103/17</p> <p>1104/17</p> <p>1105/17</p> <p>1106/17</p> <p>1107/17</p> <p>1108/17</p> <p>1109/17</p> <p>1110/17</p> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PROSJEKTNR. 21698

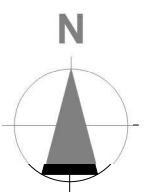
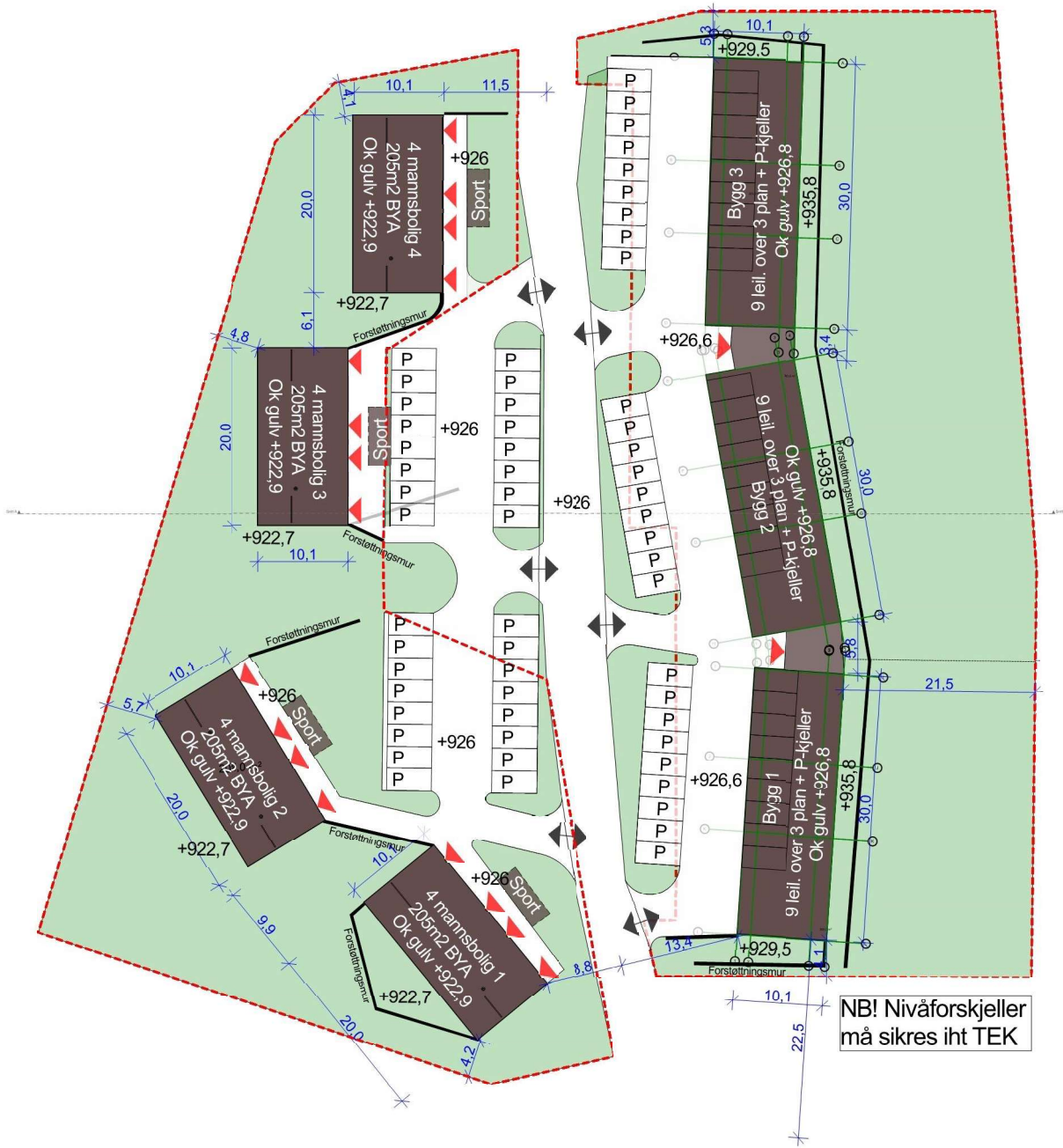
TEKNIKELEGGINGE. Bygg 1-01

**vårdal arkitektur**


Alversgt. 10, 0151 Oslo

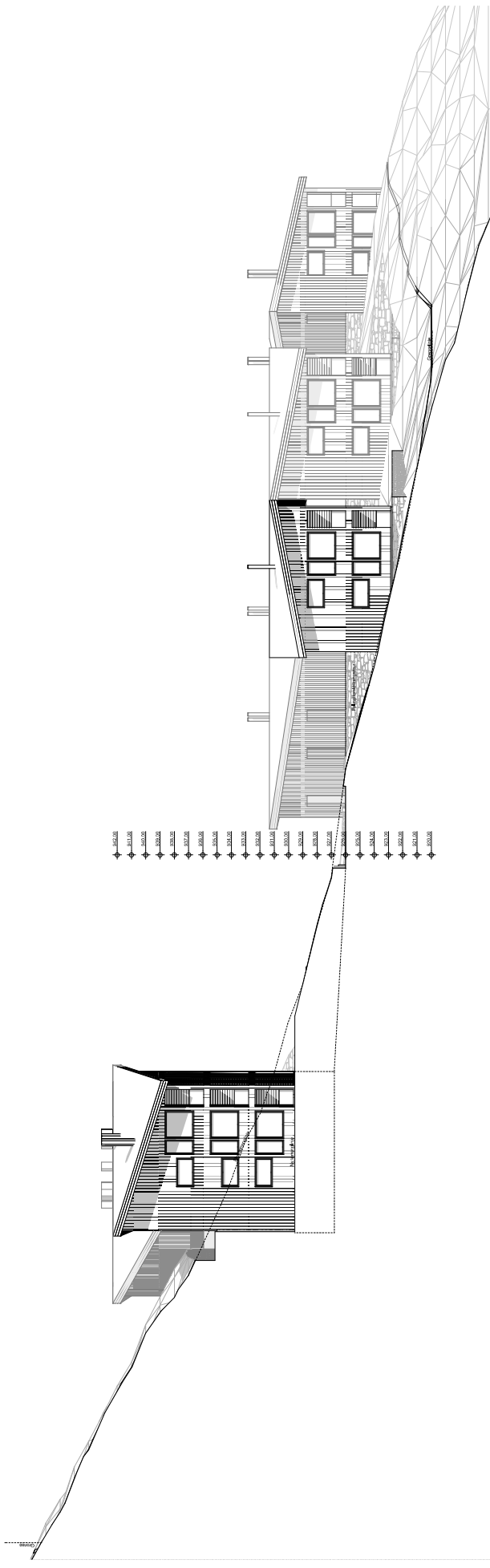
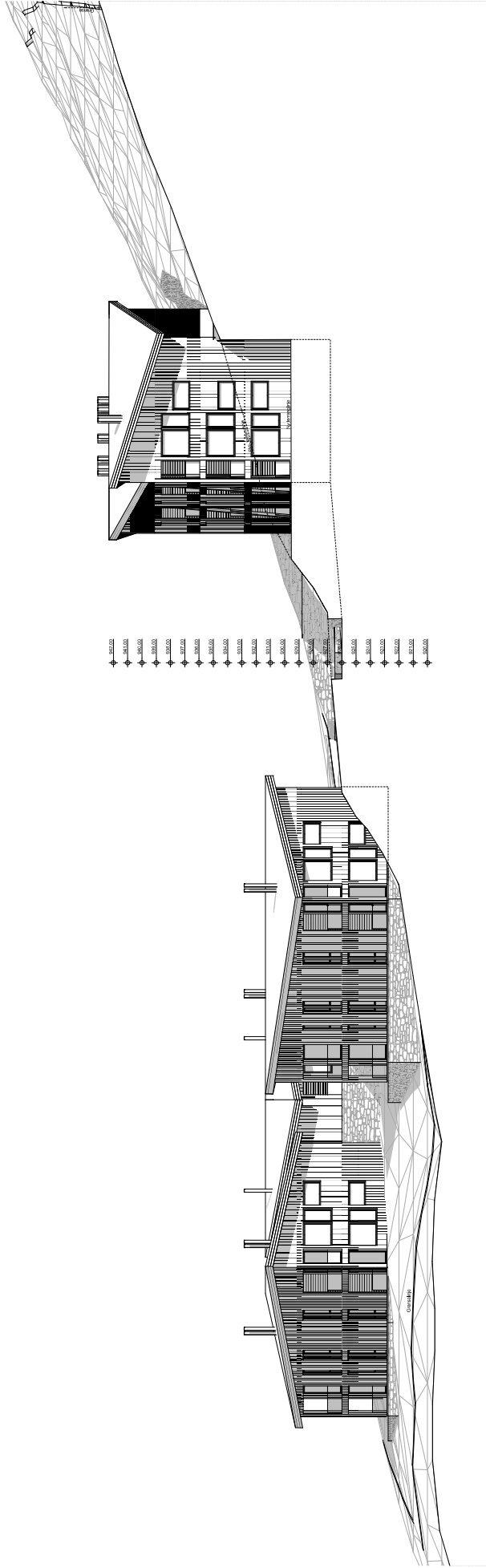
www.vardal.no

Alle tegninger er utarbeidet av Vårdal Arkitektur AS. Det er ikke tillatt å kopiere eller bruke disse tegningene uten tillatelse fra Vårdal Arkitektur AS.



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

|                                                                                                                                                 |                                                                  |                                                                                        |                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SITUASJONSPLAN</b><br><br>post@vaardal.as, www.vaardal.as | <b>TILTAKSHAVER:</b><br>Brunlanes Eiendom                        | <b>MÅLESTOKK: 1:750</b>                                                                | <b>PROSJEKTNR.:</b><br><b>21698</b>                                          |
|                                                                                                                                                 | <b>BYGGEPLASS:</b><br>Brendstautoppen H10<br>120/179 og 180-Tinn | <b>DATO:</b> 29.01.19<br><b>SIGN.:</b> Håvard B Olsen<br><b>KONT.:</b> Torunn V. Olsen | <b>Rev. Sign. Dato Beskrivelse</b><br>A TVO 14.10.20 Hevet bygg 1+2+3 80 cm. |



© Bygghuset. Bogen arkitektur bygger arkitektur. Arkitektur og design. Bogen arkitektur er et af de mest innovative og mest succesfulde arkitektfirmaer i Danmark. Bogen arkitektur er et af de mest innovative og mest succesfulde arkitektfirmaer i Danmark.

| PROJEKT                           | DATO        | STATUS          | ARBEJDSLÆB                  | REVISIONER |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|
| <b>Brendstautoppen 43 enheder</b> | 20/1/19     | ○ Statusprojekt | Arbejdsfase 1: Forberedelse |            |
| TEKNIK                            | TEGN.       | ○ Forprojekt    |                             |            |
| Forslag med Nøgle og Ser          | HØJDE       | ● Hovedplan     |                             |            |
| Brandsikring                      | KONTAKT     | ○ Grundplan     |                             |            |
| Brandalarm                        | INDBYGGELSE | ○ Søjleplan     |                             |            |
| Brandbælt                         | MAKETS      | ○ Stueplan      |                             |            |
| Brandbælt                         | MAKETS      | ○ Stueplan      |                             |            |
| 1:50 (1:250) (1:500) (1:1000)     | 1:100       | ○ Stueplan      |                             |            |

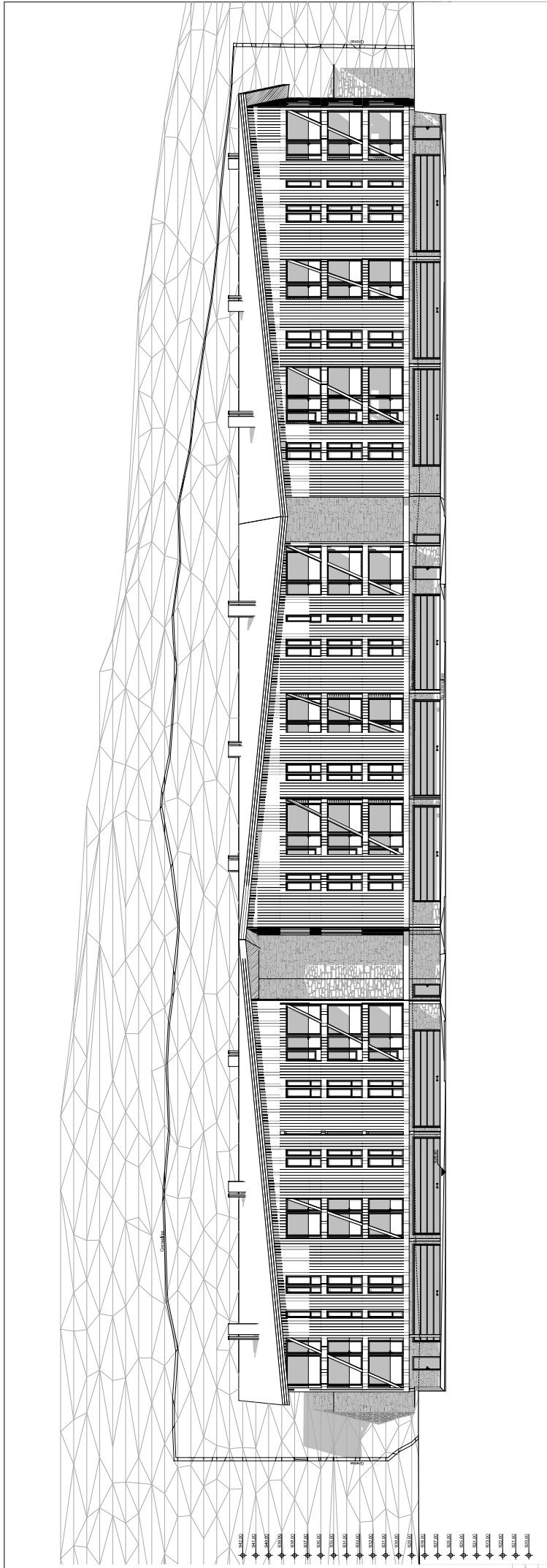
| PROJEKT                           | DATO        | STATUS          | ARBEJDSLÆB                  | REVISIONER |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|
| <b>Brendstautoppen 43 enheder</b> | 20/1/19     | ○ Statusprojekt | Arbejdsfase 1: Forberedelse |            |
| TEKNIK                            | TEGN.       | ○ Forprojekt    |                             |            |
| Forslag med Nøgle og Ser          | HØJDE       | ● Hovedplan     |                             |            |
| Brandsikring                      | KONTAKT     | ○ Grundplan     |                             |            |
| Brandalarm                        | INDBYGGELSE | ○ Søjleplan     |                             |            |
| Brandbælt                         | MAKETS      | ○ Stueplan      |                             |            |
| Brandbælt                         | MAKETS      | ○ Stueplan      |                             |            |
| 1:50 (1:250) (1:500) (1:1000)     | 1:100       | ○ Stueplan      |                             |            |

Arkitekt: Bogen arkitektur  
 Adresse: Bogen arkitektur  
 Telefon: +45 33 44 44 44  
 E-mail: bogen@bogen.dk  
 Web: www.bogen.dk

PROJEKT: Brendstautoppen 43 enheder  
 Dato: 20/1/19  
 Status: Statusprojekt  
 Teknik: Forslag med Nøgle og Ser  
 Højde: Hovedplan  
 Kontakt: Grundplan  
 Indbygning: Søjleplan  
 Makets: Stueplan  
 Makets: Stueplan  
 1:50 (1:250) (1:500) (1:1000): Stueplan

PROJEKT: Brendstautoppen 43 enheder  
 Dato: 20/1/19  
 Status: Statusprojekt  
 Teknik: Forslag med Nøgle og Ser  
 Højde: Hovedplan  
 Kontakt: Grundplan  
 Indbygning: Søjleplan  
 Makets: Stueplan  
 Makets: Stueplan  
 1:50 (1:250) (1:500) (1:1000): Stueplan





PROJEKT: **Brendstauitoppen 43 enheter**

TEKNOG: Z F BRUBØL VEST 2  
 KONTAKT: Brundtun & Elendrum  
 BYGGEFASSE: Brandstauitoppen 43-10, Brandstauitoppen 43-11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

DATE: 28.01.19

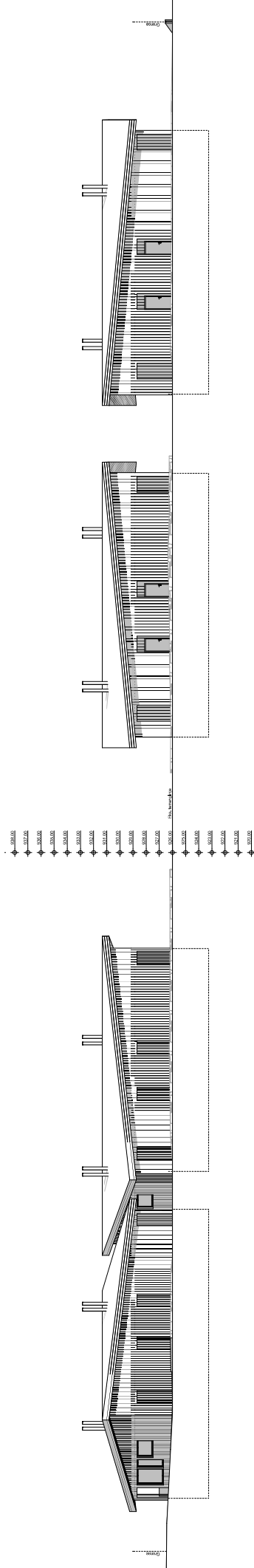
STATUS:  Statusprosjekt  
 Forprosjekt  
 Hovedtilløp  
 Som bygget  
 Murstasjon

AREALTABELL: **Forprosjekt 19.11.19**

REKVISORER:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Adressen: 3115 Sandnessjøen |  |
| PROSJEKTNR: 21688           |  |
| TEKNOLOGI: E-07             |  |
| A: 11/02/2018 (Bokstevn 10) |  |
| B: 11/02/2018 (Bokstevn 10) |  |
| C: 11/02/2018 (Bokstevn 10) |  |

© 2019 Brundtun & Elendrum AS. Alle rettigheter reservert. Dette er et forprosjekt og kan endre seg i løpet av prosjektet. For mer informasjon, se [www.brundtun-elendrum.no](http://www.brundtun-elendrum.no).



| PROSJEKT                                  |  | DATO        | STATUS                                           | AREAL/LABEL | REKVISJONER |
|-------------------------------------------|--|-------------|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Brendstulteppen 43 enheter</b>         |  | 28.01.19    |                                                  |             |             |
| TEKST:                                    |  | REGION:     | <input type="radio"/> Statusprosjekt             |             |             |
| 3 F BRINNE Øst-Øst                        |  | HELVÅR:     | <input checked="" type="radio"/> Fysisk prosjekt |             |             |
| Brendstulteppen                           |  | KOMMUNE:    | <input type="radio"/> Planlagt                   |             |             |
| Brendstulteppen                           |  | BYGGEFASSE: | <input type="radio"/> Som bygget                 |             |             |
| Brendstulteppen H10, 120/125 m, 105/105 m |  | MÅLSTYRE:   | <input type="radio"/> Innstasjon                 |             |             |
|                                           |  | 1:100       |                                                  |             |             |
|                                           |  |             |                                                  |             |             |
|                                           |  |             |                                                  |             |             |
|                                           |  |             |                                                  |             |             |

© 2019 Vårdal Arkitektur AS. Alle rettigheter forbeholdt. Dette er et utkast til et prosjekt og skal ikke brukes uten tillatelse fra Vårdal Arkitektur AS.

Vårdal arkitektur  
Arkitekt og Byggesaks  
advokatfirma AS  
Postboks 155  
0408 Østby  
T: +47 22 86 61 00  
E: info@vardal.no  
www.vardal.no

PROSJEKT: **TEKSTARKIVET**  
21688

E-08

Ingen fareområder er registrert





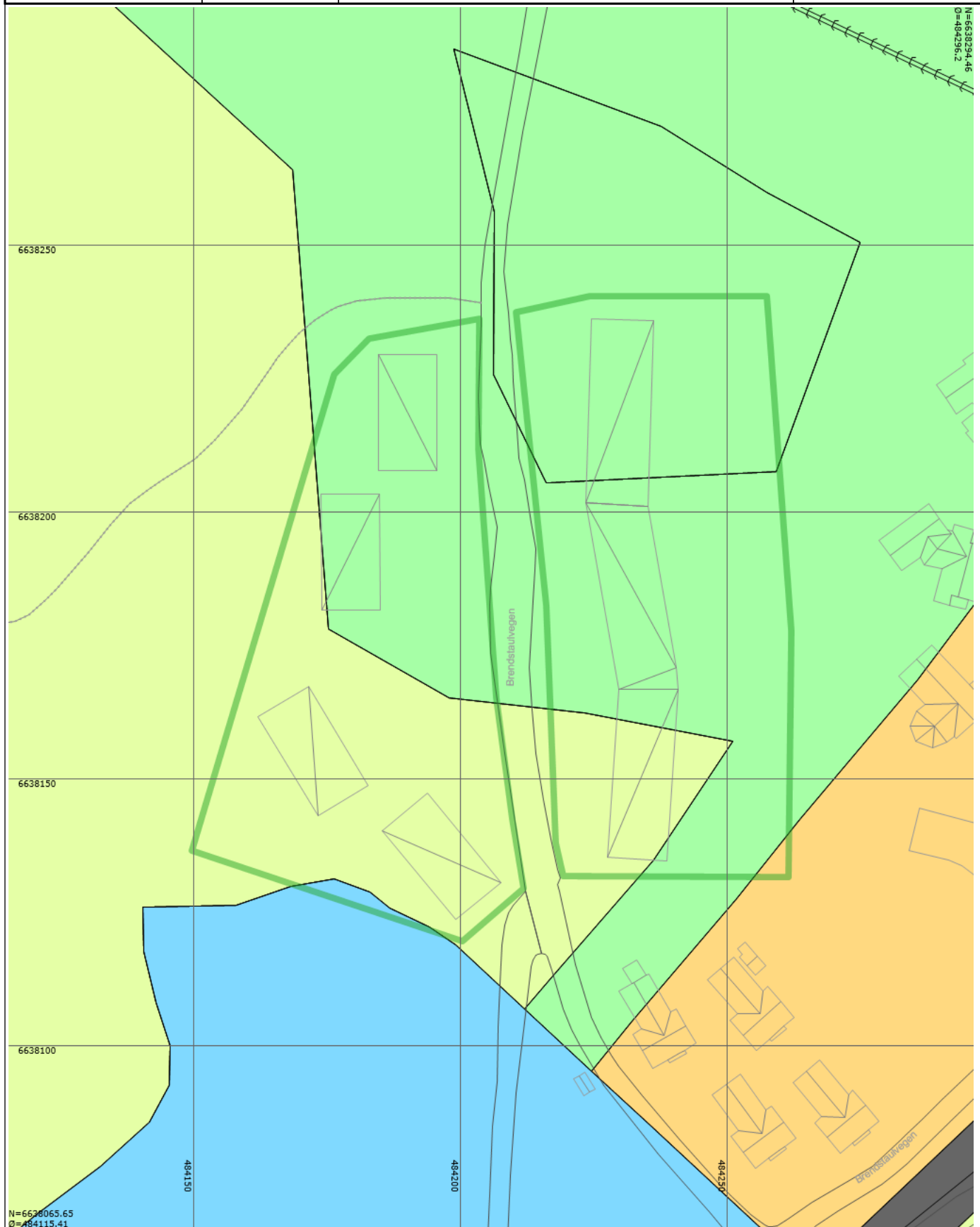
Tinn kommune

# Kommunedelplan






















|             |                                   |          |        |         |
|-------------|-----------------------------------|----------|--------|---------|
| Eiendom:    | Gnr: 120                          | Bnr: 179 | Fnr: 0 | Snr: 40 |
| Adresse:    | Brendstaulvegen 49<br>3660 RJUKAN |          |        |         |
| Annen info: | Gausta-Rjukan                     |          |        |         |



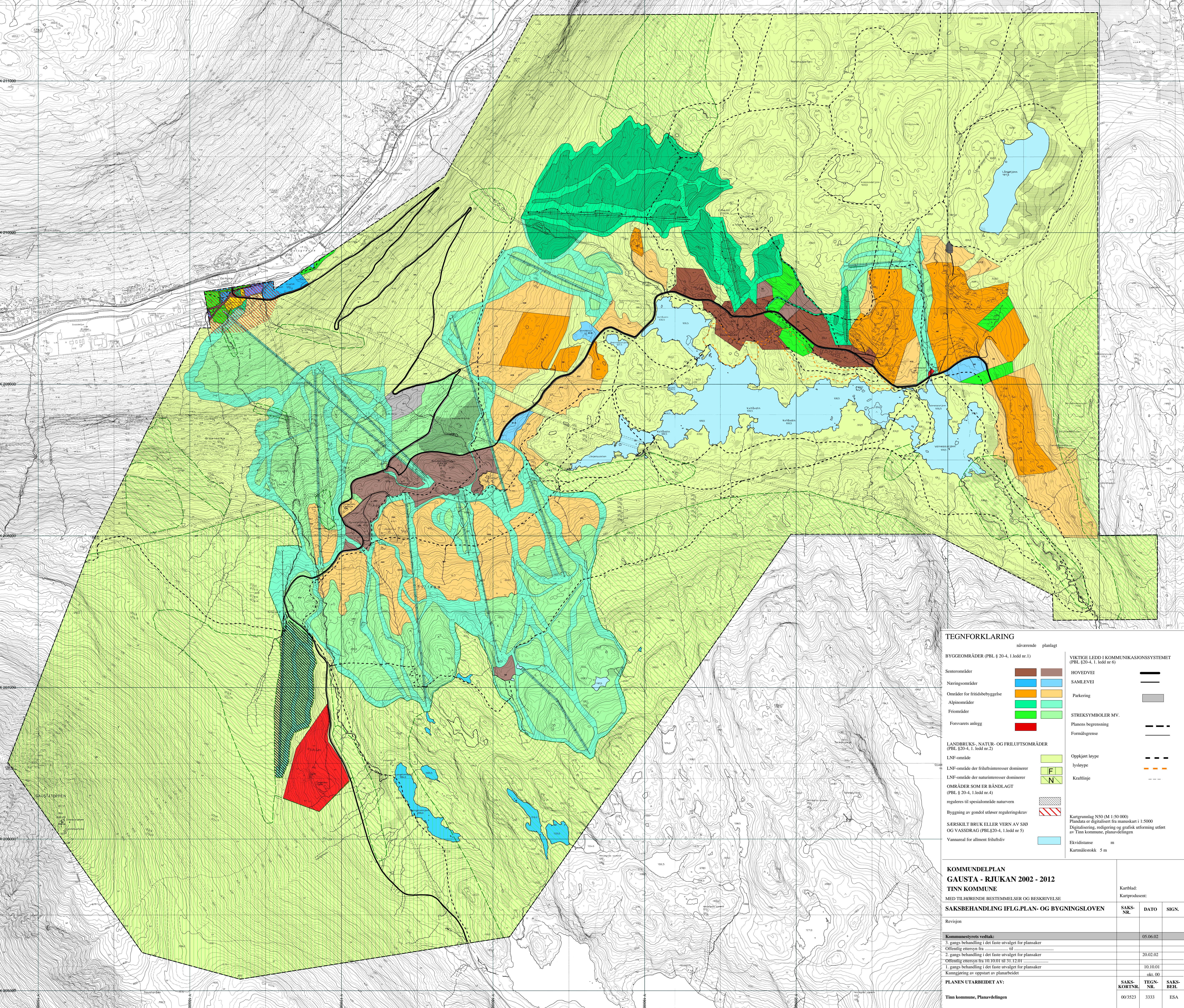
Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|                                                                                                                   |                                                                                                           |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  KpOmråde                        |  Bygningsdelelinje       |  Bygningslinje                    |
|  Mønelinje                       |  Taksprang               |  Traktorveg midtlinje             |
|  Udefinert bygning               |  Godkjente byggetiltak   |  Bygning                          |
|  Traktorveg                      |  Veg                     |  Hovedveg - På bakken - Nåværende |
|  Skitrekk - Fremtidig            |  Grense for arealformål  |  Erverv - Fremtidig               |
|  Fritidsbebyggelse - Fremtidig   |  Park/turveg - Fremtidig |  Skiløype - Fremtidig             |
|  LNF-område generelt - Nåværende |  LNF-område - Nåværende  |  Vegareal - Nåværende             |
| Kommunalveg gatenavn_                                                                                             | Privatveg gatenavn_                                                                                       |                                                                                                                      |





**TEGNFORKLARING**

|                                                                        |           |          |                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                        | nåværende | planlagt |                                                                                                                                                                            |  |
| <b>BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1.ledd nr.1)</b>                          |           |          | <b>VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1. ledd nr 6)</b>                                                                                                     |  |
| Senterområder                                                          |           |          | HOVEDVEI                                                                                                                                                                   |  |
| Næringsområder                                                         |           |          | SAMLEVEI                                                                                                                                                                   |  |
| Områder for fritidsbebyggelse                                          |           |          | Parkering                                                                                                                                                                  |  |
| Alpinområder                                                           |           |          | <b>STREKSYMBOLER MV.</b>                                                                                                                                                   |  |
| Friområder                                                             |           |          | Planens begrensnig                                                                                                                                                         |  |
| Forsvarets anlegg                                                      |           |          | Formålsgrense                                                                                                                                                              |  |
| <b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)</b> |           |          | Oppkjørt løype                                                                                                                                                             |  |
| LNF-område                                                             |           |          | lysløype                                                                                                                                                                   |  |
| LNF-område der naturinteresser dominerer                               |           |          | Kraftlinje                                                                                                                                                                 |  |
| LNF-område der naturinteresser dominerer                               |           |          | <b>OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (PBL § 20-4, 1.ledd nr.4)</b>                                                                                                                   |  |
| reguleres til spesialområde naturvern                                  |           |          | Bygging av gondol utløser reguleringskrav                                                                                                                                  |  |
|                                                                        |           |          | <b>SERSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.ledd nr 5)</b>                                                                                                |  |
|                                                                        |           |          | Vanareal for allment friluftsliv                                                                                                                                           |  |
|                                                                        |           |          | Ekvidistanse m                                                                                                                                                             |  |
|                                                                        |           |          | Kartmålestokk 5 m                                                                                                                                                          |  |
|                                                                        |           |          | Kartgrunnlag N50 (M 1:50 000)<br>Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:5000<br>Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av Tinn kommune, planavdelingen |  |

|                                                        |  |                 |                  |
|--------------------------------------------------------|--|-----------------|------------------|
| <b>KOMMUNDELPLAN</b>                                   |  |                 |                  |
| <b>GAUSTA - RJUKAN 2002 - 2012</b>                     |  |                 |                  |
| <b>TINN KOMMUNE</b>                                    |  |                 |                  |
| MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG BESKRIVELSE             |  |                 |                  |
| <b>SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>      |  | <b>SAKS-NR.</b> | <b>DATO</b>      |
| Revisjon                                               |  |                 |                  |
| <b>Kommunestyrets vedtak:</b>                          |  |                 | 05.06.02         |
| 3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |  |                 |                  |
| Offentlig ettersyn fra .....                           |  |                 |                  |
| Offentlig ettersyn fra .....                           |  |                 | 20.02.02         |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |  |                 |                  |
| Offentlig ettersyn fra 10.10.01 til 31.12.01           |  |                 |                  |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |  |                 | 10.10.01         |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet                |  |                 | okt. 00          |
| <b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>                           |  | <b>SAKS-NR.</b> | <b>TEGN-NR.</b>  |
| Tinn kommune, Planavdelingen                           |  | 00/3523         | 3333             |
|                                                        |  |                 | <b>SAKS-BEH.</b> |
|                                                        |  |                 | ESA              |





Tinn kommune

# Reguleringsplan

|             |                                   |          |        |         |
|-------------|-----------------------------------|----------|--------|---------|
| Eiendom:    | Gnr: 120                          | Bnr: 179 | Fnr: 0 | Snr: 40 |
| Adresse:    | Brendstaulvegen 49<br>3660 RJUKAN |          |        |         |
| Annen info: | Brendstaultoppen - H11            |          |        |         |



Målestokk  
1:1000

N=6638294,46  
Ø=484236,2

6638250

6638200

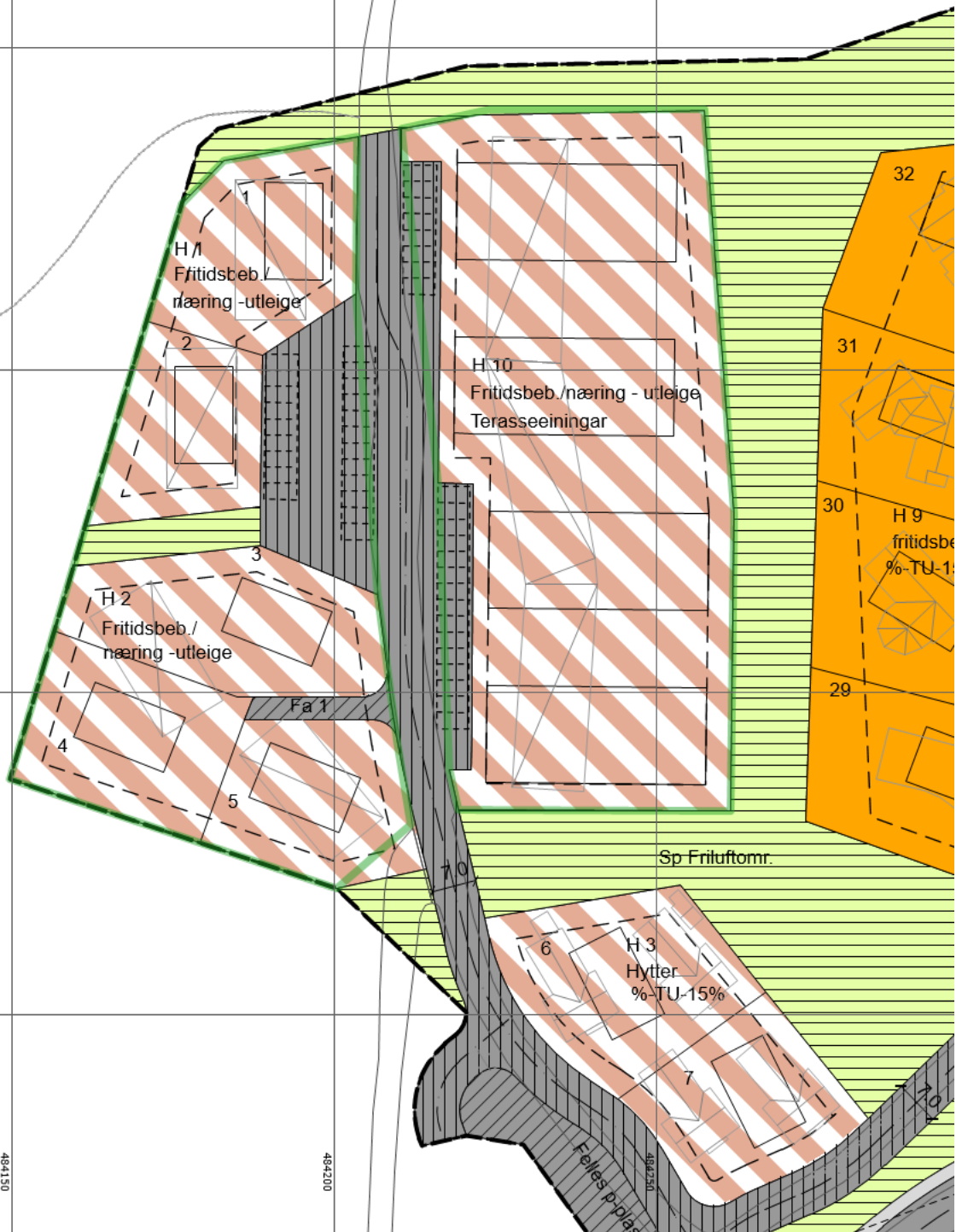
6638150

6638100









484150

484200

N=6638065,65  
Ø=484115,41



# Tegnforklaring

|                                                                                   |                                 |                                                                                   |                       |                                                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  | Bygningsdelelinje     |  | Bygningslinje           |
|  | Mønelinje                       |  | Taksprang             |  | Traktorveg midtlinje    |
|  | Udefinert bygning               |  | Godkjente byggetiltak |  | Bygning                 |
|  | Traktorveg                      |  | Veg                   |  | RpGrense                |
|  | Regulert tomtegrense            |  | Byggegrense           |  | Planlagt bebyggelse     |
|  | Regulert senterlinje            |  | Frisiktlinje          |  | Regulert parkeringsfelt |
|  | Måle- og avstandslinje          |  | Frisiktsone ved veg   |  | Fritidsbebyggelse       |
|  | Kjøreveg                        |  | Annen veggrunn        |  | Privat veg              |
|  | Friluftsområde                  |  | Felles avkjørsel      |  | Felles parkeringsplass  |
|  | Annet kombinert formål          |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn_ |                                                                                     | Privatveg gatenavn_     |



# Kommunedelplan Gausta - Rjukan

## Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.  
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

---

### 1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

#### Bestemmelser

##### 1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

#### Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf.

Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for

fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

## 1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).



Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

*Etappe 1:*

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

*Etappe 2:*

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

*Etappe 3:*

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.

*Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.*

*I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.*

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

**Retningslinjer:**

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlagging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

### **1.3. Krav til byggeområdene**

#### **1.3.1 Senterområder**

##### **Bestemmelser**

Utnytting:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

##### **Retningslinjer**

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

##### **Senterområde S4**

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

##### **Bestemmelser S4:**

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.



Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm.

Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.

Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke.

Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

### **Retningslinjer S4:**

Dersom skitrek F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng.

Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa.

Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

## **1.3.2 Næringsområder**

### **Bestemmelser**

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

### **Retningslinjer**

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m<sup>2</sup> BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

### 1.3.3 Fritidsbebyggelse

#### **Bestemmelser**

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre tilsig av slam.

#### **Retningslinjer**

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon.

Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnyttning pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

*Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.*

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

*Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.*

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

#### **1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)**

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:  
Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning  
Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.  
Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

#### **Retningslinjer:**

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan. Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder. Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.



I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

### **1.3.5 Friområder, Park/turveg**

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randzone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

---

## **2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)**

### **Bestemmelser**

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

### **Retningslinjer**

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

---

### **3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)**

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

---

### **4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)**

#### **Bestemmelser**

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

---

### **5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)**

#### **Bestemmelser**

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

#### **Retningslinjer**

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

---

### **6. Dispensasjoner**

#### **Retningslinjer**

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

---

## **7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner**

### **7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner**

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

- Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
- Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
- Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest

---

Rjukan, 27.09.01 ESA  
Revidert etter høring 08.02.02 ESA  
Revidert etter mekling 18.04.02



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRENDSTAULTOPPEN – H11 ETTER KOMMUNEDELPLAN FOR GAUSTA-RJUKAN.

DATO FOR PLANEN 03.10.2005  
KORRIGERT 24.03.2006

DA TO FOR SISTE REVISJON  
DATO FOR KUNNGJØRING 18.03.2005  
DATO FOR KOMMUNALT VEDTAK 11.05.06  
MINDRE VESENTLIG ENDRING 10.07.07  
MINDRE VESENTLIG ENDRING 12.07.07

KORRIGERT PLANKART MÅLESTOKK 1:1000

## 1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsavgrensning.

## 2. REGULERINGSFORMÅL.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

|                               |                                               |         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|---------|
| 1. Byggeområder:              | -Hytter                                       | H4 - H9 |
|                               | -Terassebygg blanda bruk til fritid og utleie | H10     |
|                               | - Hytter blanda bruk til fritid og utleie     | H1 – H3 |
| 3. Offentlige trafikkområder: | -Kjørevei                                     |         |
| 6. Spesial-område:            | -Friluftsområde<br>-Anna veggrunn             |         |
| 7. Fellesområde:              | -Felles avkjørsel                             |         |
|                               | -Felles parkering                             |         |
|                               |                                               |         |

## 3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1. Ved terrassering eller behov for forstøtning, bør det brukes lokal naturstein/blokker
- 3.2. Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene. Kommunen skal godkjenne fjerning av trær/annen vegetasjon på tomta
- 3.3. Privat vei skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat vei skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m.  
Parkeringsareal og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding.  
Vann-, strøm-, avløps- og andre anlegg under bakke bør om mulig legges i samme trase som veier.
- 3.4. Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassen skal plasseres lavest mulig i terrenget
- 3.5. Gjerder og flaggstenger er ikke tillatt

- 3.6. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse, utomhusanlegg og VA-anlegg og inngrep av vegetasjon, terreng og evt- forstøtningsmur.
- 3.7. På grunn av områdets beliggenhet og fjernvirkning skal eksisterende vegetasjon innenfor planområdet søkes bevart i størst mulig grad. Fyllinger og skjæringer skal dekket med stedlig vekstmasse.
- 3.8. Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet
- 3.9. Området skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- 3.10. Kommunen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og veitraseer innenfor rammer av PBL og lokale vedtekter.

#### 4. PBL § 25-1. NR. 1. BYGGEOMRÅDER

I området skal det bygges fritidsbebyggelse:

##### 4.1. Utnytting/størrelse på bygninger:

Tillatt utnytting på tomtene er inntil 150 m<sup>2</sup>. For øvrig er utnytting (TU) pr. tomt = 15 %. For samlet utbygging av byggeområde H1, H2 og H10 (terrasser) er utnytting (TU) = 60 %.

Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes slik det fremgår av teknisk forskrift.

##### 4.2. Plassering av bygninger

Bygninger bør plasseres og ha møneretning som vist på planen.

Endelig/nøyaktig plassering skal vises på tomta i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at de passer til eksisterende terreng og faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.

Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.

##### 4.3. Utforming, farge og materialbruk:

Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer bør ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 45° takvinkel.

Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m målt fra topp grunnmur. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max høyde 1,0 m.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.

##### 4.4. Energi

Ved plassering, utforming, konstruksjon og materialvalg av bygninger skal det legges vekt på energisparende løsninger. Alt utvendig lys bør ha tenningsanordninger med bevegesensor.

##### 4.5. Ubebygd areal

En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygninger, parkering, adkomstvei og uteareal. Kommunen skal godkjenne rydding av vegetasjon og andre inngrep. Tynning kan skje uten løyve dersom dette er nødvendig for bruken av tomta. Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming

#### 4.6. Parkering

Det skal være min. 2 parkeringsplasser til hver hytteenhet på egen tomt.

#### 4.7. Krav til byggesøknad

Med byggesøknad skal det foruten byggetekniske tegninger følge:

4.7.1. Situasjonsplan /tomteplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, tomtebearbeiding og VA-tilknytning.

4.7.2. Terrengsnitt med høyder på bygninger og arealinngrep før og etter tiltak.

4.7.3. Fargevalg på bygninger og bygningsdeler

4.7.4. Tegninger/løsninger for terrasser/plattinger

#### 4.8. Spesielt byggeområdene H7, H8 og H9:

Byggeområdene eksponeres for innsyn og det er lite vegetasjon. Dette skal tillegges vekt ved detaljplanlegg/prosjektering:

4.8.1. Hvert byggeområde skal detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser justeres eller tas bort.

4.8.2. Bygg kan oppføres med en etg. og mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter målt fra topp grunnmur.

4.8.3. Takflater skal være sammenhengende uten påbygg.

4.8.4. Dersom planmyndighet finner at en totalløsning som fraviker fra reguleringsbestemmelsene gir en god løsning for byggeområdet samlet, kan dette tillates.

#### 4.9. Spesielt byggeområdene H1, H2 og H3;

4.9.1. Det tillates blanda bruk utleie og private hytter.

4.9.2. Byggeområdet kan detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser og bygningsplassering justeres eller tas bort.

#### 4.10. Spesielt H10 terrassebygg:

4.10.1. Det tillates blanda bruk utleie og private fritidsboliger.

4.10.2. Byggeområdet skal detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser og bygningsplassering justeres eller tas bort.

4.10.3. Utnyttning TU = 60%

4.10.4. Det tillates flate tak ved eventuell bruk av tak til terrasse.

4.10.5. De to nordligste husene eller tilsvarende innen området, skal bygges i betong slik at de motstår belastningen fra snøskred.

#### 4.11. Spesielt byggeområdene H1, H2 og H10;

Når H1, H2 og H10 ses samlet kan utnyttning være TU = 60 %.

### 5. PBL § 25.1. nr. 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kvitåvatnveien er regulert til offentlig kjørevei med reguleringsbredde 12,5 m og med veibredde på 5,5 m.

### 6. PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE – PRIVAT VEG OG PARKERING

I enden av privat vei skal opparbeides snuplasser.

### 7. PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE.

Område skal nyttes til friluftsmål. I dette området er det ikke tillatt å forta terrenginngrep eller fjerne eksisterende vegetasjon med følgende unntak:

7.1. Inngrep i forbindelse med etablering av aktivitetsområde/akebakke for barn

7.2. Etablering av korridor/trase for skiløype/turvei. Det legges til rette for terrengmessige tilpasninger

### 8. PBL § 25.1.nr.7 FELLESOMRÅDE

8.1. Felles tilkomstveger:

8.1.1. I området skal etableres privat vei med begrenset kjøring

8.1.2. I området skal det etableres frisiktssoner



- 8.1.3. Skjærings- og fyllingsutslag tillates utenfor formåls grensen.  
8.1.4. Veier skal ha en reguleringsbredde på 8.0 m og en veibredde på 4,0 m.  
Byggelinjen skal ha en avstand på 8,0 m fra senterlinje vei.
- 8.2. Felles parkering:  
Det skal opparbeides parkering som vist på planen.

Miland, 03.10.2005  
Ørnes Plan AS  
Eivind Ørnes

1. behandling i det faste utvalg for plansaker: 29.11.05

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: \_\_\_\_\_

2. behandling i det faste utvalg for plansaker: 05.04.06

Egengodkjent i kommunestyret den: 11.05.06

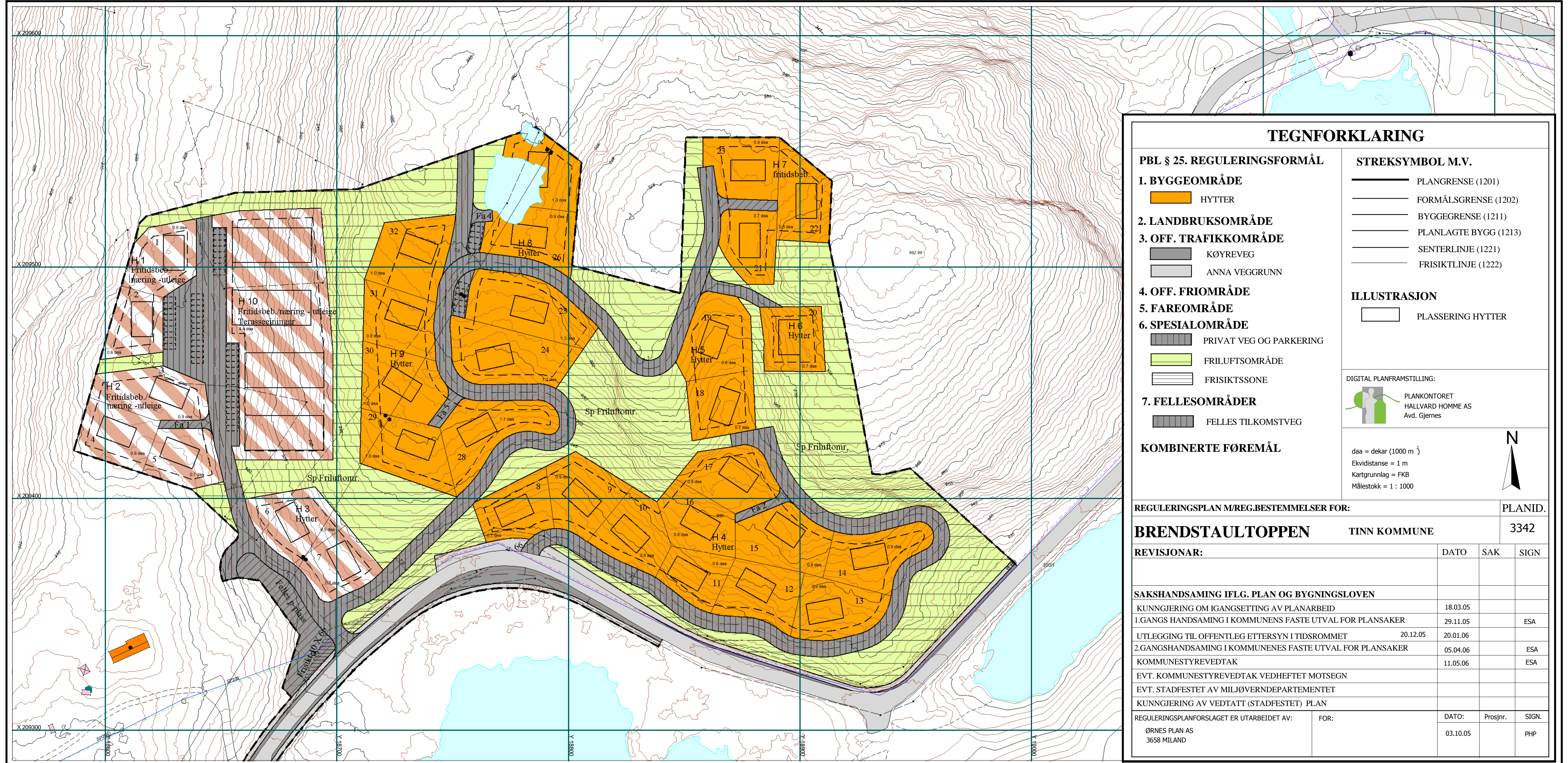
MVE 10.07.2007

MVE 12.07.2007

---

| Sted, dato | Sign. | Stempel |
|------------|-------|---------|
|------------|-------|---------|





### TEGNFORKLARING

#### PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDE**  
 HYTTER
- 2. LANDBRUKSOMRÅDE**
- 3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE**  
 KØYREVEG  
 ANNA VEGGRUNN
- 4. OFF. FRIOMRÅDE**
- 5. FAREOMRÅDE**
- 6. SPESIALOMRÅDE**  
 PRIVAT VEG OG PARKERING  
 FRILUFTSOMRÅDE  
 FRISIKTSSONE
- 7. FELLESOMRÅDER**  
 FELLES TILKOMSTVEG

#### STREKSMBOL M.V.

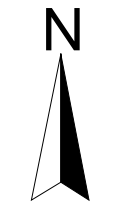
- PLANGRENSE (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- BYGGEGRENSE (1211)
- PLANLAGTE BYGG (1213)
- SENTERLINJE (1221)
- FRISIKTLINJE (1222)

#### ILLUSTRASJON

- PLASSERING HYTTER

DIGITAL PLANFRAMSTILLING:  
  
 PLANKONTORET  
 HALLVARD HOME AS  
 Avd. Gjernes

daa = dekar (1000 m<sup>2</sup>)  
 Ekvidistans = 1 m  
 Kartgrunnlag = FKB  
 Målestokk = 1 : 1000



REGULERINGSPLAN M/REG.BESTEMMELSER FOR: PLANID.

**BRENDSTAULTOPPEN** TINN KOMMUNE 3342

| REVISJONAR: | DATO | SAK | SIGN |
|-------------|------|-----|------|
|             |      |     |      |

| SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN               |          |          |     |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|-----|
| KUNNGJERING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID                | 18.03.05 |          |     |
| 1.GANGS HANDSAMING I KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER | 29.11.05 |          | ESA |
| UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDSROMMET            | 20.12.05 | 20.01.06 |     |
| 2.GANGSHANDSAMING I KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER  | 05.04.06 |          | ESA |
| KOMMUNESTYREVEDTAK                                       | 11.05.06 |          | ESA |
| EVT. KOMMUNESTYREVEDTAK VEDHEFTET MOTSEGN                |          |          |     |
| EVT. STADFESTET AV MILJØVERNDEPARTEMENTET                |          |          |     |
| KUNNGJERING AV VEDTATT (STADFESTET) PLAN                 |          |          |     |

| REGULERINGSPLANFORSLAGET ER UTARBEIDET AV: | FOR: | DATO:    | Prosjnr. | SIGN. |
|--------------------------------------------|------|----------|----------|-------|
| ØRNES PLAN AS<br>3658 MILAND               |      | 03.10.05 |          | PHP   |





Tinn kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune             | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                         |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------------------|
| 4026 - Tinn kommune | 120 | 179 | 0   | 40  | Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                         | Areal                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| LNF-område - Nåværende                                                        | Kommuneplanens arealdel i Tinn (24.6.1999) | 4943.11m <sup>2</sup> |
| Skiløype - Nåværende                                                          | Kommuneplanens arealdel i Tinn (24.6.1999) | 4578.6m <sup>2</sup>  |
| Erverv - Framtidig                                                            | Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)  | 53.99m <sup>2</sup>   |
| Landbruks-, Natur- og Friluftsområde - Nåværende                              | Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)  | 3381.29m <sup>2</sup> |
| Park/turvei - Framtidig                                                       | Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)  | 1555.26m <sup>2</sup> |
| Skiløype - Framtidig                                                          | Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)  | 4504.5m <sup>2</sup>  |

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID    | Plannavn (vedtaksdato)             | Reguleringsformål        | Areal                 |
|-----------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Ja        |                                    |                          |                       |
| 4026 3342 | Brendstaultoppen - H11 (11.5.2006) | Annet kombinert formål   | 8284.29m <sup>2</sup> |
| 4026 3342 | Brendstaultoppen - H11 (11.5.2006) | Felles avkjørsel         | 83.74m <sup>2</sup>   |
| 4026 3342 | Brendstaultoppen - H11 (11.5.2006) | Friluftsområde (på land) | 169.73m <sup>2</sup>  |
| 4026 3342 | Brendstaultoppen - H11 (11.5.2006) | Privat vei               | 963.27m <sup>2</sup>  |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn



---

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/120/179/0/40

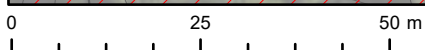


Målestokk 1:1000

Dato: 26.2.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene





## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfaste

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/120/179/0/40



Målestokk 1:1000

Dato: 26.2.2025










0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193





Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.








## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 120, Bruksnummer 179, Seksjonsnummer 40 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

06.03.2025 kl. 14.42

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

06.03.2025 kl. 14.41

### Adresse(r):

Gateadresse: **Brendstaulvegen 49**

Gatenr: **2011**

Kommune: **TINN**

Postkrets: **3660 RJUKAN**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/732098-1/200 04.07.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 4 100 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**AMMERUD ARVE**  
FØDT: 01.06.1969

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Ingen heftelser registrert.

### GRUNNDATA

2020/3421301-1/200 02.12.2020 **SEKSJONERING**  
21:00

Opprettet seksjoner:  
SNR: 40  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 81/2983

2024/604143-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3818 GNR: 120 BNR: 179 FNR: 0 SNR: 40

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.