



aktiv.

Brendstaulvegen 47 leil B1-H0103 Gausta Vertorama, 3660

**Stor, nyere 3-roms selveier.
Peisovn. Vestvendt balkong. Heis.
Garasjeplass. Fantastisk utsikt.
Midt i alpinanlegget.**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-

Omkostn.: Kr 104 490,-

Total ink omk.: Kr 4 354 490,-

Felleskostn.: Kr 2 179,-

Selger: Tor Olav Berg

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Tomtstr.: 9521 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 179

Snr. 19

Oppdragsnr.: 1014240005

Stor, nyere 3-roms selveier. Peisovn. Vestvendt balkong. Heis. Garasje plass. Fantastisk

Leilighet B1-H0103 i Brendstaulvegen 47 er en del Gausta Vertorama. Komplekset har en utsikt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrensløypene og senterområdene.

Nyt fritiden i denne herlige og moderne leiligheten hvor alt ligger til rette for både avslapning, rekreasjon og fart og spenning. Boligen består av entré med oppbevaringsplass, to gode soverom, et delikat og romslig bad samt en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning med peis og utgang til en vestvendt balkong og fantastisk utsikt.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 og holder en moderne og gjennomgående god standard. Ved kjøp av møbelpakke kan det flyttes rett inn (se nærmere informasjon under "løsøre og tilbehør").

Det medfølger én garasje plass i felles garasjeanlegg samt én bod og et skiskap.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Energiattest	70
Nabolagsprofil	80
Budskjema	181

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9521 m²

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

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et toppmoderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se [https:// www.gausta.com/ gausta-skisenter](https://www.gausta.com/gausta-skisenter) for mer info.

Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og

Gaustatoppen Naturpark, og binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se [https:// www.gausta.com/ langrenn/](https://www.gausta.com/langrenn/) for mer info.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten - utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på senvinteren, og under sommer- og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.gaustabanen.no for mer info.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel-banene. Krossobanen er Nord-Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening - se [http:// www.krossobanen.no/](http://www.krossobanen.no/) for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se [https:// www.gausta.com/ spise-og-drikke](https://www.gausta.com/spise-og-drikke) for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1-butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk.

En liten kjøretur unna er Rjukan, der finnes det flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info.

Bygningssakkyndig

Tommy Heggekroken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskille er trolig av betongelementer. Veggkonstruksjon av bindingsverk med stående kledning utvendig. Taketer tekket med papp. Vinduer av 3-lags isolerglass. Takkonstruksjon er ikke inispisert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Ener produkt AS, har hatt service på ventilasjon.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: har lader til elbil. husker ikke produsent

Innhold

Leiligheten:

BRA-i: 69 kvm - Består av vindfang, gang, garderobe, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

TBA (åpent areal): 6 kvm - balkong

Kjeller:

BRA-e: ca. 5kvm - bod

Boligens totale BRA er 74 kvm.

I tillegg er det en garasje plass i felles garasjeanlegg på 17 kvm samt et skiskap.

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 boden 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

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt.

Sammendrag av tilstandsrapporten:

Bad med tilstandsgrad 0

Deilkat og romslig bad som i sin helhet har fått tilstandsgrad 0. Flislagt gulv samt på vegger i dusjens våtsone, trepanel på vegger og i himling.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjsone med dusjerer i glass og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftaggregat.

Kjøkken med tilstandsgrad 0

Kjøkkeninnredning fra byggeår med flatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Det er montert komfyrvakt over kokesonen. Varmtvannsbereder med lekkasjesikring

på 110L i kjøkkenbenk.

Vinduer og dører med tilstandsgrad 0

- Trekarmsvinduer med 3-lags glass fra 2022.
- Tett ytterdør av trekarmsdør
- Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm
- Terrassedør med 3-lagsglass
- Alle dører og vinder er fra byggeår

Innvendige overflater med tilstandsgrad 0

- Gulv: Det er 1-stavs parkett i alle rom foruten vindfang og våtrom.
- Vegger: Det er trepanel på vegger og himling i alle rom

VVS med tilstandsgrad 0

- Oppvarming: elektrisk via panelovner/ varmekabler, vedfyring, samt at det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Vannledninger: Rør i rørsystem med rørfordelerskap plassert på bad. Skapet har drenering ut på gulv med sluk. Det er noe kobberrør i forbindelse med varmtvannstank
- Avløp: Avløpsrør i plast i leiligheten

Elektrisk anlegg med tilstandsgrad 0

Det foreligger samsvarserklæring på installasjonen av det elektriske anlegget i sin helhet.

Type sikringer: jordfeilautomat

Pipe/ilsted med tilstandsgrad 2

Type: elementpipe.

Begrunnelse for TG2:

Det ble ikke påvist feil på ildstedet, men det er ikke montert brennbar platen foran feieluke.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse og informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Mulighet for kjøp av møbelpakke for kr. 100 000,- inkluderer:

- Alle senger, med sengetøy og dyner/Puter

- Garderobe; soverom og gang
- Spisestue (bord, Benk og Stoler)
- Sofa/Puff
- Tv/tv-benk
- Alt som hører til kjøkkenet
- Teak møbler på balkong, samt tilbehør.
- Støveltrøker i gang
- Skistativ i bod

Alt er nyinnkjøpt i juli/august 2022.

Det spesifiseres at følgende løsøre/tilbehør IKKE medfølger salget eller er inkludert i møbelpakken:

- Grønn Loungestol i stue
- Vegglampe stue
- Takhengt lampe over stuebord
- Utemøbler i stål

Dersom, ønskelig kan det gis en pris for dette også.

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler, vedfyring, samt at det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket i 2023 4531kWh.

Energikarakter

B

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 m². 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. Energiattesten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 12 927

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlig kommunale avgifter er kr. 12 927,-

Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 69kvm. Faktura sendes 4 ganger per år-

Info eiendomsskatt

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 290 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Løypebidrag (bidrag til drift og utvikling av langrennsløyper og turstier i Gaustaområdet): 1 200,- pr. år.

Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Øvrige kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se

www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/internettabonnement og tilkobling.

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

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 pr. mnd

Kr 2 179

Andel fellesformue

Kr 12 222

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gausta Vertorama

Organisasjonsnummer

926835548

Om sameiet

Styrets leder:

Dan Roger Pedersen-Hemma

Mobil: 98038580

E-post: gaustavertorama@styremail.no

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Det er tillatt med hund og andre vanlige kjæledyr iht. sameiets vedtekter/husordensregler. For nærmere informasjon se vedtekter/husordensregler punkt 8.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 179, seksjonsnummer 19 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 ubrennbart 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: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/2983

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.02.2023 og følger som vedlegg til

salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.2023.

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://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3333

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Se nærmere i vedtekter for regler ved utleie.

All utleie skal meldes til forretningsfører.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

106 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 250 000,00))

104 490,- (Omkostninger totalt uten Boligkjøperforsikring)

125 390,- (Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring HELP + Pluss)

4 357 490,- (Totaltpris inkl. omkostninger uten Boligkjøperforsikring)

4 375 390,- (Totaltpris inkl. omkostninger med Boligkjøperforsikring HELP + Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 490

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere 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 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 3 125 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- Visninger per stk. 3 000,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 500.-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på avtalte utlegg.

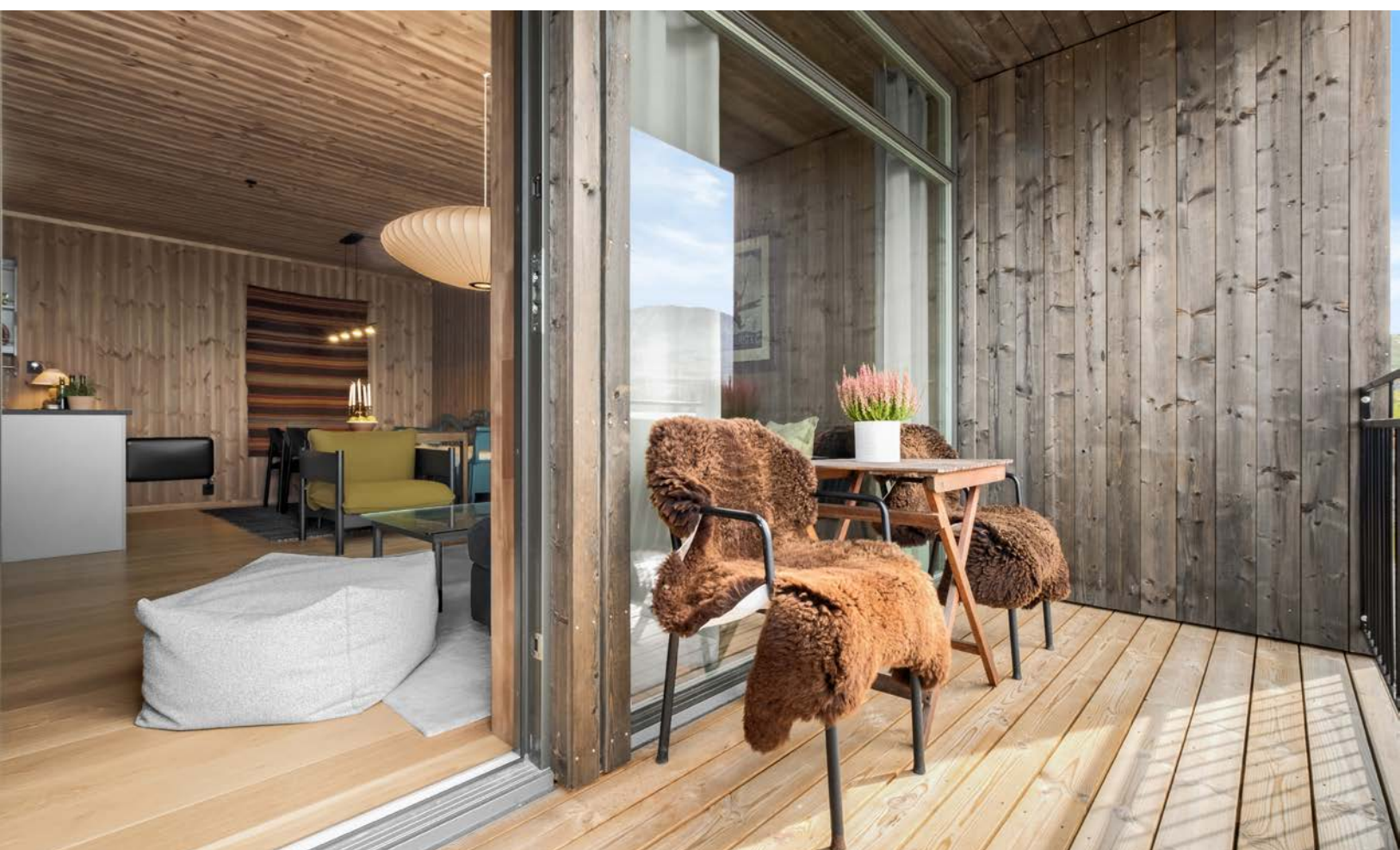
Oppdragsansvarlig

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

Morten Solrud
Medhjelper/Visningsassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato
27.08.2024





















Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Brendstaulvegen 47

3660 RJUKAN

4026/120/179/19/0/0

Rapportdato

27.08.2024

TG 0		12
TG 1		0
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Befaring utført den 18.08.2024 av:



Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64
3716 Skien

+4791814074
tommy@skientakst.no



Sertifisert takstmann på verdi og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsfagkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsfaglige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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 bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfaglige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Brendstaulvegen 47 , 3660, RJUKAN

Matrikkel: 4026/120/179/19/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

Tomt: 9 521.70 m²

Hjemmelshaver(e): Tor Olav Berg

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Etasjeskille er trolig av betongelementer. Veggkonstruksjon av bindingsverk med stående kledning utvendig. Taket er tekket med papp. Vinduer av 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1. etasje.			
Primærrom 69 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 69 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, garderobe, stue/kjøkken , bad og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje.			
BRA-i 69 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, garderobe, stue/kjøkken , bad og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Sum areal			
BRA-i 69 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 6 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
74 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. I tillegg er det en garasje plass i felles garasjeanlegg på 17 kvm. I tillegg til nevnte arealer følger det med leiligheten et skiskap i kjeller, og garasje plass for 1 bil.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Piper / ildsteder: Det ble ikke påvist feil på ildstedet, men det er ikke montert brennbar plate foran feieluke. Det bemerkes at dette er utbyggers ansvar da leiligheten er under 5 år gammel og det foreligger garanti.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

BRENDSTÅLVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det foreligger FDV-dokumentasjon på boligen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

06.08.2024.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2023.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass fra 2022.

Generell beskrivelse av dører

Tett ytterdør av trekarmsdør.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Terrassedør med 3-lags glass fra 2014.

Alle dører og vinduer er fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader eller tegn på ufagmessig utførelse på dører og vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?


Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkongen gar godkjent rekkverk etter dagens krav til rekkverk og fremstår uten skader og avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid: Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år. Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg i dusjens våtsone og trepanel på resten av veggene. Trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er målt 35 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, samt at det er 10 mm nedsenk i dusjsone. Det er 10 mm fall i dusjsonen over en lengde på 50 cm.

Fall på gulv tilfredsstillende dakend krav til fall på våtrom.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflater fremstår uten skader og avvik og det er tilfredsstillende fallforhold på gulvet.

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er påvist klemt slukmansjett i slukets klemring.

Bilde

Kommentar:

Det er observert tettesjikt i sluk og membranløsningen har dokumentert utførelse og er under 5 år gammel.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Veggmontert toalett, sevantskap og dusjdødrer av glass. Opplegg for vaskemaskin.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Vegghengt toalett har godkjent løsning for synliggjøring av lekkasje, og det ble ikke påvist kader på utstyr og innredning.

Bilde



Hull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Levetid:

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det ble boret hull i vegg mot våtsonen fra soverom og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er under 5 år gammelt og det er garanti på våtrommet.

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket i feilrapport at det er ikke brennbar plate foran feieluke og det er ikke mulig å feie skorsteinen på tilfredstillende måte.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Det ble ikke påvist feil på ildstedet, men det er ikke montert brennbar plate foran feieluke. Det bemerkes at dette er utbyggers ansvar da leiligheten er under 5 år gammel og det foreligger garanti.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

Manglende ubrennbar plate foran feieluke.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Hulldekke

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det ble målt med nivelleringslaser på gulvene og det ble ikke påvist høydeforskjeller på over 5 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vegger:

Vegger kledd med stående panel fremstår uten skader. Det er luftespalte bak kledningen.

Tak:

Takkonstruksjon er ikke inspisert, men taket er tekket med papp.

Bilde

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det ble målt etter fukt ved utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert strekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Plattetopp, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Totalvurdering av kjøkken


Kommentar:

Kjøkkenet fremstår uten skader og det er montert komfyrvakt over kokesone og lekkasesikring. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Det ble målt med fuktindikator på gulv uren å påvise fuktvariabler.

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler, vedfyring, samt at det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert i tak i gang. Det er luke i taket for inspeksjon og service.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk på 110 liter fra 2021. Berederen har lekkasjesikring og har fast elektrisk tilkobling uten stikkontakt.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannledninger:

Rør i rørsystem med rørfordelerskap plassert på bad. Skapet har drenering ut på gulv med sluk. Det er noe kobberrør i forbindelse med varmtvannstank.

Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer og det er dokumentert utførelse på anlegget.

Avløp:

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og det er dokumentert utførelse på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



Drenering fra rørfordelerskap.

BRENDSTÅLVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på installasjonen av det elektriske anlegget i sin helhet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Det elektriske anlegget fremstår uten avvik og det foreligger samsvarserklæring på installasjonen.

12

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det foreligger godkjent brannslukker i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i leiligheten.

Bilde



Overflater gulv

Det er 1-stavs parkett i alle rom foruten vindfang og våtrom.

Bilde

Overflater vegg / himling

Det er trepanel på vegger og himling i alle rom.

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Bilde



BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det ble ikke påvist skader på gulv, vegger og himling og overflatene fremstår med liten eller ingen bruksslittasje.

BRENDSTAULVEGEN 47 - 4026/120/179/19/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240005	
Selger 1 navn	
Tor Olav Berg	
Gateadresse	
Brendstaulvegen 47 leil B1-H0103 Gausta Vertorama	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Tor Olav Berg
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	jernbane personalet bank og forsikring
Polise/avtalnr.	2166391

Document reference: 1014240005

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

Initialer selger: TOB

1

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

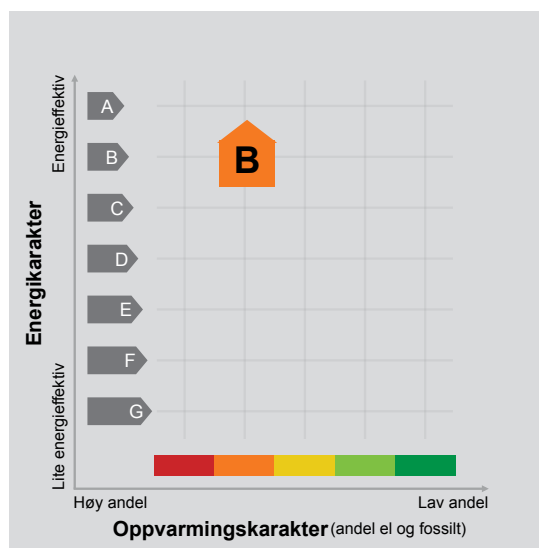
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tor olav berg	93d8f3bec2cdf5c7e40a63a bee735e0168a6183	06.08.2024 07:09:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240005

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Brendstauvegen 47
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300733250
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2024-4817
Dato	06.08.2024



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

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

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brendstaulvegen 47
Postnummer: 3660
Sted: RJUKAN
Kommune: Tinn
Bolignummer: H0104
Dato: 06.08.2024 9:19:44
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4817

Kommunennummer: 4026
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 179
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300733250

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: 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 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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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.



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.

Vedtak		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket 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
Ferdigstillelse		
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 tilfredsstiller 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: 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

Nabolagsprofil

Brendstaulvegen 47

Høyde over havet

934 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	13 min	9.8 km
Mår Linje 185, 209	14 min	10.1 km

Avstand til byer

Rjukan	20 min
Notodden	1 t 9 min
Kongsberg	1 t 33 min
Drammen	2 t 10 min
Skien	2 t 11 min
Porsgrunn	2 t 22 min
Oslo	2 t 41 min

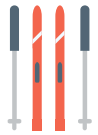
Ladepunkt for el-bil

Kvitåvatn Fjellstoge	20 min
Gaustatoppen sportell	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 123 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 13



Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	17 min
Gaustabanen	4 min

Sport

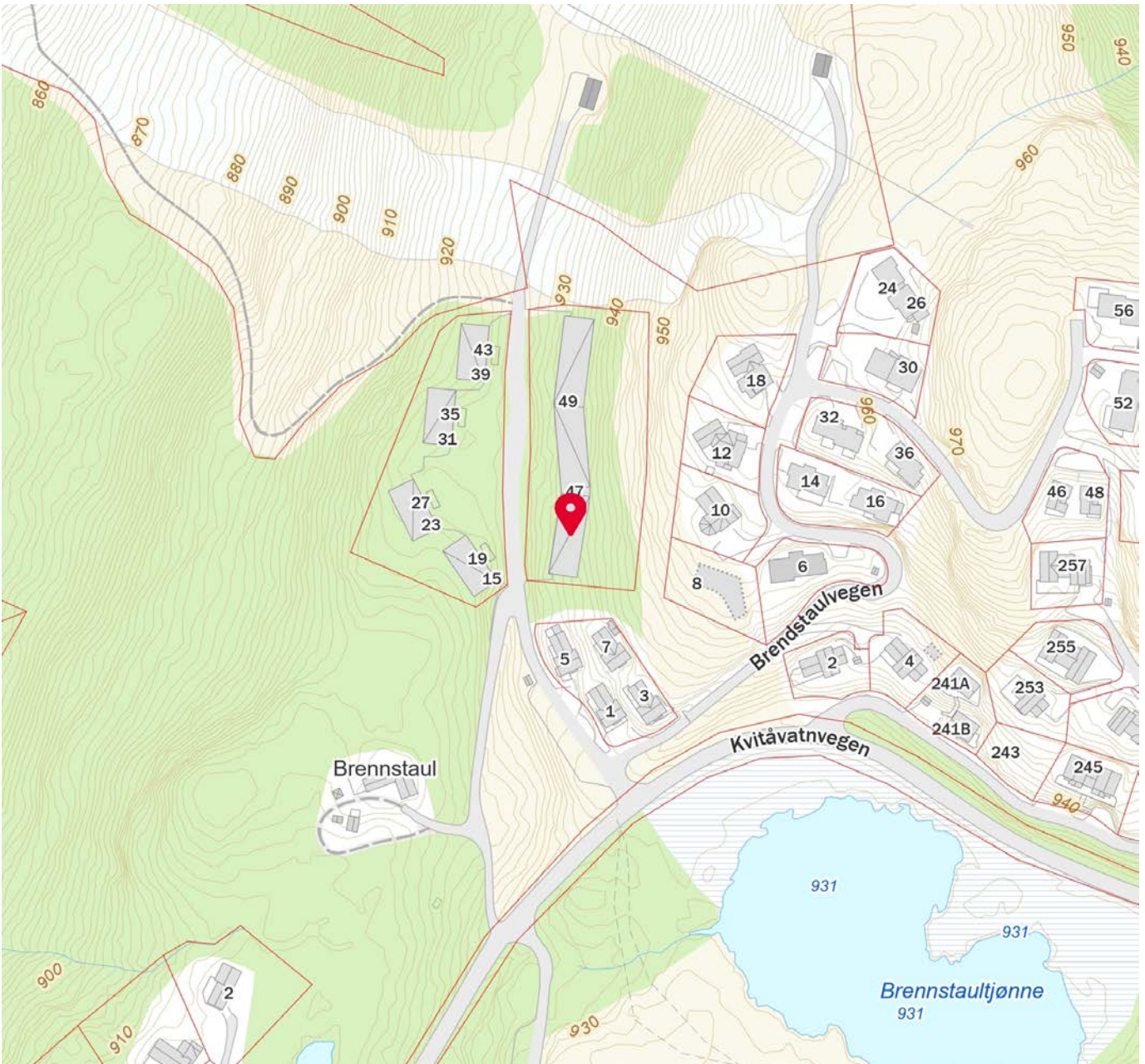
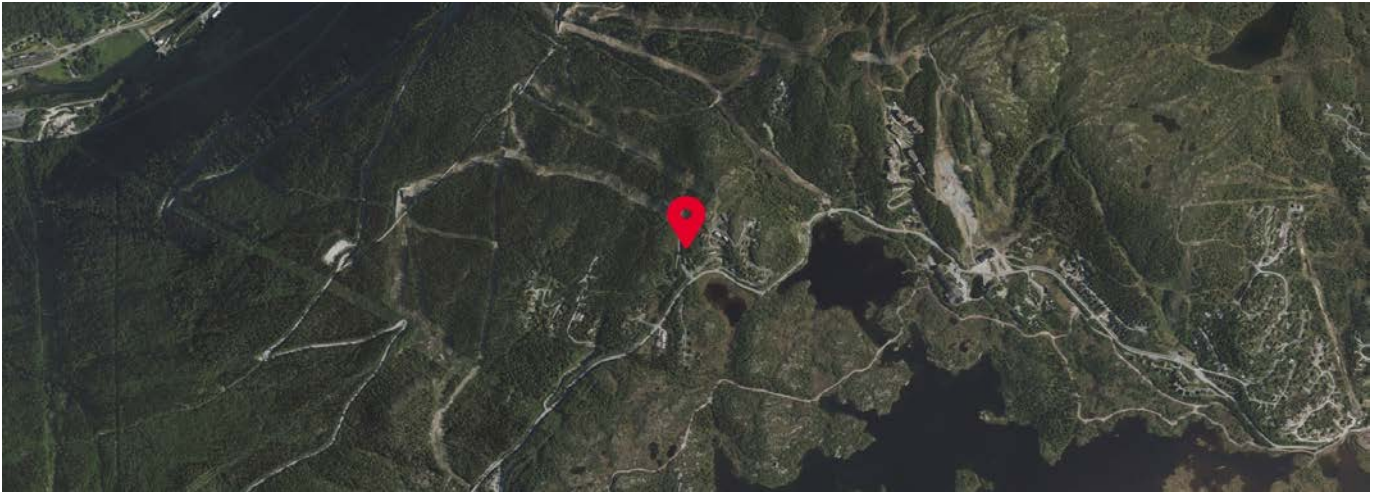
Dale-bakhus - fotballbane Fotball	15 min	10.4 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min	11 km
Rjukanbadet/Trimrom	19 min	

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min	12 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min	12.7 km

Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	21 min
Vitusapotek Rjukan	21 min



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 179
Festenummer:
Seksjonsnummer: 19

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.08.2024 kl. 10:48
Produsert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 02.12.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 69 / 2983 i matrikkelenhet 120 / 179
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040191	BERG TOR OLAV	H0301	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1B 0568 OSLO	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	4026 - 120/179		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/1		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/1		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/2		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/2		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/3		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/3		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/4		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/4		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/5		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/5		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/6		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/6		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/7		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/7		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/8		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/8		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/9		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/9		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/10		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/10		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/11		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/11		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/12		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/12		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/13		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/13		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/14		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/14		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/15		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/15		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/16		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/16		
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/17		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/18
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/18
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/19
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/19
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/20
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/20
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/21
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/21
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/22
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/22
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/23
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/23
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/24
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/24
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/25
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/25
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/26
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/26
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/27
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/27
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/28
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/28
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/29
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/29
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/30
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/30
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/31
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/31
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/32
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/32
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/33
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/33
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/34
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/34
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/35
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/35
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/36
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/37
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/37
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/38
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/38
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/39
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/39
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/40
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/40
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/41
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/41
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/42
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/42
Omnummerert til: 4026 - 120/179/0/43
Omnummerert fra: 3818 - 120/179/0/43

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur
Seksjonering	28.10.2020	Tinglyst		04.12.2020	0826mie 28.10.2020
Seksjonering	20203361	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	3818 - 120/179		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/1		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/2		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/3		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/4		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/5		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/6		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/7		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/8		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/9		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/10		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/11		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/12		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/13		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/14		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/15		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/16		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/17		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/18		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/19		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/20		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/21		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/22		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/23		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/24		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/25		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/26		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/27		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/28		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/29		
		Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/31	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/32	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/33	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/34	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/35	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/36	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/37	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/38	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/39	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/40	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/41	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/42	
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/43	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 733 250	Bebygd areal: 354	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 4	Rammetillatelse: 07.03.2019
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 1 147	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 03.09.2019
Nord: 6638152 Øst: 484237	Bruksareal totalt: 1 147	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse: 27.06.2022
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet: 1 268		Ferdigattest: 06.02.2023
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt: 1 268		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	295	295	0	325	325	0	0
H02	0	0	295	295	0	325	325	0	0
H01	0	0	295	295	0	325	325	0	0
U01	0	0	262	262	0	293	293	0	0

Bruksenheter

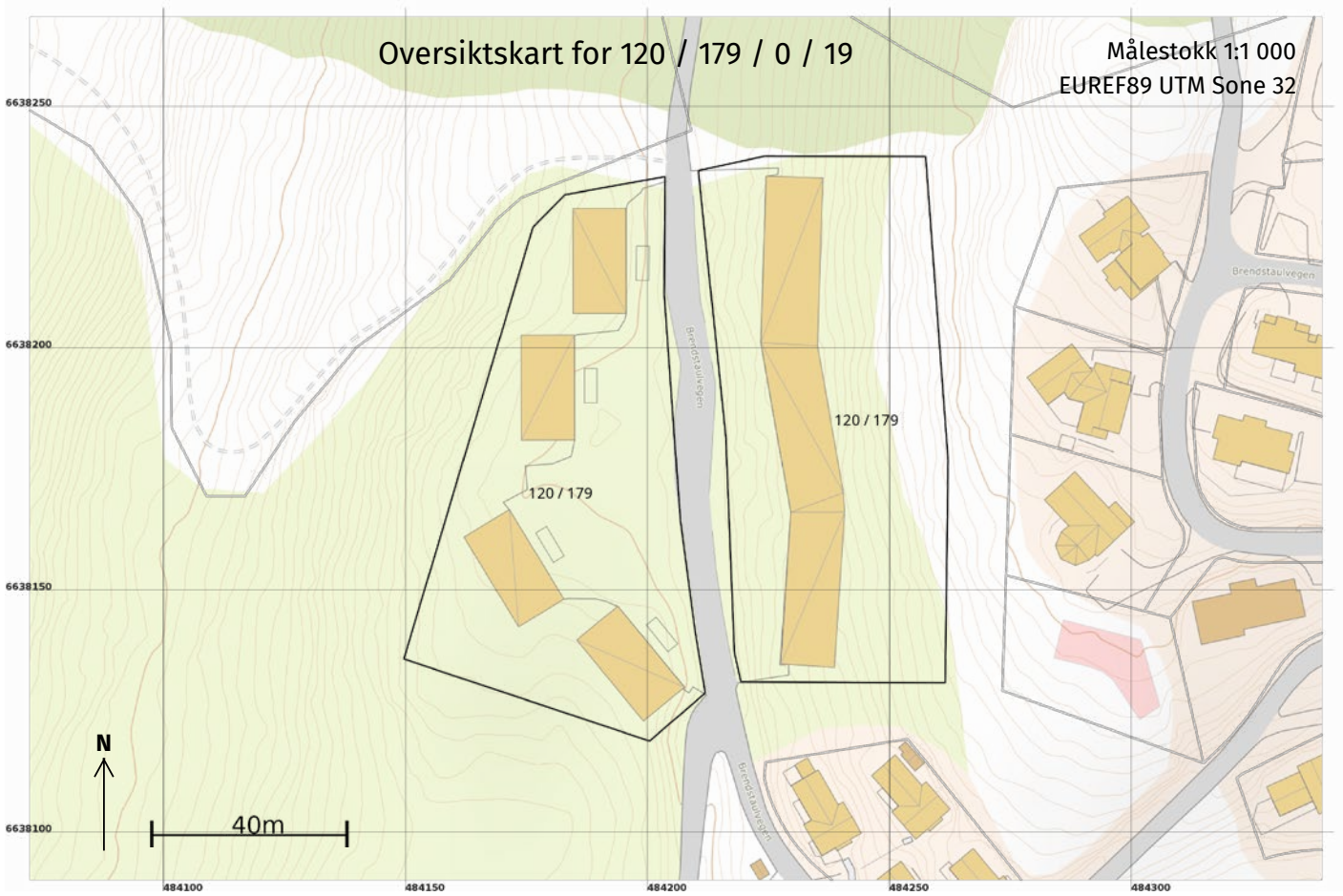
06.08.2024 10:48

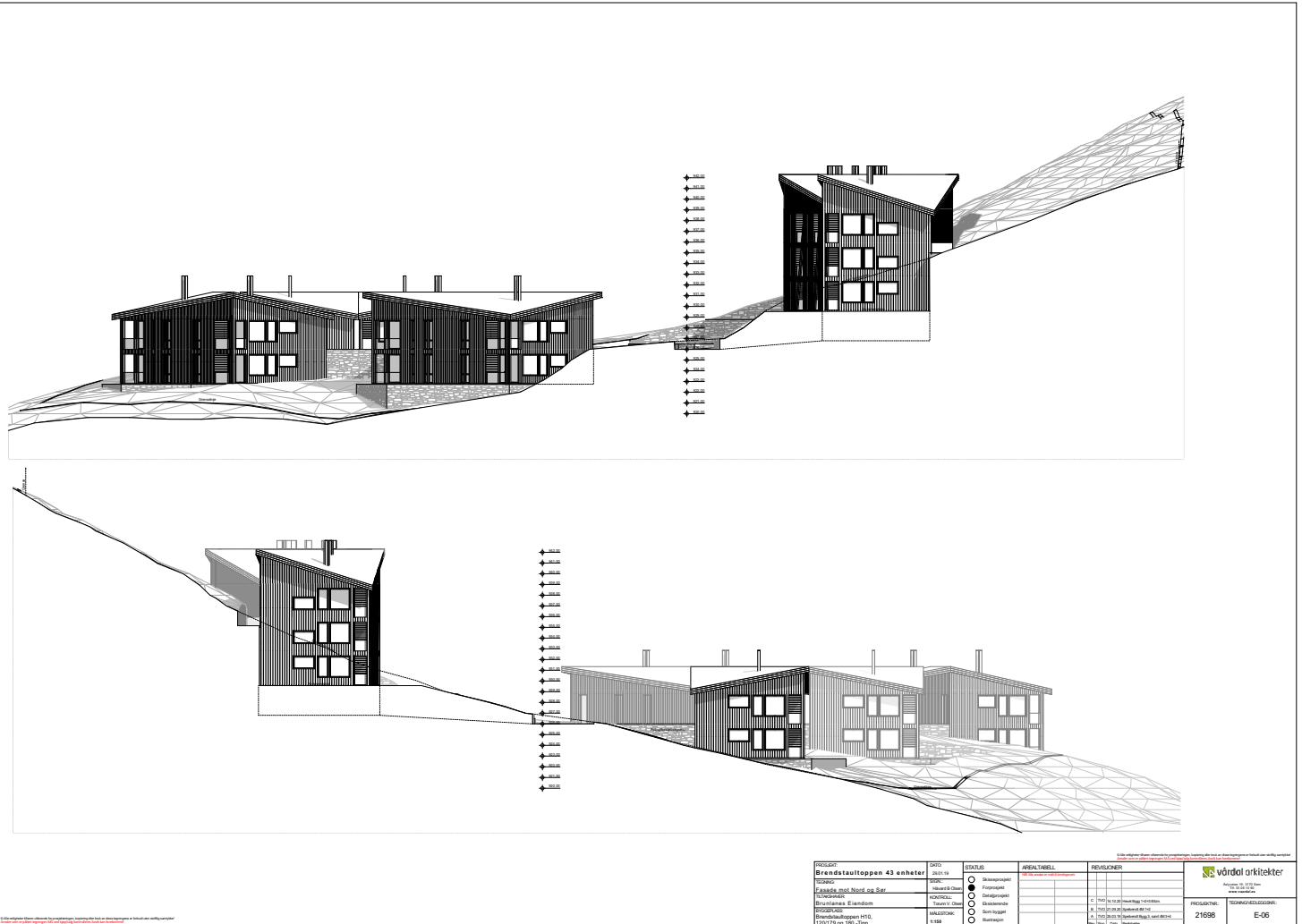
Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 19

Side 7 av 9

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2011 Brendstaulvegen 47	H0104	Fritidsbolig	69	3	Kjøkken	1	1	120/179/0/19

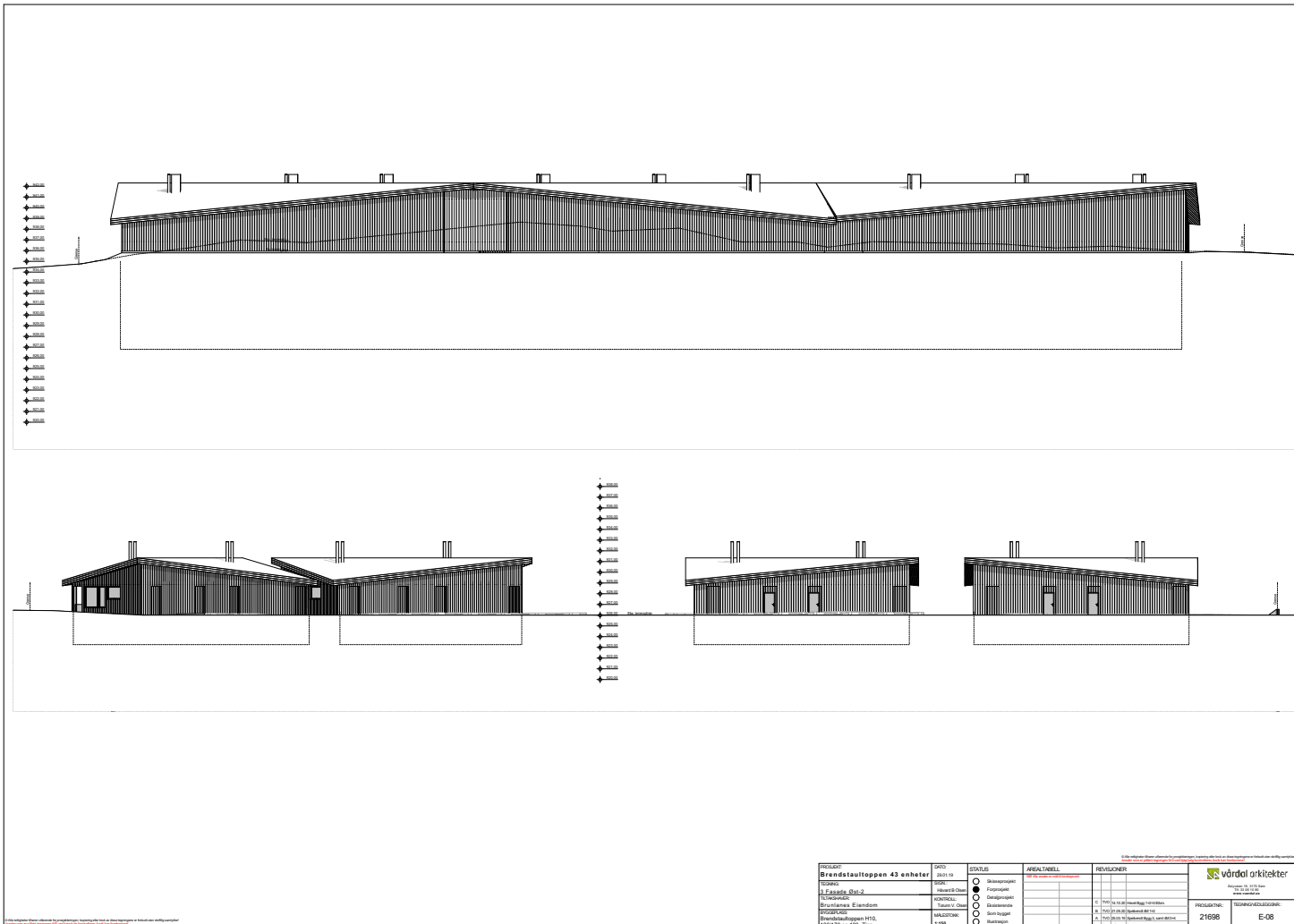
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	918674144	BRUNLANES EIENDOM AS		Sanden 1 3264 LARVIK





PROSJEKT		DRØTT	STATUS	ANSVARTRELL	REVISJONER	
Brendstautoppen 43 enheter		2019-10	<input type="radio"/> Utviklingsprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Designprosjekt <input type="radio"/> Skissefase <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Rekonstruert	ARKITEK: [Redacted] INGENIØR: [Redacted] KONSULETT: [Redacted] KONTOR: [Redacted]	C 100 16.10.2019 C 101 20.10.2019 A 102 20.10.2019 A 103 20.10.2019	







TINN KOMMUNE
Enhet for brann

07.08.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/120/179/0/19
Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7969454

Registrerte avvik på eiendommen.

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

Siste skorsteinsfeing: Ikke utført

Siste tilsyn: 02.05.2024

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



Situasjonskart 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

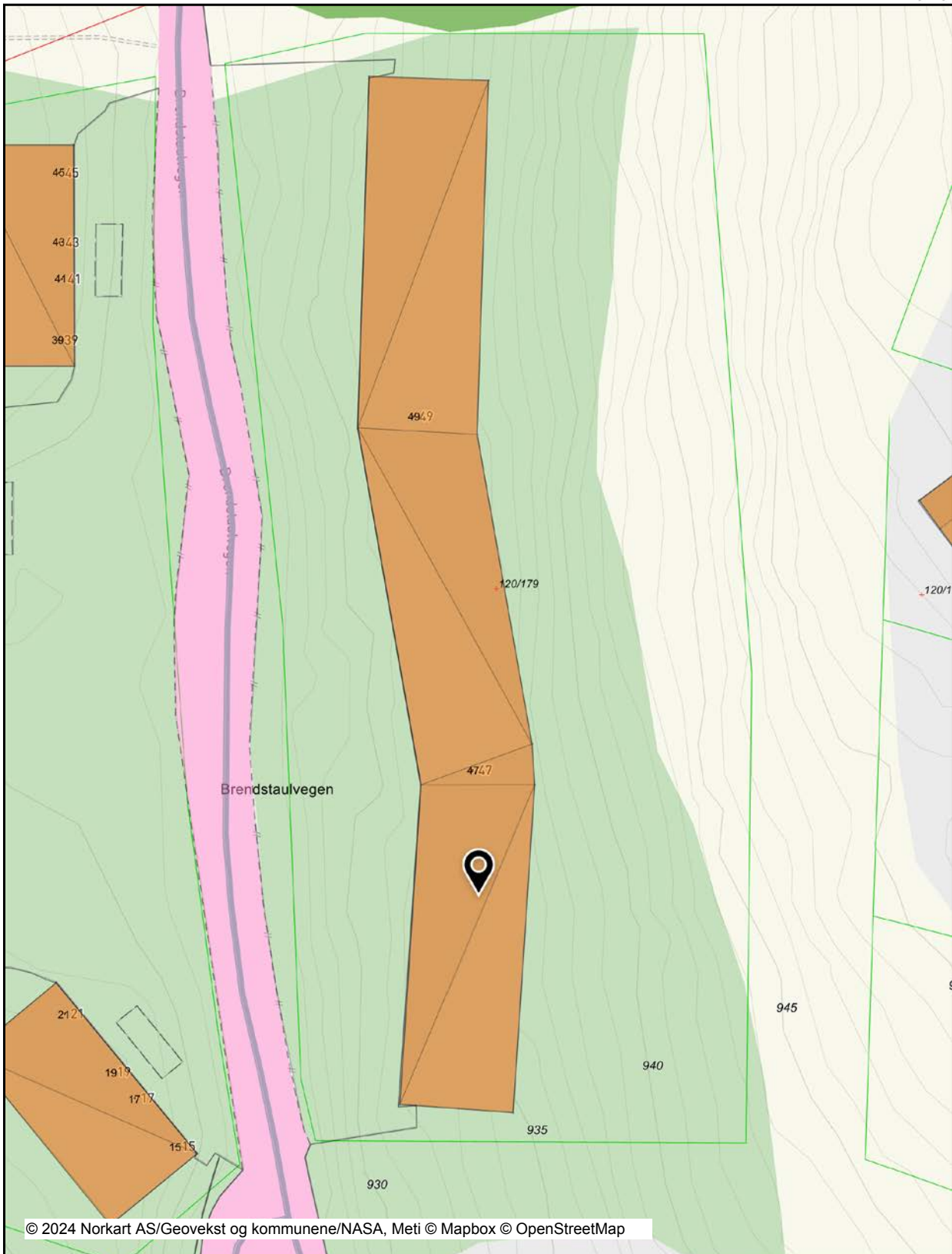


Situasjonskart 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Fotokart 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Fareområder 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 reguleringsavgrensing.

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 -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- forstøtningsmurer.
- 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. Utnyttning/størrelse på bygninger:
Tillatt utnyttning på tomtene er inntil 150 m². For øvrig er utnyttning (TU) pr. tomt = 15 %. For samlet utbygging av byggeområde H1, H2 og H10 (terrasser) er utnyttning (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 bevegelsessensor.
- 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. Utnytting 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 formålsgrensen.
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
------------	-------	---------



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 179 **Seksjonsnr.:** 19

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

Vedlegg

2 vedlegg

Kommentar

Reguleringsplan: ID: 3342 Navn: Brendstaultoppen - H11 https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3342 Formål: Annet kombinert formål. Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta - Rjukan, https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3333

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

Årlig kommunale avgifter for gnr.120 bnr.179 snr.19, Brendstaulvegen 47, 3660 Rjukan er kr. 12926,75

Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 69 m²

Faktura tilsendes 4 ganger per år.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr 2380,50

Hytte vann fast abonnementsandel kr 2951,25

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr 2587,50

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr 2440,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50

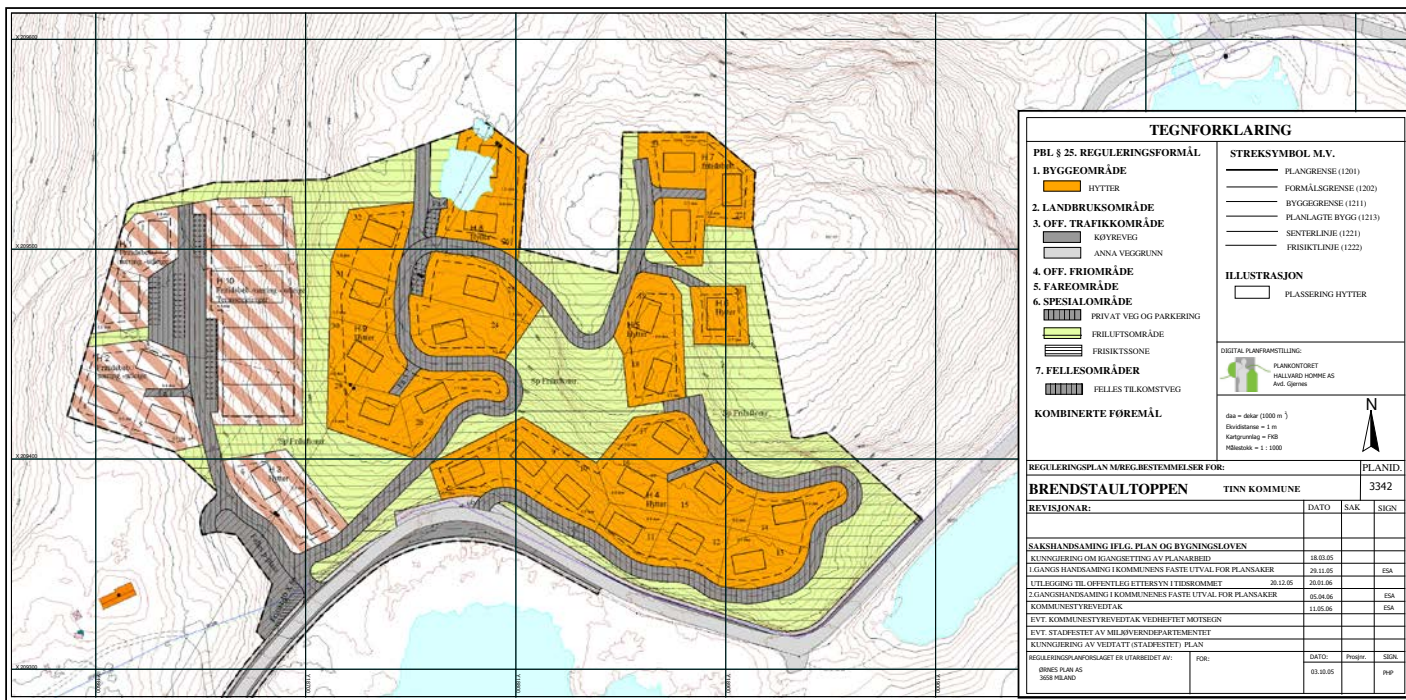
FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

NB! Alle priser er med mva.

Hilsen Servicetorget



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
 HYTTER

2. LANDBRUKSOMRÅDE

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE
 KØYREVEG
 ANNA VEGGRUNN

4. OFF. FRIOMRÅDE

5. FAREOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE
 PRIVAT VEG OG PARKERING
 FRILUFTSOMRÅDE
 FRISIKTSZONE

7. FELLESOMRÅDER
 FELLES TILKOMSTVEG

KOMBINERTE FOREMÅL

STREKSMBOL M.V.
 PLANGRENSE (1201)
 FORMÅLSGRENSE (1202)
 BYGGEGRENSE (1211)
 PLANLAGTE BYGG (1213)
 SENTERLINJE (1221)
 FRISIKTLINJE (1222)

ILLUSTRASJON
 Plassering hytter

DIGITAL PLANFARSTILLING:
 PLANKORTET
 HALVÅRD HOMRE AS
 Auk. Gjensyn

Skala = 1:1000
 Ekvivalens = 1 m
 Kartprosjekt = FMS
 Høydato = 1.10.00

REGULERINGSPÅN MREG.BESTEMMELSER FOR: PLÅNID. 3342

BRENDSTAULTOPPEN TINN KOMMUNE

REVISJONAR:	DATE	SAK	SIEN

SAKSHANDSAMING I FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

KUNNSGIERING OM KJANSSETTING AV PLANSARBEID	DATE	SAK	SIEN
	18.03.05		
1 GJANGS HANDSAMING KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	29.11.05		ISA
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TRESSAMMUT	20.12.05		
2 GJANGS HANDSAMING KOMMUNENS FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	05.09.06		ISA
KOMMUNESTYREVEDTAK	11.05.06		

EVT. KOMMUNESTYREVEDTAK VEIHEPPEIET MOIPEIN
 EVT. STABESTET AV MILJOVERNEDEPARTEMENTET

KUNNSGIERING AV VEIHEPPEIET (STABESTET) PLAN

DATE	PROJEKT	SIEN
01.10.05		

REGULERINGSPÅN MREG.BESTEMMELSER AV: FOR: PBL

DRNES PLAN AS
 3058 MELAND



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 179 **Seksjonsnr.:** 19

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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.

Nyboligmegling AS
Dronning Mauds gate 11
0250 OSLO

Att: Sofie Nordstrand

Oslo, 09.08.2024

Deres ref: 1014240005
Vår ref: 605-B1-19
Eiendommens navn: Sameiet Gausta Vertorama
gnr 120 bnr 179 snr 19 i TINN kommune
Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN
Org. nr.: 926835548
Selger: Berg, Tor Olav

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92216817

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Felleskostnad leiligheter, brøk	kr	827,00
Felleskostnad alle - likt	kr	407,00
Felleskostnader alle - eierbrøk	kr	945,00

Totalt	kr	2 179,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á 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.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 12 222,00
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 med kontakinformasjon 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 så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (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

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
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 385,- 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

Diverse informasjon:

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

OBS: Seksjon 13 og 14 hgar 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

Vedlegg
Kopi styrets leder

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 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 ihht. 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 husstandsmedlemmenes 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 pantekravet 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 sikringskap
- 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, 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 utskiftning, 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 levegger, 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 forsikringskader

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 forsikringsselskapet 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 tvangssalgloven § 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 tvangssalgloven § 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 tvangssalgloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 seksjonseieres 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 tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Bli 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 opptre 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, besluttes 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 besluttes, 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 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.

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 ferdigstilling 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 uredelig 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.

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. Sjøppel 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 utedkommende 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 lufte 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

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

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 møterefereent
- 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 årsrapportside 3
- Årsregnskap for 2023side 5
- Vedlegg til sak 5side 10
- Vedlegg til sak 6side 11
- Vedlegg til sak 7side 14
- Vedlegg til sak 8 og 9side 15
- Budsjett 2024side 19
- Vedlegg til sak 11 – Valgside 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 fritidsleiligheter.

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 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 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	1 018 080	1 018 000	469 891
Andre inntekter	3	5 250	51 600	0
Sum driftsinntekter		1 023 330	1 069 600	469 891
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
Sum driftskostnader		740 960	926 800	234 256
Driftsresultat		282 370	142 800	235 634
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		9 204	9 000	1 785
Finanskostnader		97	0	0
Netto finansresultat		9 107	9 000	1 785
Årets resultat		291 477	151 800	237 419
Overføringer				
Overført annen egenkapital		291 477	0	237 419
Sum overføringer		291 477	0	237 419

Balanse

Sameiet Gausta Vertorama

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

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

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	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	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
Sum	1 018 080	1 018 000	469 891

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Løypebidrag	0	51 600	0
Andre inntekter	5 250	0	0
Sum	5 250	51 600	0

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	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	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
Sum	88 125	200 000	17 976

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 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
Sum	214 974	282 500	83 756

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 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
Sum	149 056	73 600	46 515

Note 8 Andre kostnader

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

Løypebidrag: Se note 3.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken driftskonto	607 287	353 978
Sum	607 287	353 978

Note 10 Egenkapital

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

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	
C. Disponible midler 31.12	528 896
Årets endringer disponible midler	291 477
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	646 547
- Kortsiktig gjeld	117 651
Disponible midler 31.12.	528 896

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>

Sendt: fredag, 01 september 2023 15:08

Til: <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.



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: Brunlanes Eiendom	MÅLESTOKK: 1:750	PROSJEKTNR.: 21698
 eost@vaardal.as www.vaardal.as	BYGGEPLASS: Brendstautoppen H10 120/179 m 180 m Tinn	DATE: 29.01.19 SIDE: 12 SIGN.: Håvard B Olsen KONT.: Torunn V. Olsen	TEGNINGSNR.: 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»

Sak 8 : Utvidelse av plattinger i F-bygg og eksklusiv bruksrett av fellesarealer:

Forslagsstillere: Seksjonseiere i F4 H0101 og F40201.

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

Basert på tegninger i vedlegg 2 og 3, samt en helhetlig plan for uteområde, ref sak 7.

Basert på dette er det utarbeidet en prinsippskisse for utvidelser (vedlegg 1) og følgende forutsetninger legger til grunn:

1. Bruken skal samsvare med regler for bruk av terrasser og balkonger iht. vedtektene.
2. Utvidelse av platting skal ikke overskride 2,5m målt fra fasade og skal ha en minimumsavstand på 2,5m til neste eierseksjon iht. vedlagt prinsippskisse.
(Det søkes ikke om å bygge øvrige installasjoner på plattingen).
3. Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvar for plattingen.
4. Det søkes om bruksrett i 30 år.
5. Tiltaket oppfyller kravet til ikke- søknadspliktig mindre tiltak etter plan- og bygningsloven.

Styrets forslag til vedtak er som følger:

For seksjoner i 1. etasje i bygg F1 – F4 gis det tillatelse til eksklusiv bruksrett til ett avgrenset areal rundt egen balkong/platting, med begrensninger iht. vedlagt prinsippskisse (Vedlegg 1). Opprinnelig platting er del av seksjonen. På arealet anlegges en platting, er det ikke anledning til å anlegge andre installasjoner..

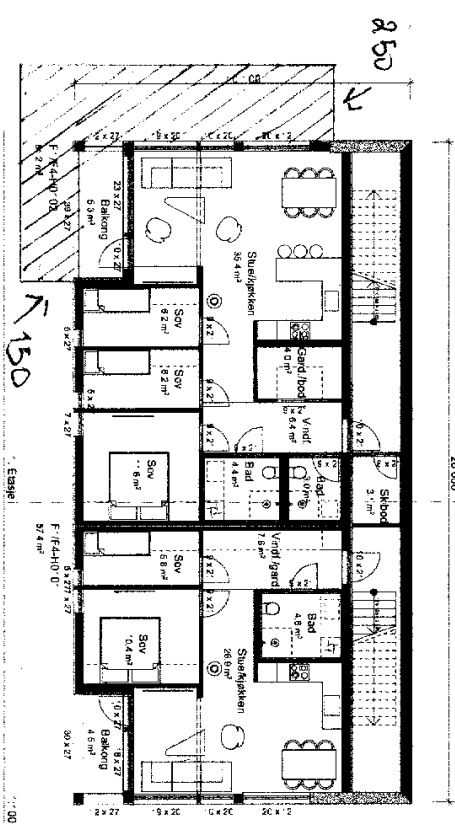
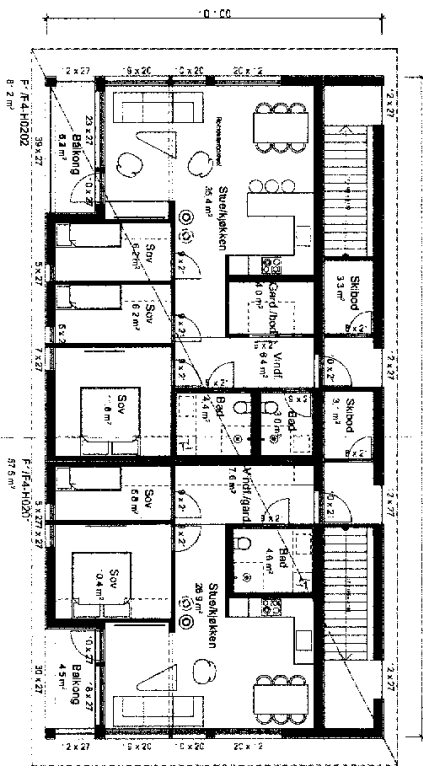
Bruken av plattingen skal følge sameiets regler for bruk av terrasser og balkonger.

Ved utvendig vedlikeholdsarbeid på seksjoner i 2. etasje, skal seksjonseier i 1. etasje legge til rette for at av stiger, stillas eller liknende kan plasseres på plattingen ved behov.

Bruksretten har en varighet på 30 år fra 1.mars 2022, 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 utbygger.

Dersom forslaget vedtas, skal vedtaket tas inn i sameiets vedtekter, som nytt punkt 2.4.a. Dette gjøres som en egen sak – sak nr. 9



REVISION:

D	1701/01 - 201 Kontorværelse, ved projekter 11-12
C	1701/02 - 201 Soveværelse, ved projekter 11-12
B	1701/03 - 201 Soveværelse, ved projekter 11-12
A	1701/04 - 201 Soveværelse, ved projekter 11-12

4 mansbo g nr 4

TSKKNSK
Plan - og 2. etasje
TILSKYNDERS
Bun ans E. Engdorn

PROJEKTLEDER
Bivordstall, Ippen H. O.
201/90, Trin kommune

STATUS:
 Skisseprosjekt
 Forprosjekt
 Detaljprosjekt
 Eksisterende
 Som bygget
 Utarbeidet

DATO
201/19
S. O. N.
Håvard O. Oms
KONTROLL AV
Tore V. Oms
MÅLSTYCKE
1:100 (A4)

AREALTABELL
Etasje
GVA
GVA

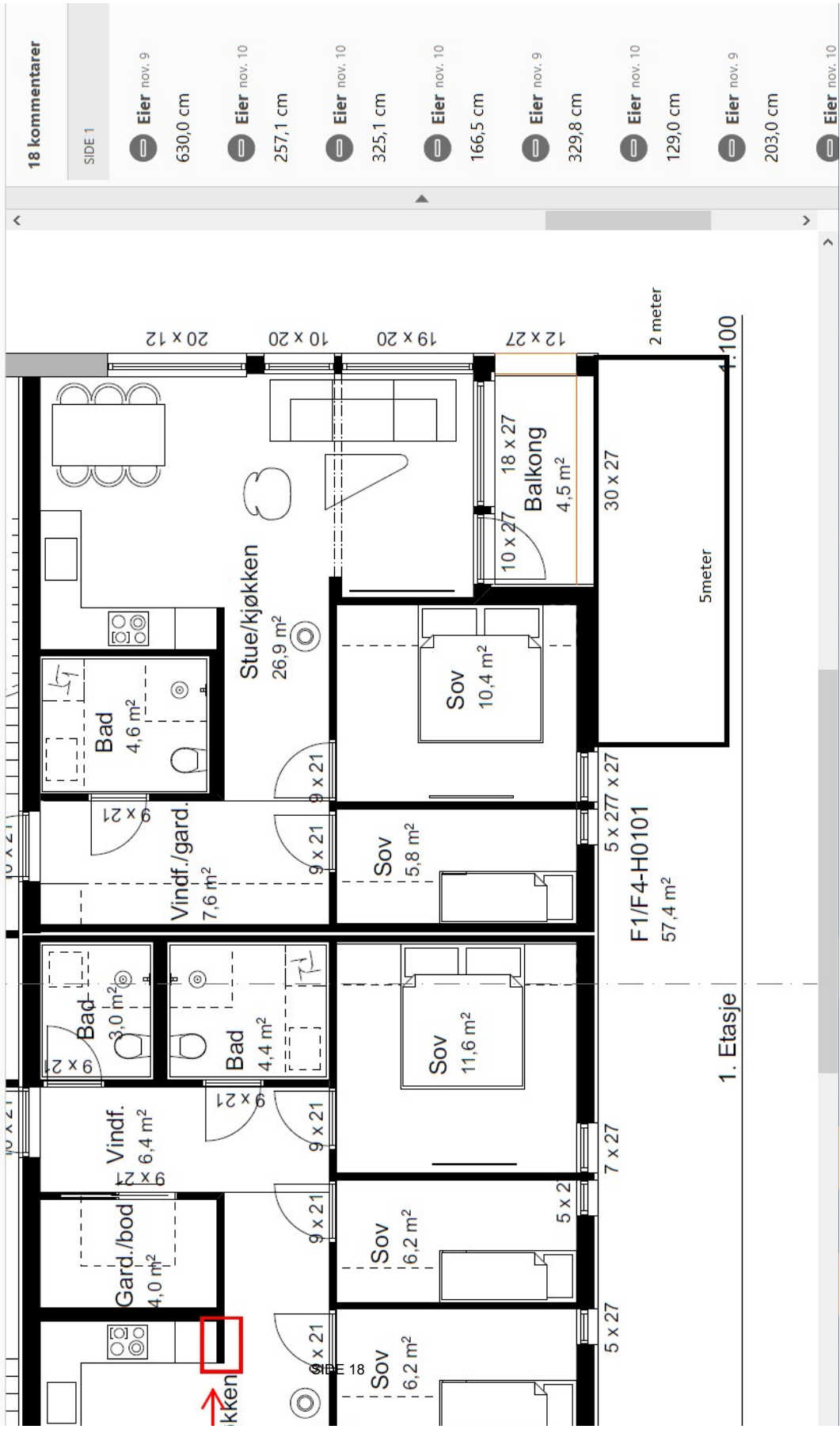
2 698

F++E4-0

Vårdal arkitekter

2 698

F++E4-0



Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
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
Felleskostnader	1 018 000	1 018 080
3770 Løypebidrag	51 600	0
3900 Andre inntekter	0	5 250
Andre inntekter	51 600	5 250
Sum driftsinntekter	1 069 600	1 023 330
5330 Styrehonorar	150 000	100 000
Styrehonorar	150 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100
Andre personalkostnader	21 150	14 100
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
Vedlikehold	300 000	88 125
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
Driftskostnader	275 000	214 974
6700 Revisjon	13 000	12 360
6710 Forretningsførsel	57 800	55 000
6715 Beboerportal	2 800	2 740
6750 Konsulent tjenester	0	78 956
Honorarer	73 600	149 056
7500 Forsikringspremie	191 000	165 756
Forsikring	191 000	165 756
7770 Bankomkostninger	4 000	3 228
7790 Diverse kostnader	10 000	5 723
7791 Løypebidrag	51 600	0
7797 Øreavrounding	0	-1

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

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

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:

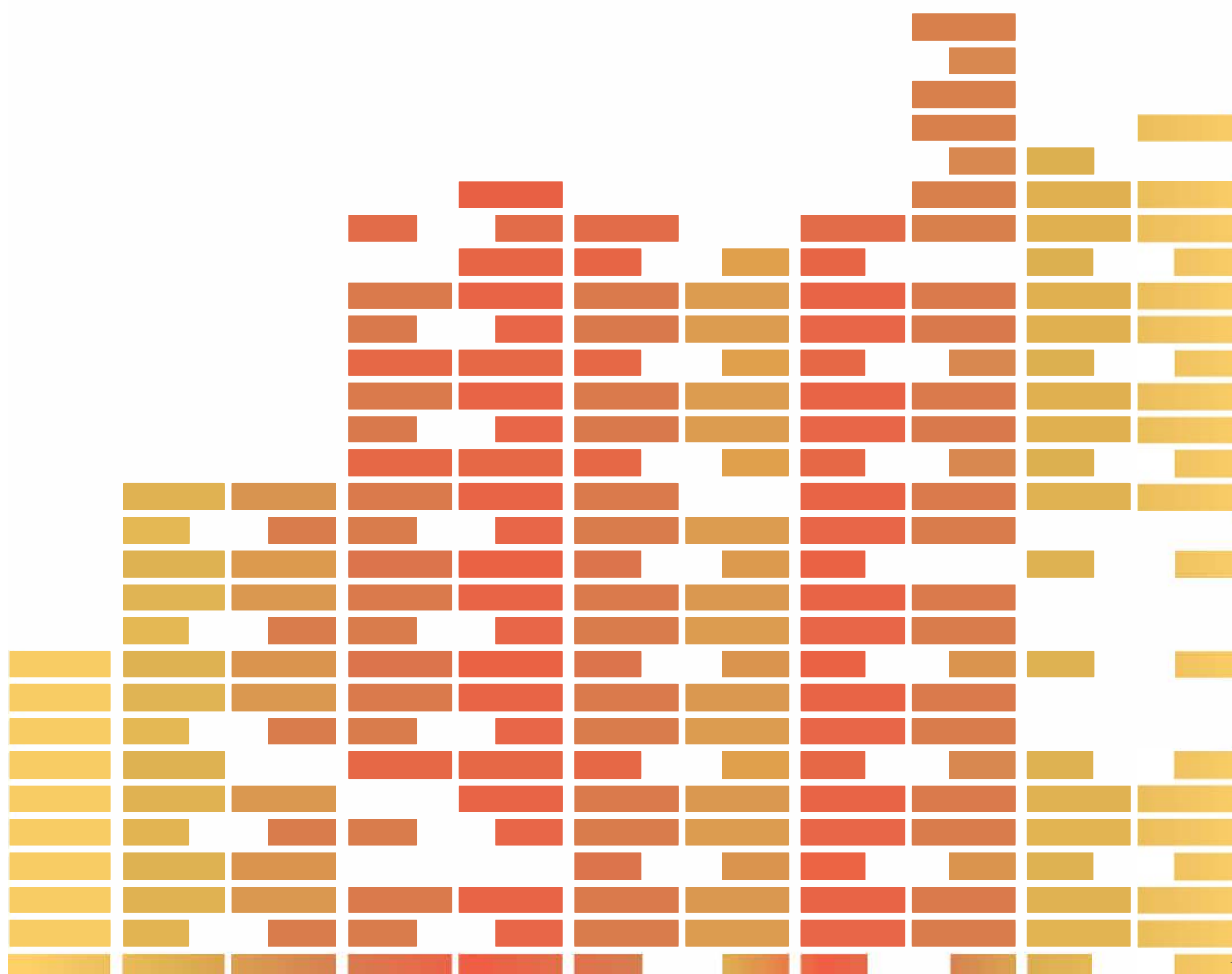
Styreleder	Dan Roger Pedersen-Hemma	til ord. årsmøte 2024
Styremedlem	Torger Gjerde	til ord. årsmøte 2024
Styremedlem	Trond Vegar Vaa	til ord. årsmøte 2024
Styremedlem	Gabor Valo	til ord. årsmøte 2025
Varamedlem	Dag Kjeldsberg	til ord. årsmøte 2025

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



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 møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- 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

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 fritidsleiligheter.

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 oppstillingen 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	469 891	1 018 000	55 190
Andre inntekter	3	0	51 600	3 879
Sum driftsinntekter		469 891	1 069 600	59 069
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
Sum driftskostnader		234 256	913 700	41 588
Driftsresultat		235 634	155 900	17 481
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 785	0	0
Netto finansresultat		1 785	0	0
Årets resultat		237 419	155 900	17 481
Overføringer				
Overført annen egenkapital		237 419	0	17 481
Sum overføringer		237 419	0	17 481

Balanse

Sameiet Gausta Vertorama

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

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 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.

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 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
Sum	469 891	1 018 000	55 190

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Løypebidrag	0	51 600	3 879
Sum	0	51 600	3 879

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 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
Sum	17 976	263 000	0

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 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
Sum	83 756	256 000	0

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	7 725	10 000	0
Forretningsførsel	37 500	55 000	20 000
Beboerportal	1 290	0	0
Sum	46 515	65 000	20 000

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

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 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
Sum	4 055	64 600	6 136

Løypebidrag: Se note 3.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Boligbanken 9666.01.44274	353 978	0
DnB 1506 63 83870 (avsl.)	0	30 035
Sum	353 978	30 035

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01.	17 481	-
Resultat 2021, avregnet *	-17 481	
Tilført fra årets resultat	237 419	17 481
Egenkapital 31.12.	237 419	17 481

* Innbetalte felleskostnader for 1.byggeettrinn 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.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• 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.
---	--

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 ila vår/sommer 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 4b) – Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 14

Forslagsstiller: Rodney Olaussen, eier av seksjon 14

Flertallskrav: 2/3 av avgitte stemmer.

Rodney Olaussen søker om utvidelse av platting og eksklusiv bruksrett av denne for seksjon 14 / F4-H0102 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-søknadspliktig mindre tiltak etter plan- og bygningsloven

Styrets forslag til vedtak er som følger:

Seksjon 14 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.

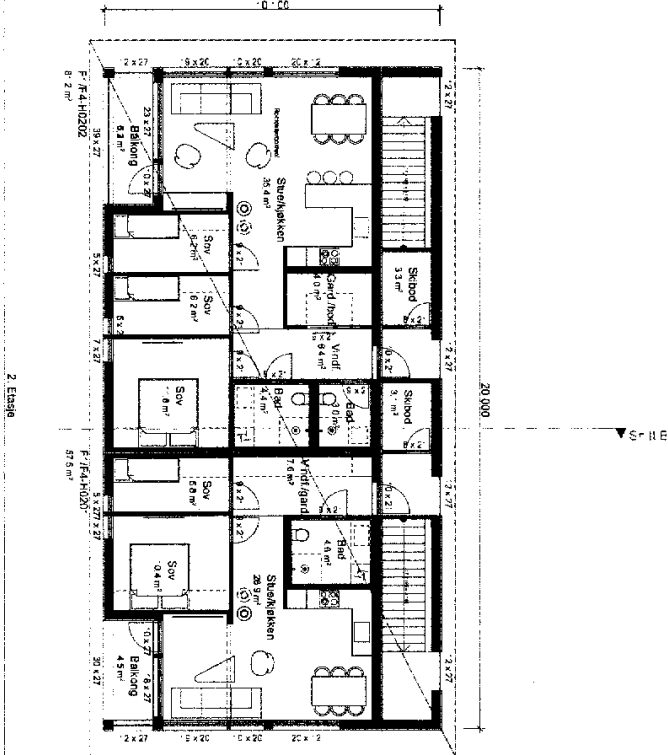
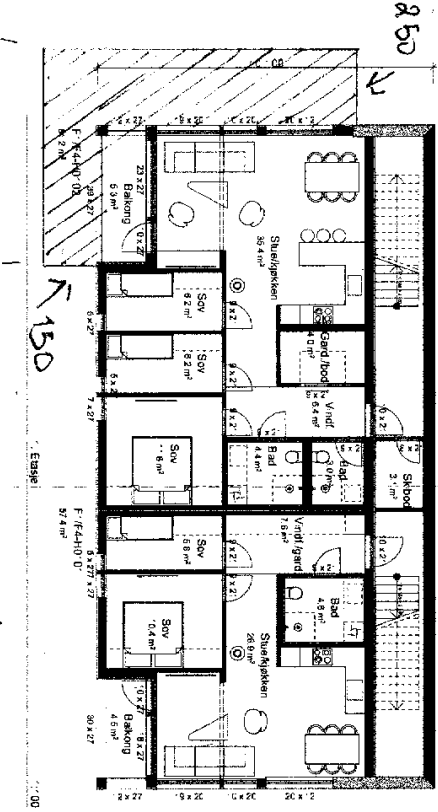
Bruken av plattingen skal følge sameiets regler for bruk av terrasser og balkonger.

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 tilbake stille fellesarealet til slik det var før plattingen ble utvidet, dvs. slik det var ved overtakelse av seksjonen fra utbygger i 2021.

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

Seksjon 14



REVISJON:

Rev. Nr.	Dato	Endringer
D	17.03.20	Oppgjør ark. og prosjekter 12 og 13
C	17.03.20	Skredder tilpassing av innhold og innlegg
B	17.03.20	Oppgjør ark. og prosjekter 11 og 12
A	17.03.20	Skredder tilpassing av innhold og innlegg

4 mansbo g nr 1 og 4

TEKNIKK
Plan - og 2. etasje

TILSAGSBEH
Blun, a/s og Endicem

PROSJEKTLEDER
Bjørndal, H. O.

20/ 50 Tinn kommune

STATUS

Dato: 29.01.19

Skrevet av: S.O.A.

Godkjent av: Hildebrandt, O.

Utskrift av: Tinn V. Oms.

1:100 (A2)

AREALTABELL

Bygning	Etasje	Bruttoareal	Nettoareal
1	1. etasje	402,00 m ²	115,00 m ²
	2. etasje	199,70 m ²	115,00 m ²
2	1. etasje	392,70 m ²	102,00 m ²
	2. etasje	322,70 m ²	102,00 m ²
3	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²
4	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²

Bygning	Etasje	Bruttoareal	Nettoareal
1	1. etasje	402,00 m ²	115,00 m ²
	2. etasje	199,70 m ²	115,00 m ²
2	1. etasje	392,70 m ²	102,00 m ²
	2. etasje	322,70 m ²	102,00 m ²
3	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²
4	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²

Bygning	Etasje	Bruttoareal	Nettoareal
1	1. etasje	402,00 m ²	115,00 m ²
	2. etasje	199,70 m ²	115,00 m ²
2	1. etasje	392,70 m ²	102,00 m ²
	2. etasje	322,70 m ²	102,00 m ²
3	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²
4	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²

Bygning	Etasje	Bruttoareal	Nettoareal
1	1. etasje	402,00 m ²	115,00 m ²
	2. etasje	199,70 m ²	115,00 m ²
2	1. etasje	392,70 m ²	102,00 m ²
	2. etasje	322,70 m ²	102,00 m ²
3	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²
4	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²

Bygning	Etasje	Bruttoareal	Nettoareal
1	1. etasje	402,00 m ²	115,00 m ²
	2. etasje	199,70 m ²	115,00 m ²
2	1. etasje	392,70 m ²	102,00 m ²
	2. etasje	322,70 m ²	102,00 m ²
3	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²
4	1. etasje	385,00 m ²	85,00 m ²
	2. etasje	315,00 m ²	85,00 m ²

vårdal arkitekter

Årstadveien 15, 3715 Skjerve
4400 Skjerve
Tlf: 91122222
www.vardal.no

PROSJEKTLEDER: 2-698

TEKNIKKER: F-+F40-

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-søknadspliktig 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 utbygger i 2021.

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

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
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
Felleskostnader	1 018 000	469 891
3770 Løypebidrag	51 600	0
Andre inntekter	51 600	0
Sum driftsinntekter	1 069 600	469 891
5330 Styrehonorar	100 000	0
Styrehonorar	100 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	0
Andre personalkostnader	14 100	0
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 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	35 000	9 733
6690 Diverse drift og vedlikehold	20 000	0
Vedlikehold	200 000	17 976
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
Driftskostnader	256 000	83 756
6700 Revisjon	10 000	7 725
6710 Forretningsførsel	55 000	37 500
6715 Beboerportal	2 700	1 290
Honorarer	67 700	46 515
7500 Forsikringspremie	208 000	81 955
Forsikring	208 000	81 955
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	Regnskap
	2023	2022
7791 Løypebidrag	51 600	0
7797 Øreavrunding	0	0
Andre kostnader	63 600	4 055
Sum driftskostnader	909 400	234 256
Driftsresultat	160 200	235 634
Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	5 000	1 785
Finansinntekter	5 000	1 785
Netto finansresultat	5 000	1 785
Årets resultat	165 200	237 419

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

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 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brendstaulvegen 47 leil B1-H0103 Gausta Vertorama
3660 RJUKAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
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 salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre