



aktiv.

Brendstaulvegen 47 leil B1-103 Gausta Vertorama, 3660

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



Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031
E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 950 000,-
Omkostn.:	Kr 99 990,-
Total ink omk.:	Kr 4 049 990,-
Felleskostn.:	Kr 2 179,-
Selger:	Tor Olav Berg
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	69/74 kvm
Tomtstr.:	9521 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 120, bnr. 179
Snr.	19
Oppdragsnr.:	1110240373

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

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 langrennsløypene og senterområdene.

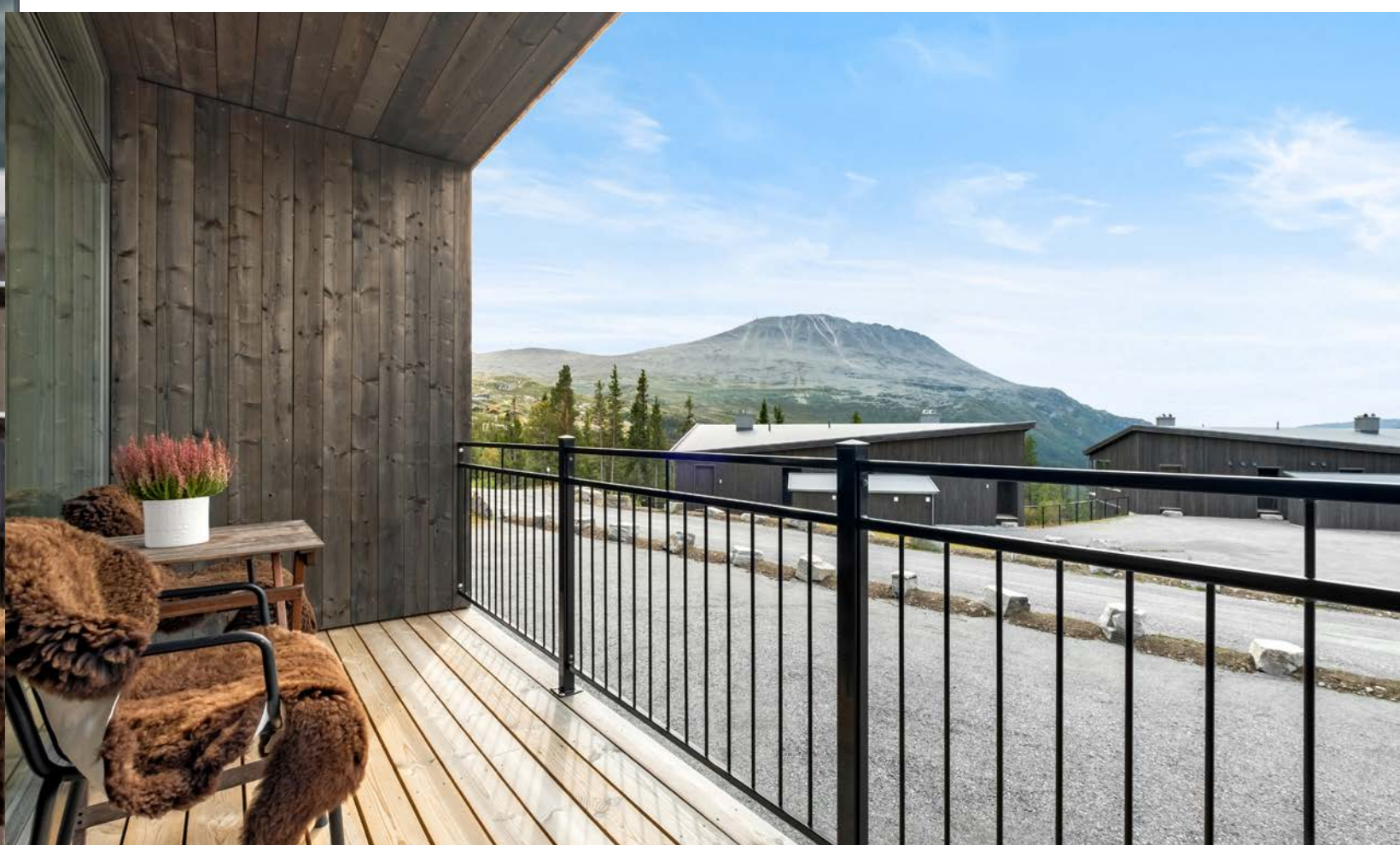
Nyt fritiden i denne herlige og moderne leiligheten hvor alt ligger til rette for både avslapning, rekreasjon og fart og spenning. Boligen består av entré med oppbevaringsplass, to gode soverom, et delikat og romslig bad samt en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning med peis og utgang til en vestvendt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

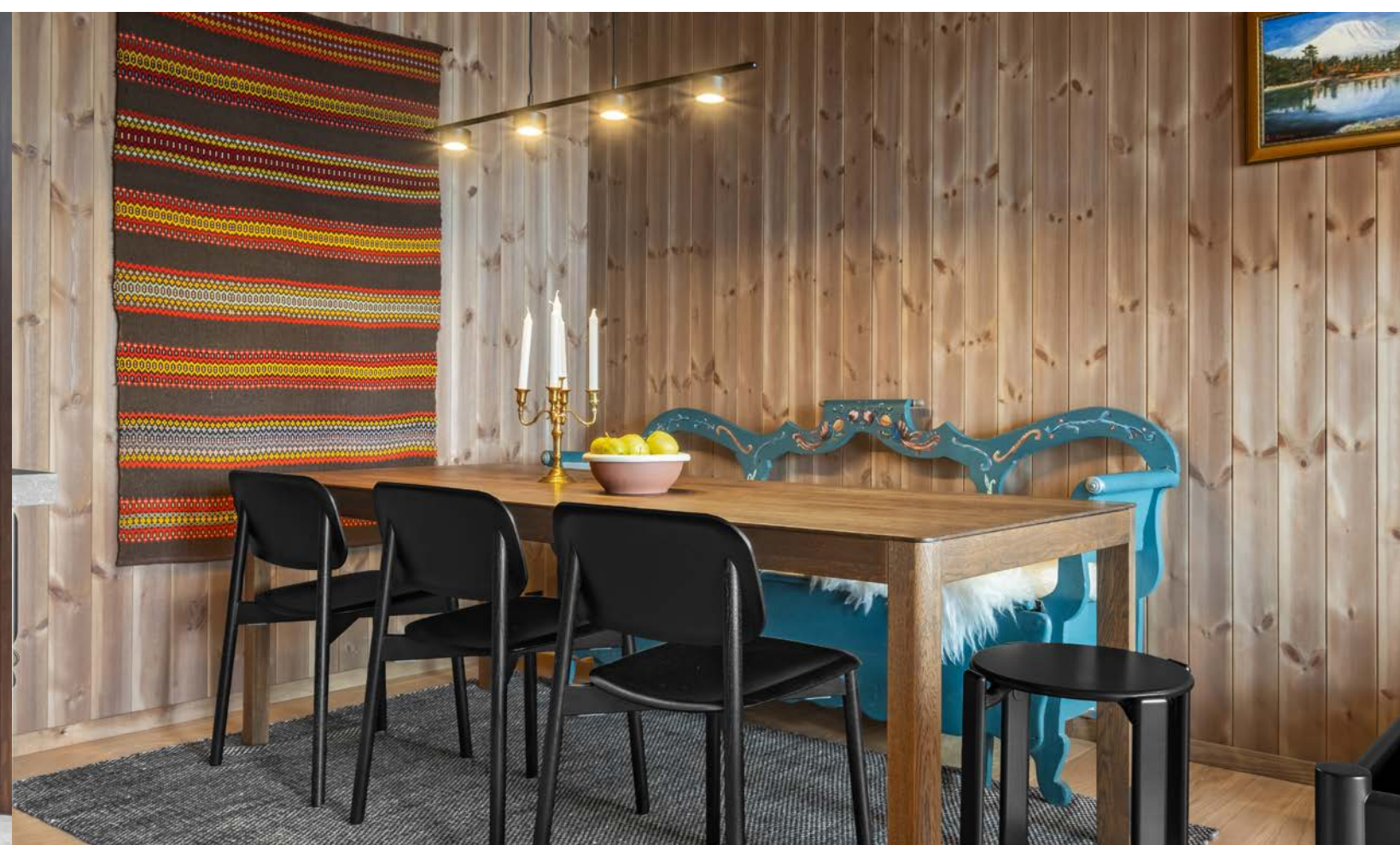
Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 og holder en moderne og gjennomgående god standard. Ved kjøp av møbelpakke kan det flyttes rett inn (se nærmere informasjon under "løsøre og tilbehør").

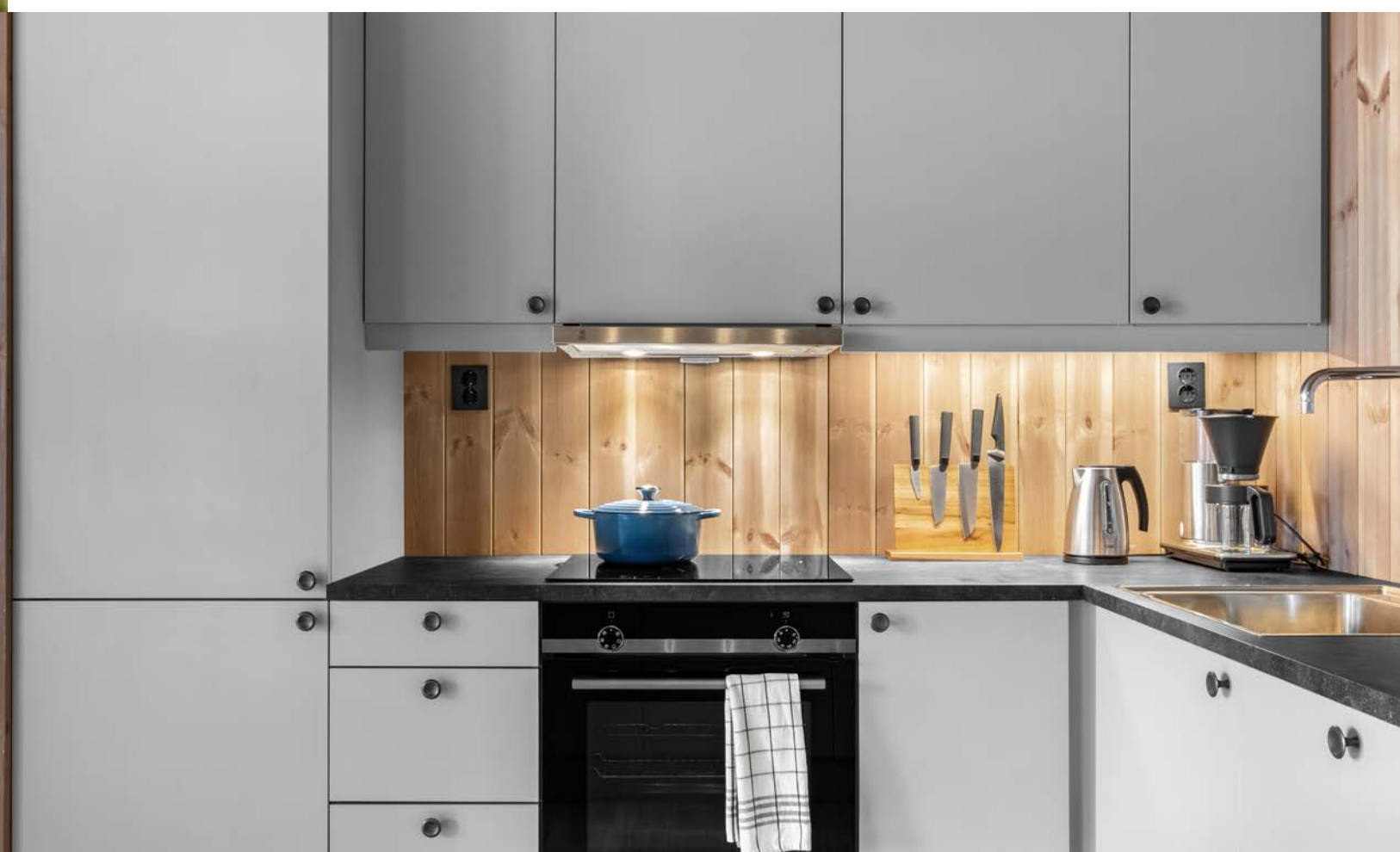
Det medfølger én garasje plass i felles garasjeanlegg samt én bod og et skiskap.

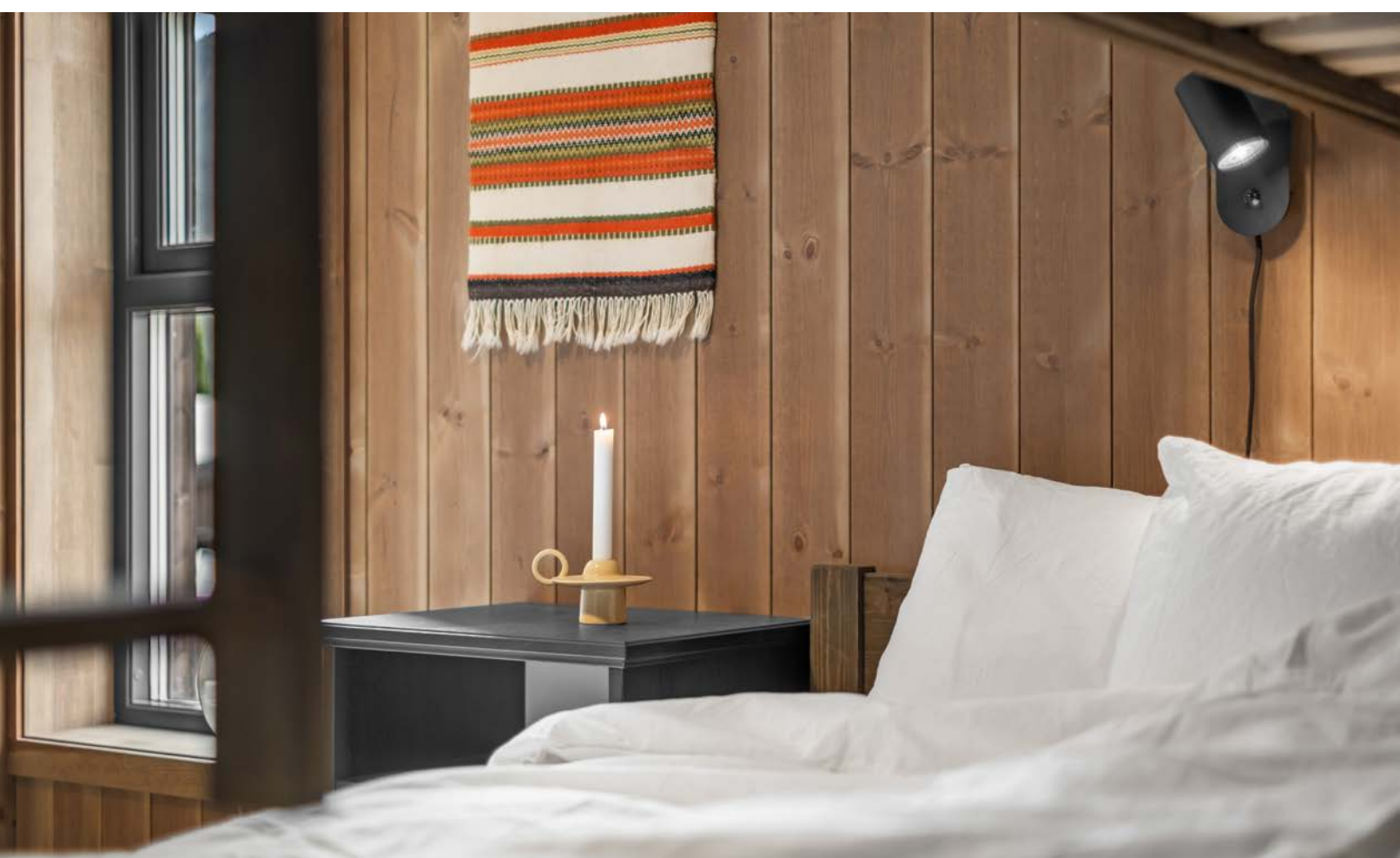
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Forbrukerinformasjon	169
Budskjema	170

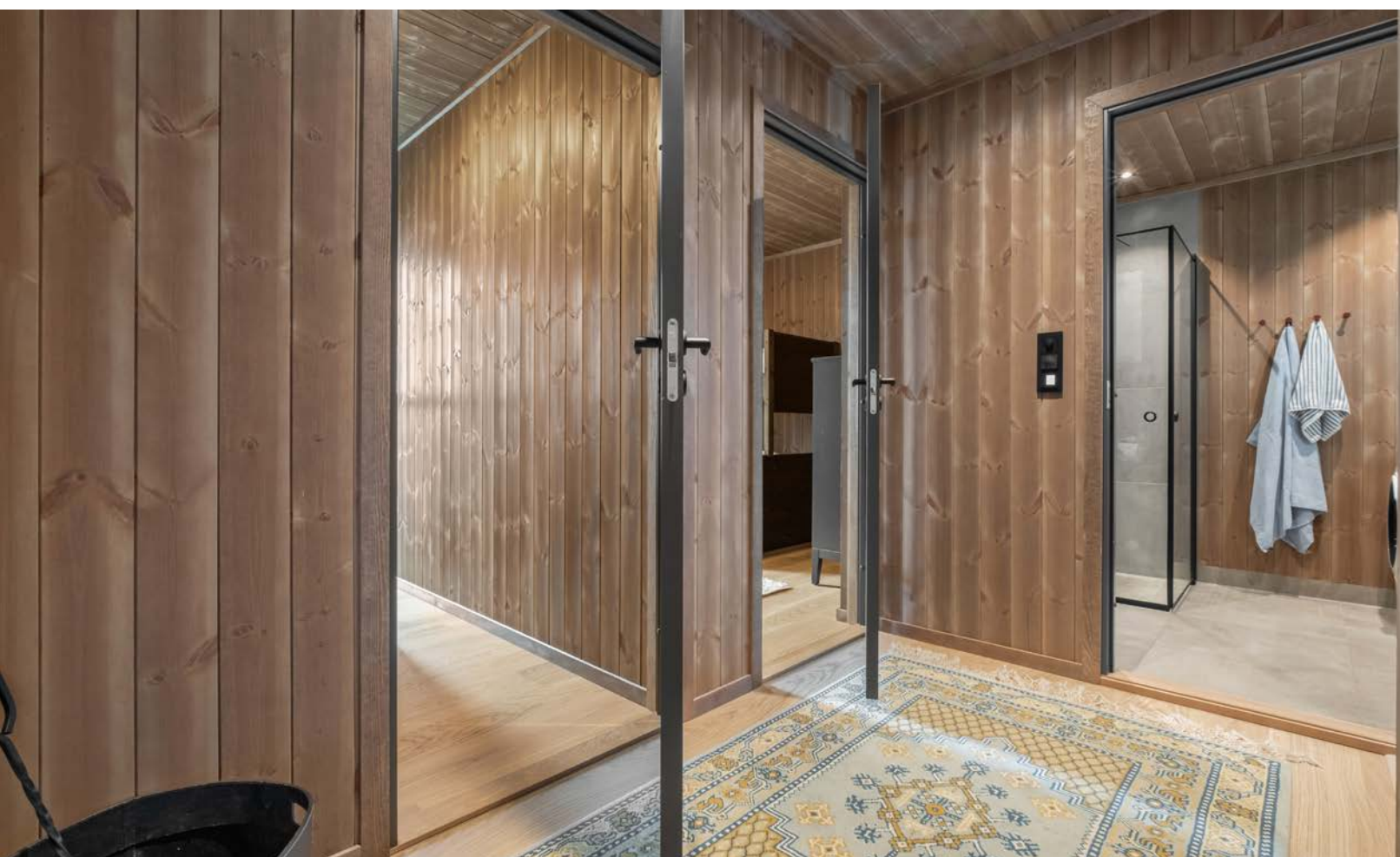


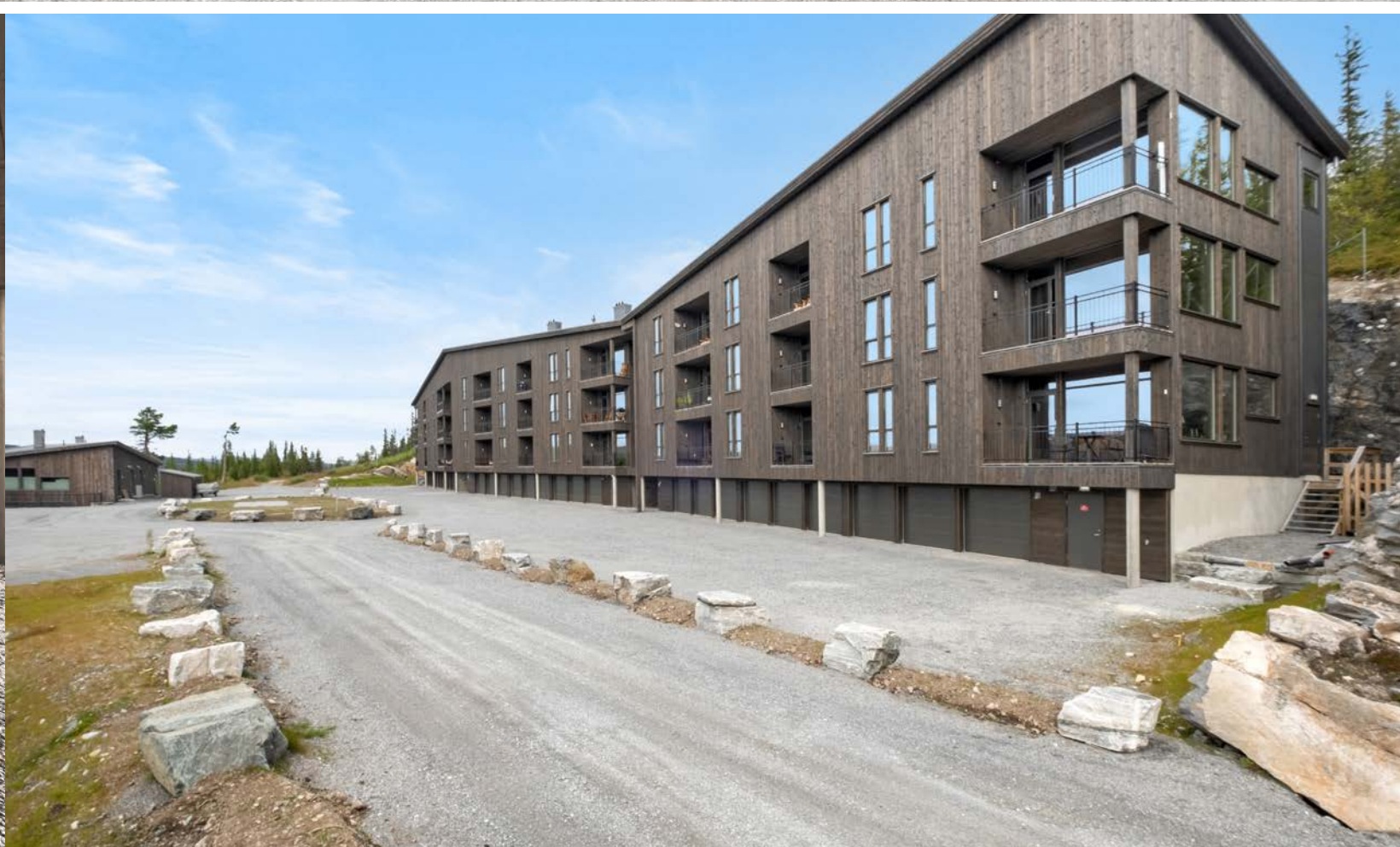
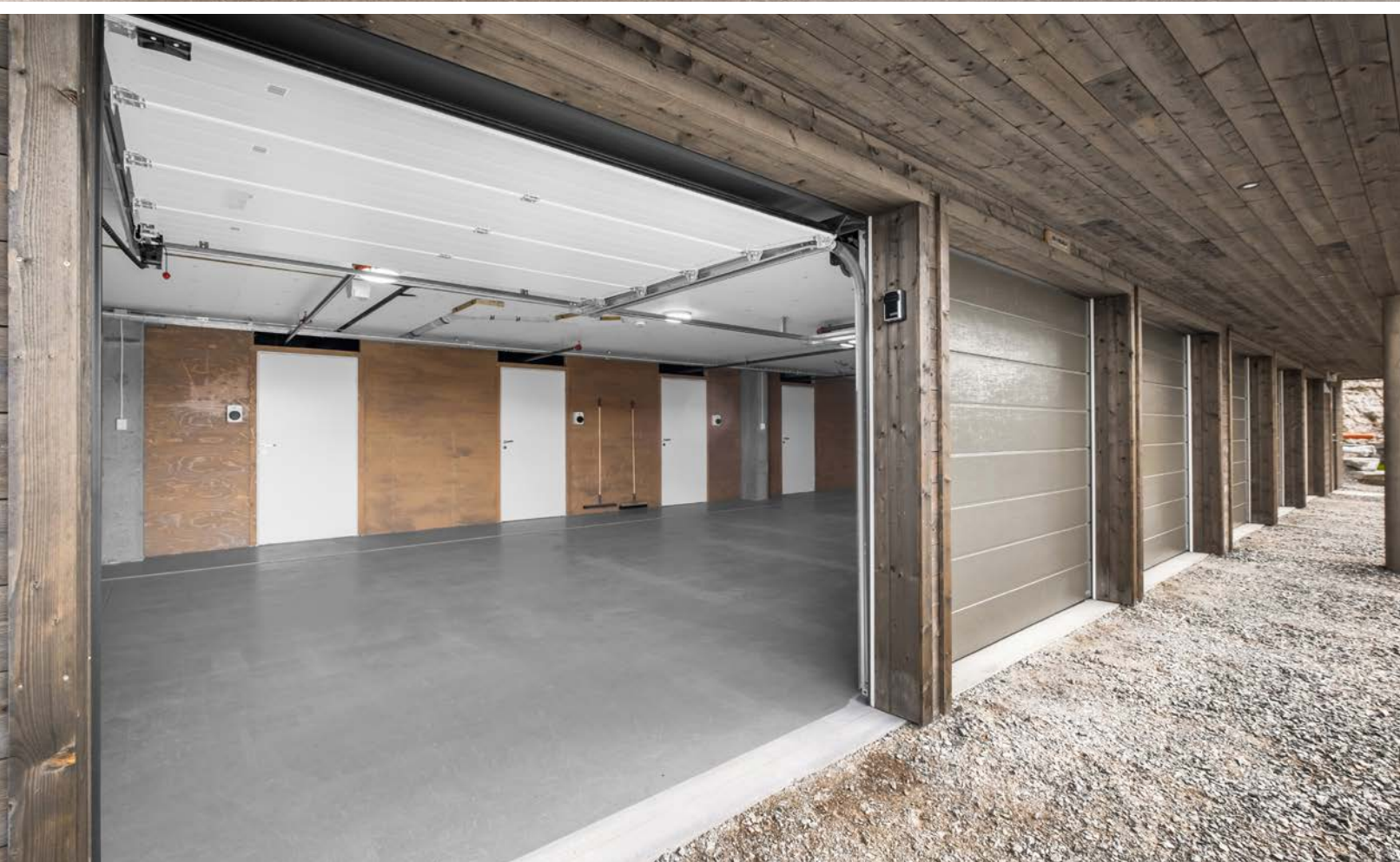














Plantegning



Notater

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Vindfang, gang, garderobe, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

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

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

Langrenn

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

ski. Les mer på gausta.com/langrenn

Gaustatoppen

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

Sommer og Høst

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

Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget, med et variert

utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan, der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk gausta.com eller visitrjukan.com

Bygningssakkyndig

Tommy Heggekroken

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

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 boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Standard

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 dusjer i glass og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekainsk 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.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger én garasje plass i felles garasjeanlegg.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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 3 950 000

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 2179

Andel fellesformue

Kr 12 222

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gausta Vertorama

Organisasjonsnummer

926835548

Om sameiet

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

Se vedlgate årsdokumenter, protokoll og regnskap for nærmere informasjon om sameiet og deres planer og drift.,

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.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og trivselsregler.

Dyrehold

Det er i følge trivselsreglene nr. 8 tillatt å holde hund og andre vanlige kjæledyr. Se vedlagte trivselsregler for nærmere informasjon og regler rundt dyrehold.

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 ubrennbar materiale minimum 30 cm foran

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.12.2020 - Dokumentnr: 3421301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte

forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

99 990 (Omkostninger totalt)

110 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 049 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 060 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 063 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 99 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.

no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

Kommunale opplysninger 2 224,-

12 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

Opplysninger fra forretningsfører 4 372,-

12 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger per stk. 3 500,-. 1 gratis visning

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 500,-

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

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg

Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

18.12.2024



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



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/rekvirenten 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.

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.





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 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

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.

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges 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. Datagrunnlaget 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 bygningssakkyndige 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.

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



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/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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.

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 befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

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 begrensinger som rekkverk ol.

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

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 veggen 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

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 m ²			

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

BRENDSTAULVEGEN 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

3 Vinduer / dører

TG 0 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes 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

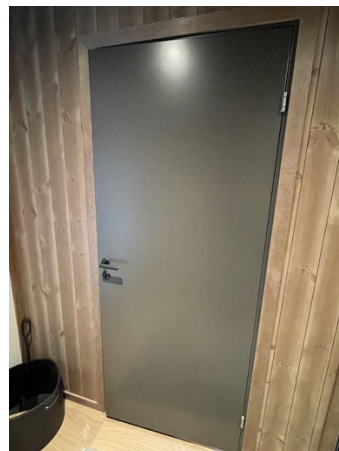
Levetid:

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

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

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

Bilde



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

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

4 Balkong / terrasse TG 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (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 tekket?
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

5

Våtrom

Beskrivelse av våtroms 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



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

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 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



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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

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)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

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

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.

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

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, støvskjolder 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 teknet 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, Platedopp, 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 kobberør 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.

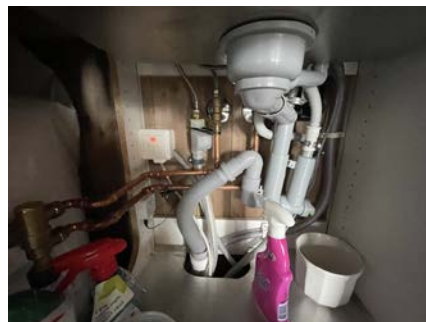
Bilde



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

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

Bilde



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

Bilde



Drenering fra rørfordelerskap.

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

Bilde



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

11

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

TG 0 

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsakkyndige 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

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

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



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

Overflater gulv

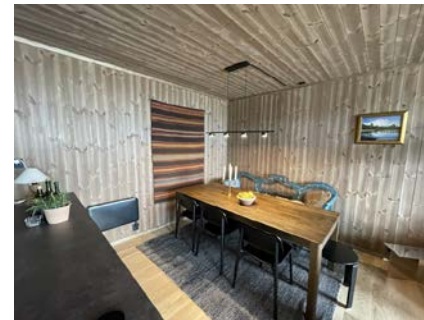
Det er 1-stavs parkett i alle rom foruten vindfang og våtrom.

Bilde

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

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



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

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

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

Initialer selger: TOB

2

Document reference: 1014240005

Document reference: 1014240005

- 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

Document reference: 1014240005

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1014240005

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

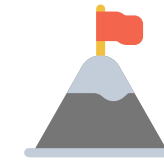
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Nabolagsprofil




Brendstaulvegen 47

Høyde over havet







934 m





Offentlig transport

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

Avstand til byer

Rjukan	19 min 
Notodden	1 t 13 min 
Kongsberg	1 t 32 min 
Drammen	2 t 9 min 
Skien	2 t 19 min 
Oslo	2 t 41 min 

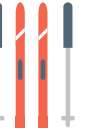
Ladepunkt for el-bil

 Kvitåvatn Fjellstoge	20 min 
 Gaustatoppen sportell	21 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 123 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin






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





Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	17 min 
Gaustabanen	4 min 


Sport

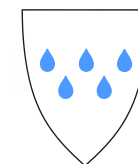
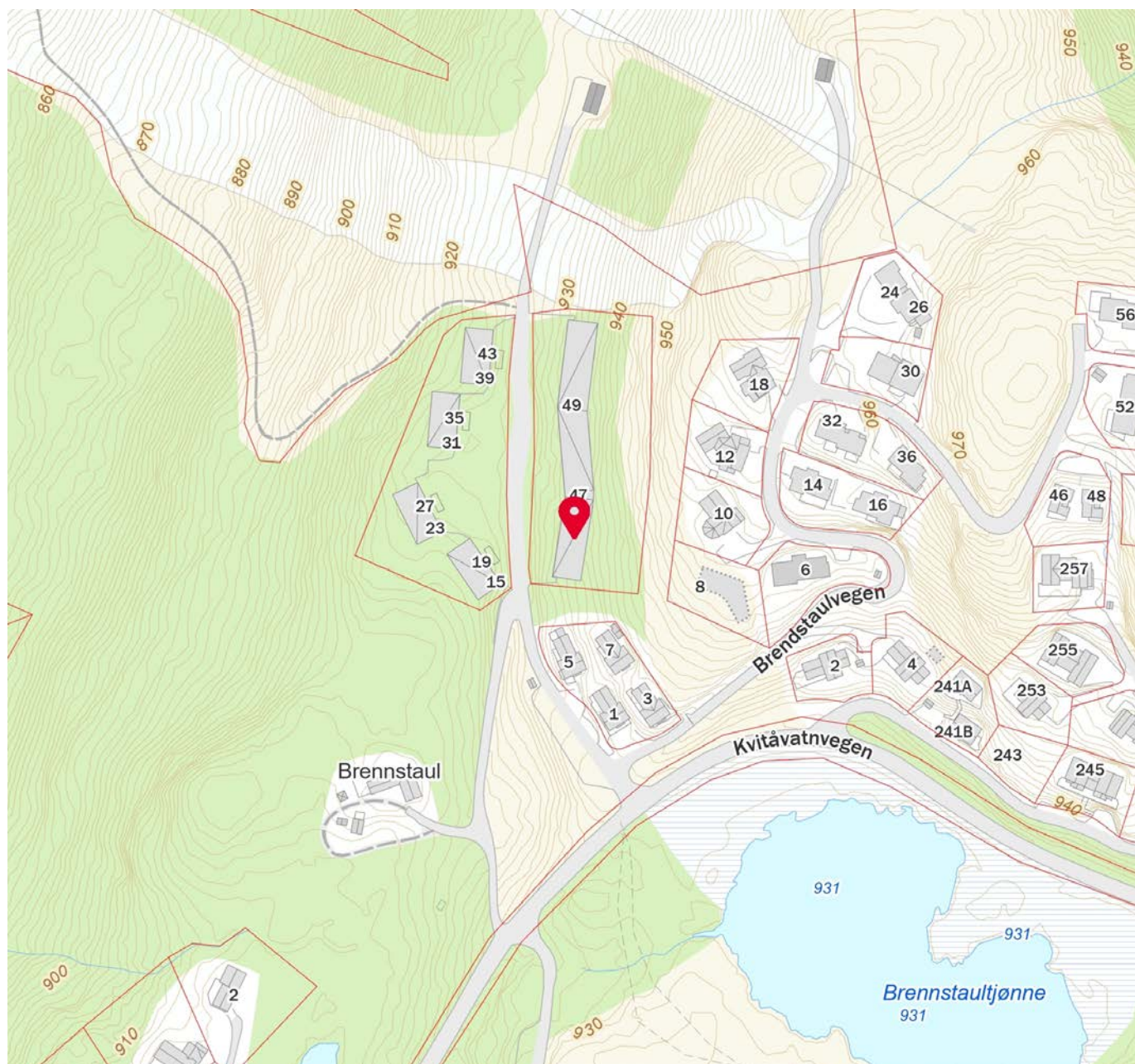
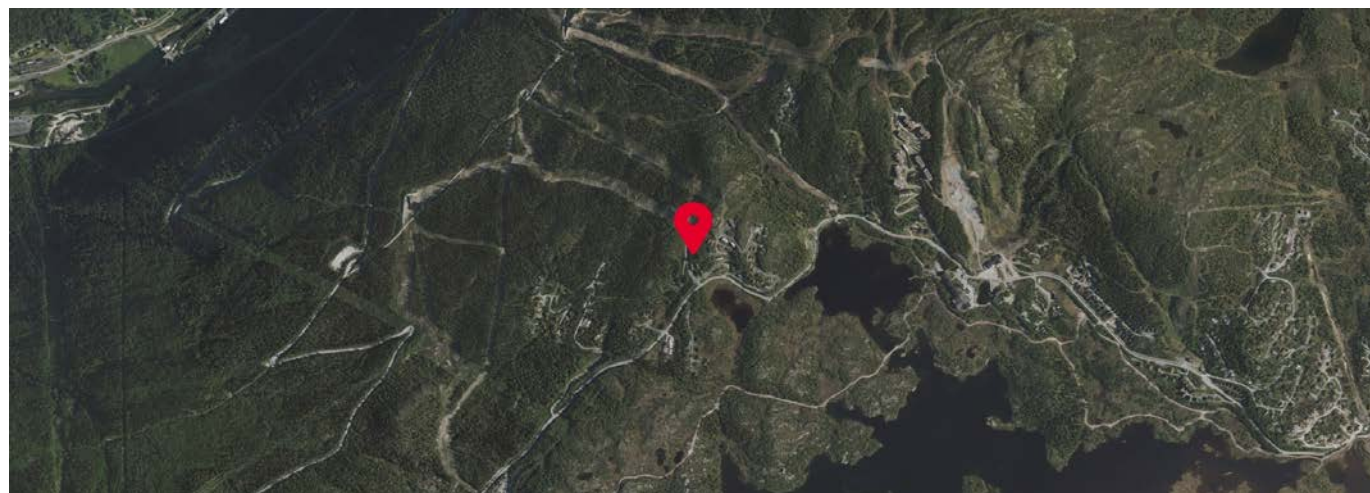
 Dale-bakhus - fotballbane Fotball	14 min  10.4 km
 Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min  11 km
 Rjukanbadet/Trimrom	18 min 

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	15 min  12 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	16 min  12.7 km

Varer/Tjenester

 Handelshuset Rjukan	20 min 
 Vitusapotek Rjukan	20 min 



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		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse	07.03.2019	10/2019
Delegert myndighet plansjefen - Igangsetting grunnarbeid	02.09.2019	145/2019
Delegert myndighet plansjefen - IG betong Bygg B1 - B3	02.09.2019	145/2019
Delegert myndighet plansjefen - IG Igangsetting Bygg 4	19.11.2019	191/2019
Erklæring endret ansvar	02.07.2020	og 27.06.2022
Delegert myndighet plansjefen - Igangsetting 1, 2 og 3	08.09.2020	271/2020
Delegert myndighet plansjefen - endring høyde B1 - B3	15.10.2020	325/2020
Delegert myndighet plansjefen - IG stål Bygg B1 - B3	18.01.2021	19/2021
Delegert myndighet plansjefen - MB Bygg 4	26.02.2021	198/2022
Delegert myndighet plansjefen - IG rest. Bygg B1 - B3	01.06.2021	134/2021
Delegert myndighet plansjefen - MB Bygg B1 - B3	27.06.2022	195/2022
Delegert myndighet plansjefen - MB Bygg 3	27.06.2022	45/2021
Delegert myndighet plansjefen - Utvidet MB Bygg 4	28.06.2022	198/2022
Delegert myndighet plansjefen - MB Bygg 2	14.09.2022	281/2022
Delegert myndighet plansjefen - MB Bygg 1	14.09.2022	282/2022
Delegert myndighet plansjefen - MB nr. 15-49	01.12.2022	380/2022
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
30.01.2023	VÅRDAL ARKITEKTER AS	
Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.		
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.		
Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.		
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.		

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 3264 LARVIK
Postboks 14

**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 matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

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

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering			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

06.08.2024 10:48

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 19

Side 4 av 9

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

06.08.2024 10:48

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 19

Side 5 av 9

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

06.08.2024 10:48

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 19

Side 6 av 9

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		

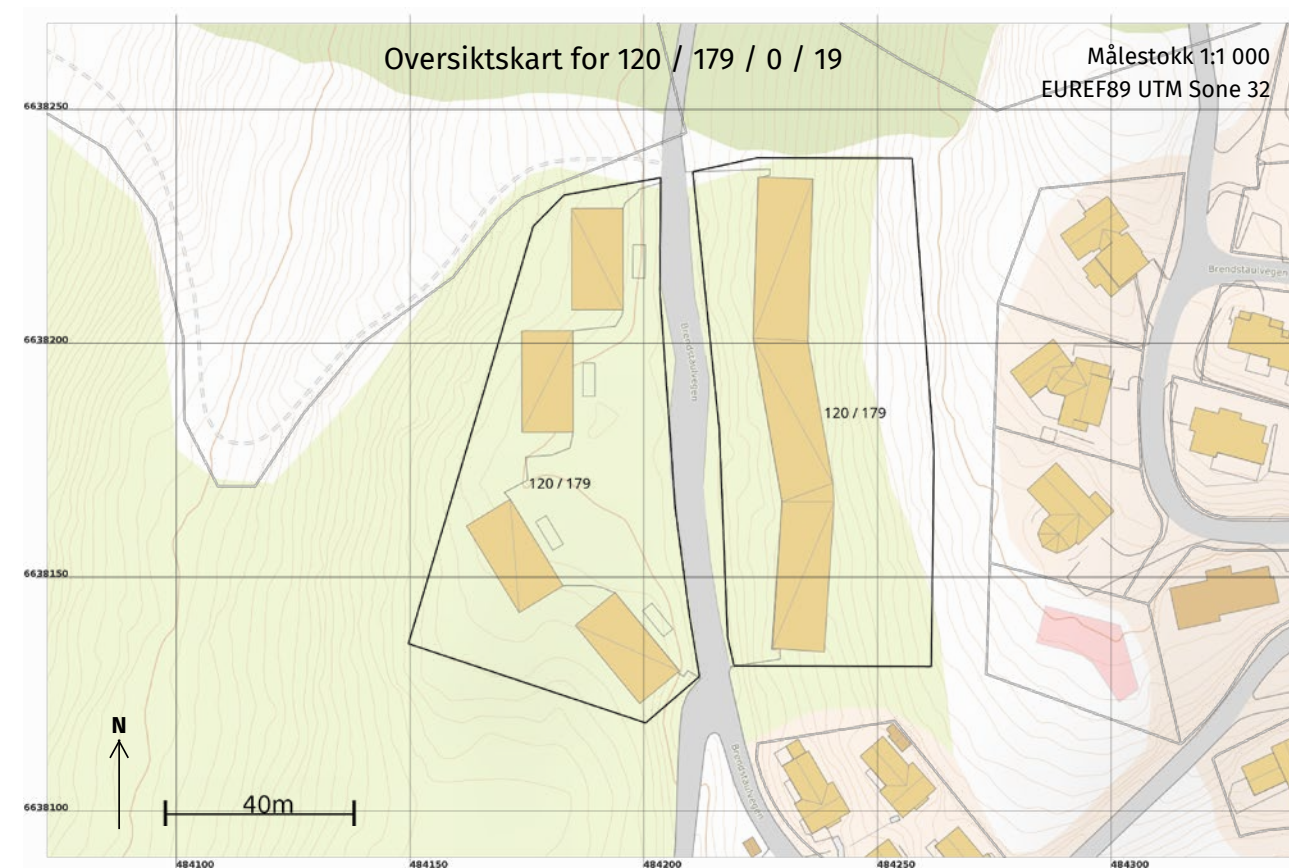
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggningsnr:	300 733 250	Bebyggd areal:	354	Ant. boliger:	0				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6638152 Øst: 484237	Bruksareal annet:	1 147	Vannforsyning:					
		Bruksareal totalt:	1 147	Avløp:					
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei				
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal annet:	1 268						
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									

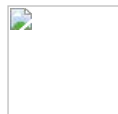
06.08.2024 10:48

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				





Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	3232,-	25.08.2024
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

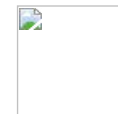
Kommentar
Ubetalt faktura 8. termin (gjelder jul, aug, sep) 2024 kommunale avgifter, pålydende kr 3232,- med forfallsdato 25.08.24

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknnytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

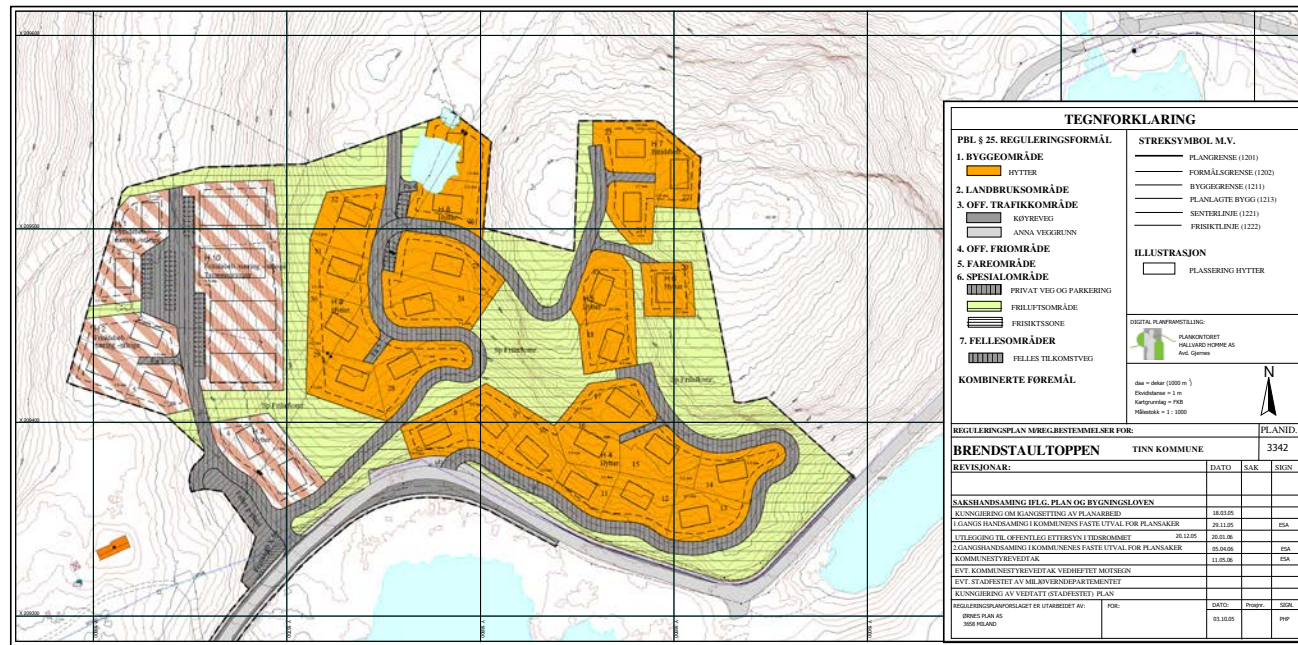
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRENDSTAULTOPPEN – H11 ETTER KOMMUNEDLPLAN FOR GAUSTA-RJUKAN.

DATO FOR PLANEN 03.10.2005
KORRIGERT 24.03.2006

DA TO FOR SISTE REVISJON
DATO FOR KUNNGJØRING 18.03.2005
DATO FOR KOMMUNALT VEDTAK 11.05.06
MINDRE VESENTLIG ENDRING 10.07.07
MINDRE VESENTLIG ENDRING 12.07.07

KORRIGERT PLANKART MÅLESTOKK 1:1000

1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsavgrensning.

2. REGULERINGSMÅL

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. Spesialområde:	-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. Utnytting/størrelse på bygninger:
Tillatt utnytting på tomtene er inntil 150 m². For øvrig er utnytting (TU) pr. tomt = 15 %. For samlet utbygging av byggeområde H1, H2 og H10 (terrasser) er utnytting (TU) = 60 %.
Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes slik det fremgår av teknisk forskrift.
- 4.2. Plassering av bygninger
Bygninger bør plasseres og ha møneretning som vist på planen.
Endelig/nøyaktig plassering skal vises på tomta i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at de passer til eksisterende terreng og faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.
- 4.3. Utforming, farge og materialbruk:
Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer bør ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 45° takvinkel.

Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m målt fra topp grunnmur. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max høyde 1,0 m.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.
- 4.4. Energi
Ved plassering, utforming, konstruksjon og materialvalg av bygninger skal det legges vekt på energisparende løsninger. Alt utvendig lys bør ha tenningsanordninger med bevegesensor.
- 4.5. Ubebygget 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 utnytting være TU = 60 %.

5. PBL § 25.1. nr. 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kvitåvatneveien 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 friluftformål. 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 frisktssoner

- 8.1.3. Skjærings- og fyllingsutslag tillates utenfor formåls grensen.
- 8.1.4. Veier skal ha en reguleringsbredde på 8.0 m og en veibredde på 4,0 m.
Byggelinjen skal ha en avstand på 8,0 m fra senterlinje vei.
- 8.2. Felles parkering:
Det skal opparbeides parkering som vist på planen.

Miland, 03.10.2005
Ørnes Plan AS
Eivind Ørnes

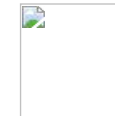
1. behandling i det faste utvalg for plansaker: 29.11.05

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: _____

2. behandling i det faste utvalg for plansaker: 05.04.06

Egengodkjent i kommunestyret den: 11.05.06
MVE 10.07.2007
MVE 12.07.2007

Sted, dato	Sign.	Stempel
------------	-------	---------



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 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 EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

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):

Hytterenasjon kr. 2152,50

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-
Hytte feieavgift kr. 309,-

NB! Alle priser er med mva.

Hilsen Servicetorget



Fareområder 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:1000

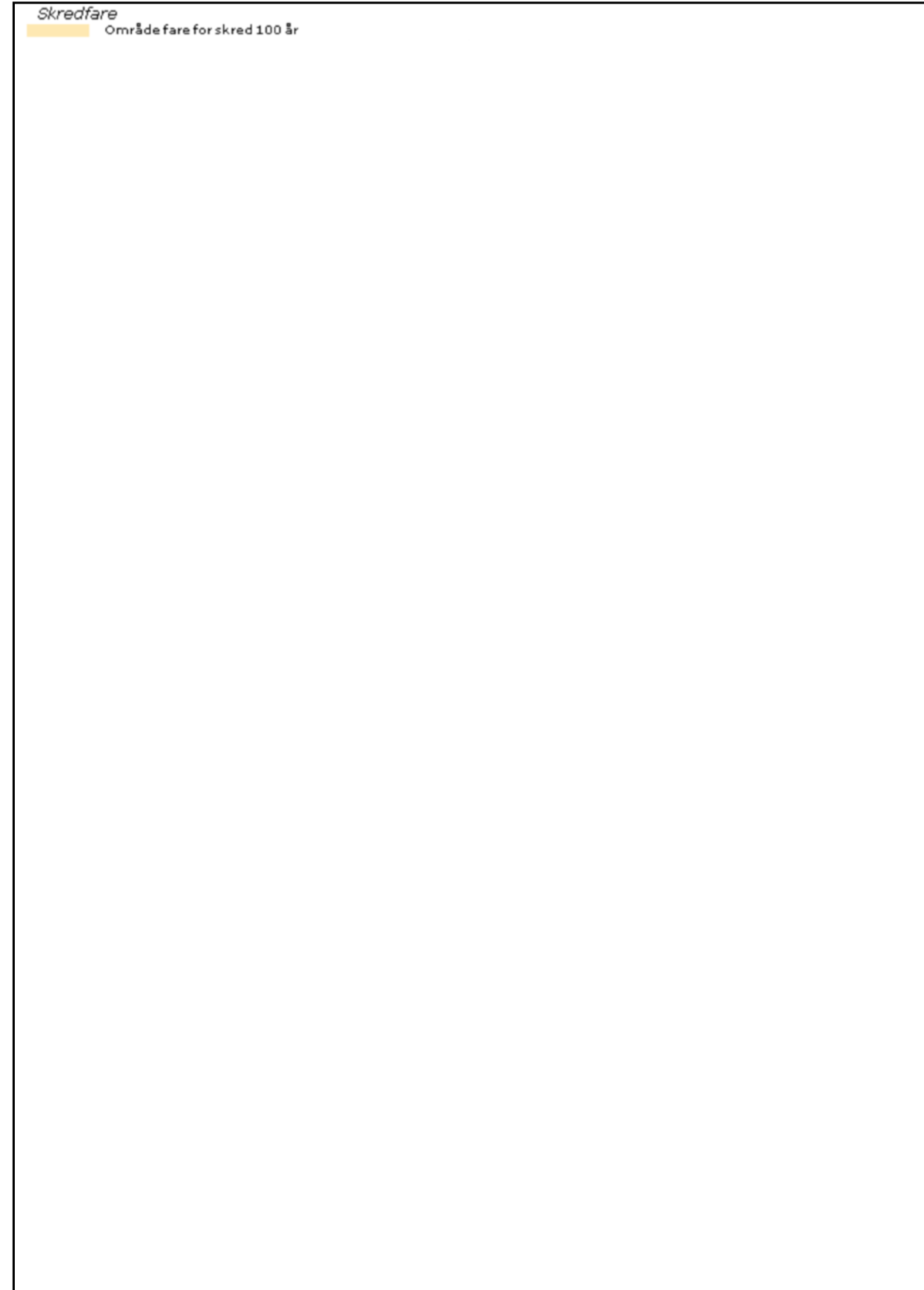
Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

Skredfare
Område fare for skred 100 år

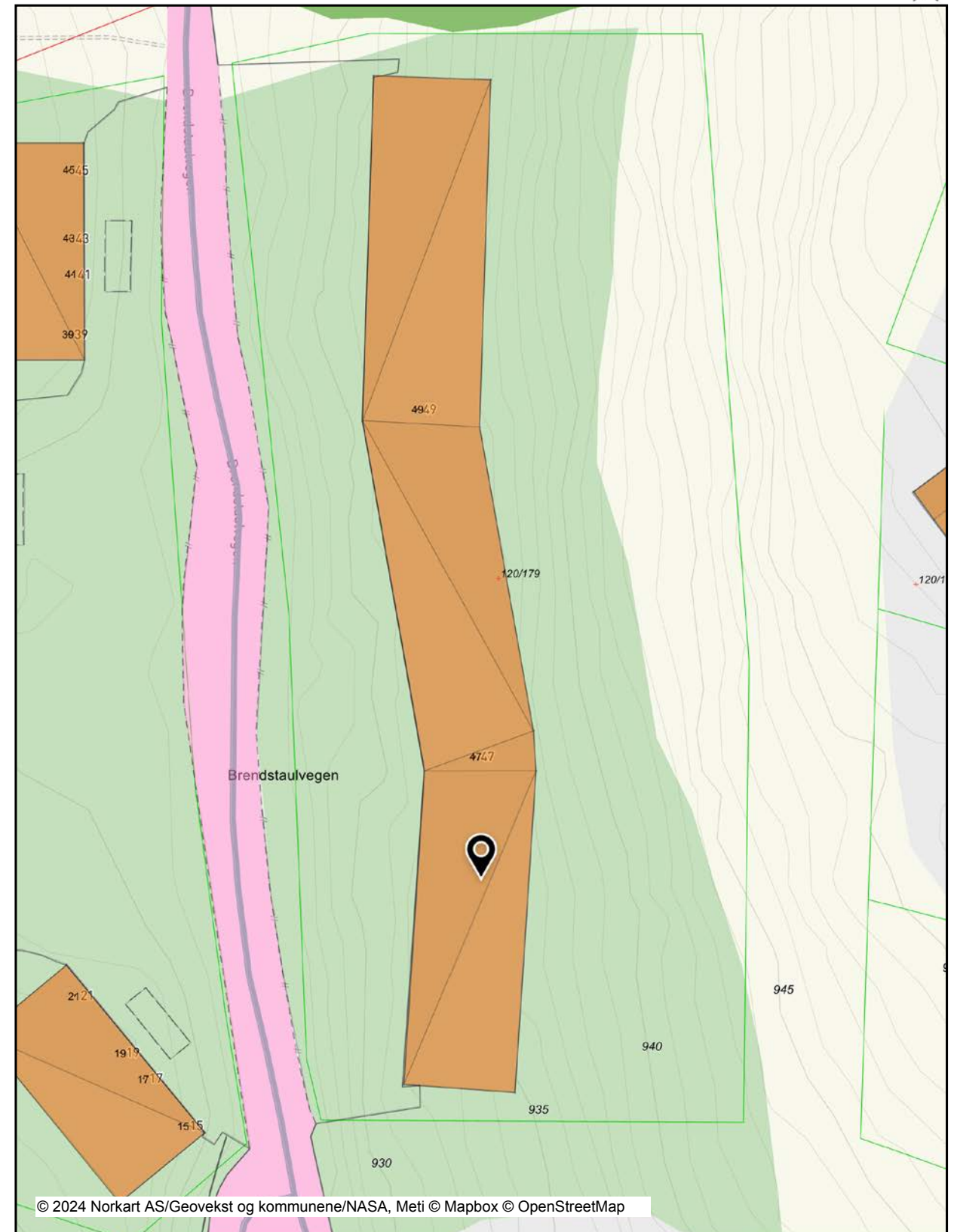


Situasjonskart 120/179

Dato: 09.08.2024

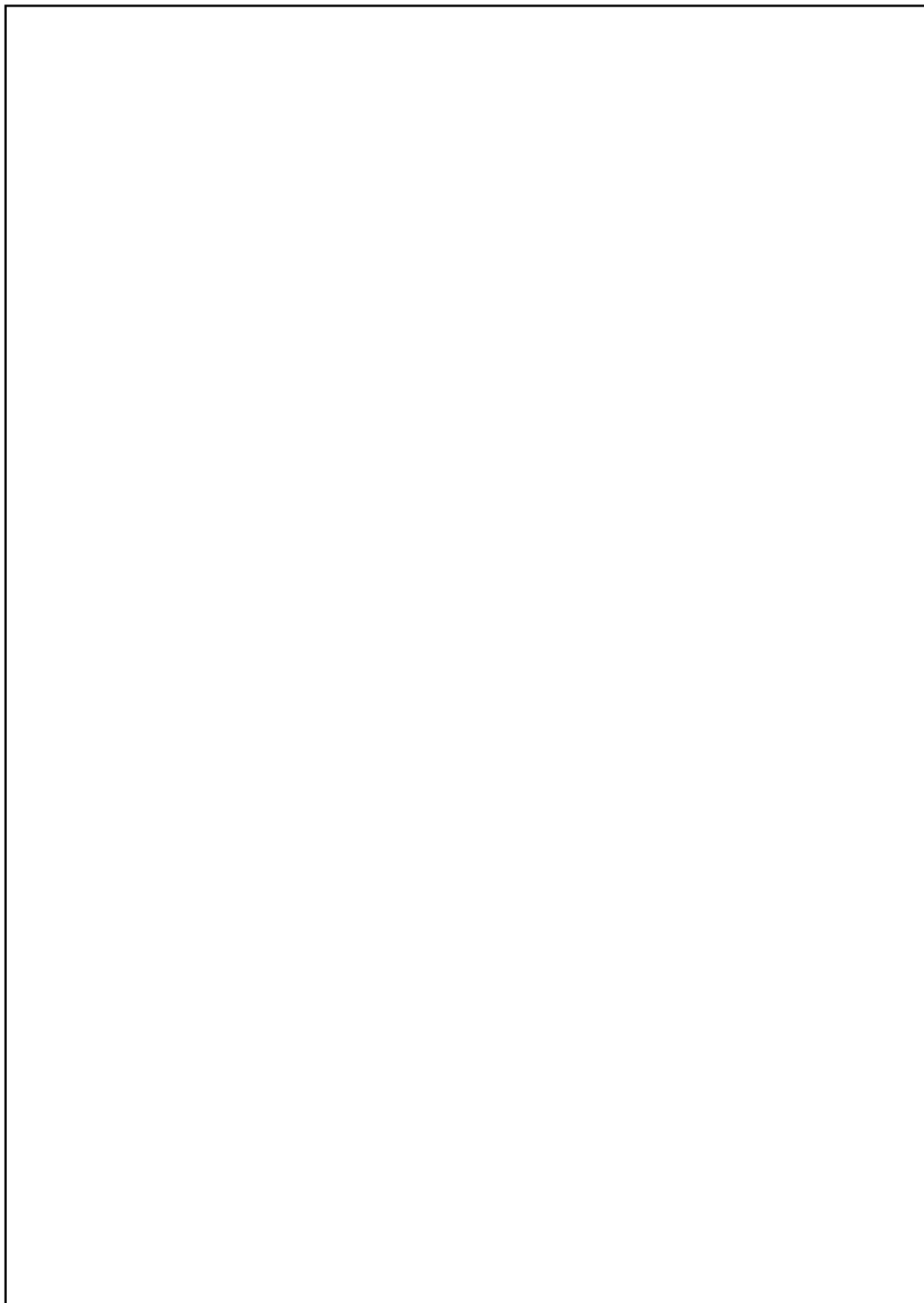
Målestokk: 1:500

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.

Tegnforklaring



Situasjonskart 120/179

Dato: 09.08.2024

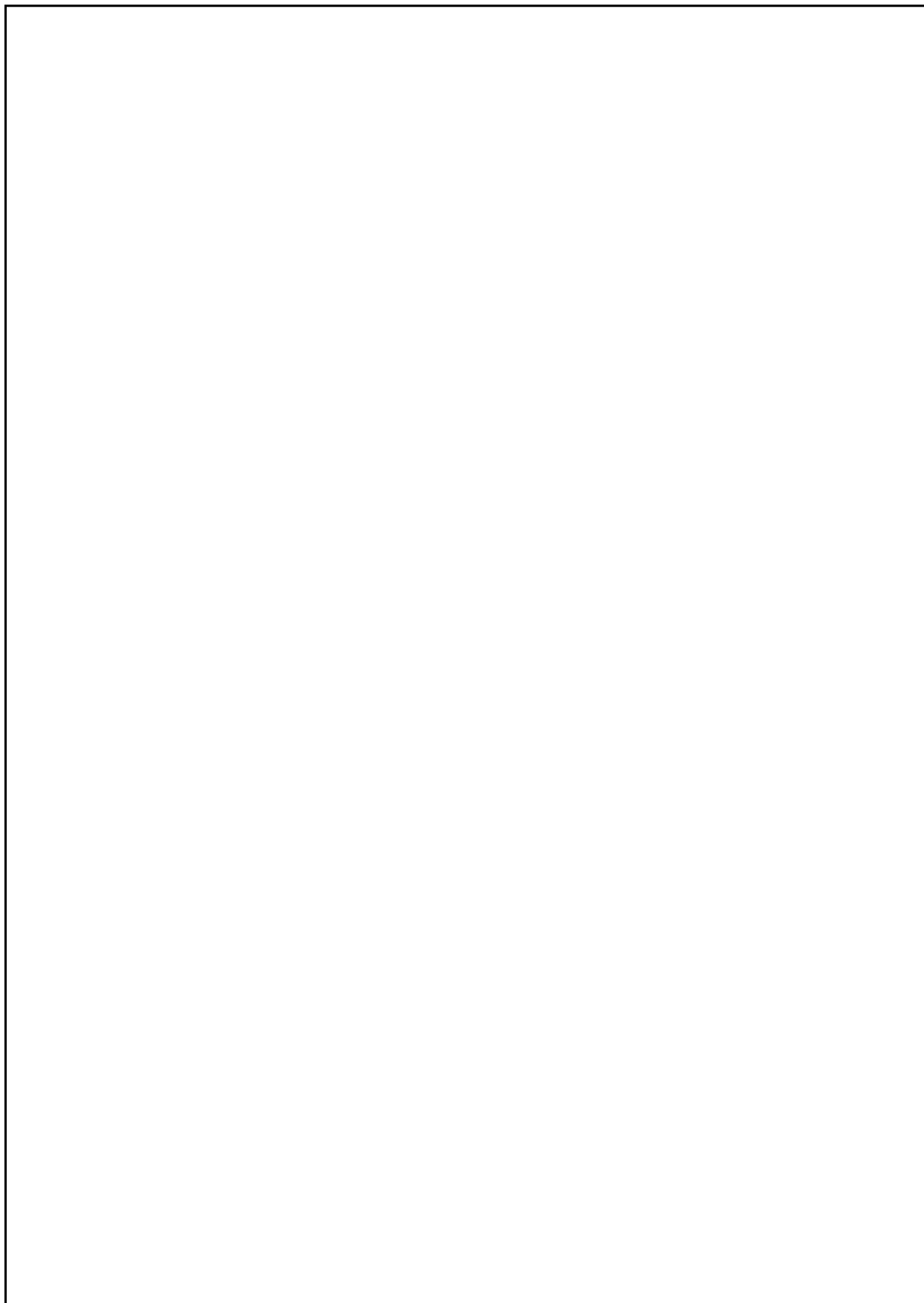
Målestokk: 1:750

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.

Tegnforklaring



Fotokart 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:1000

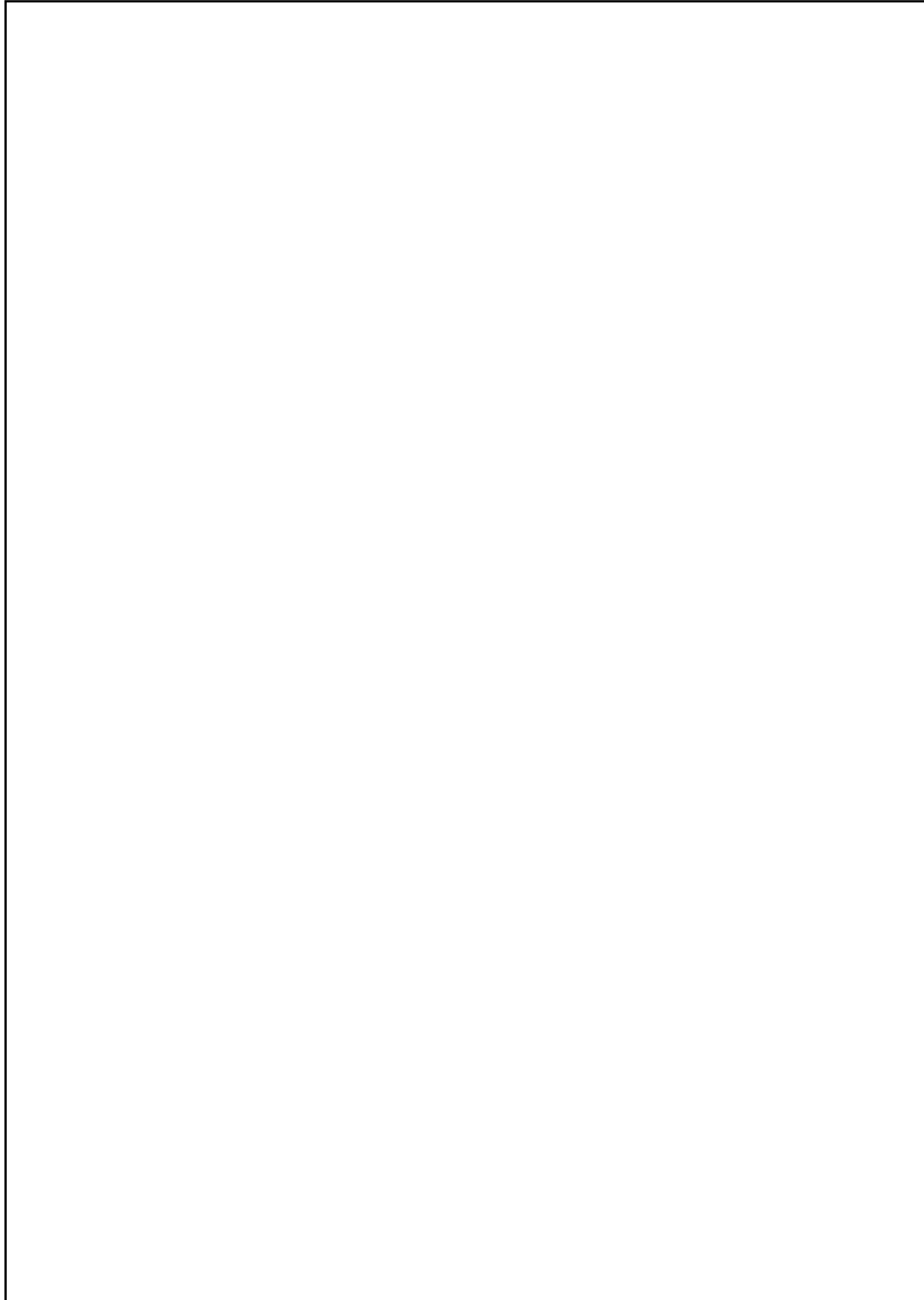
Koordinatsystem: UTM 32N



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

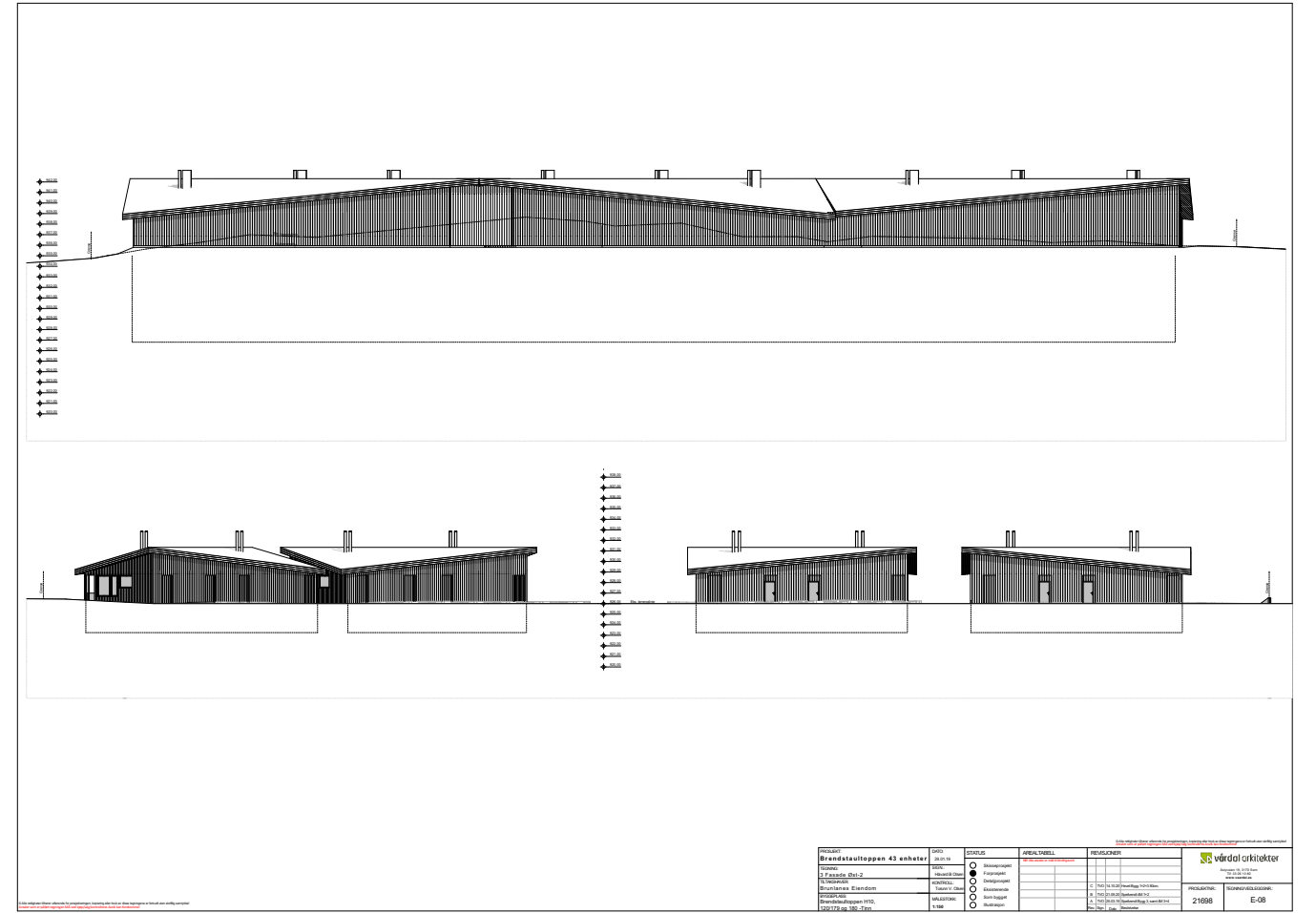
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



PROJEKT	BLAD	STATUS	ARBEIDSTITTEL	REVISJONER
Brødtalstolppen 43 enheter	2/10	● Forprosjekt		
Stadstunet Nord og Sør	1/10	○ Forprosjekt		
Byrådsplan	1/10	○ Forprosjekt		
Byrådsplan Eidsdalen	1/10	○ Forprosjekt		
Prosjekt	1/10	○ Forprosjekt		
Brødtalstolppen 43	1/10	○ Forprosjekt		
1/10	1/10	○ Forprosjekt		

verdoforklæker
21998 E-05





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 å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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 kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger) 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.

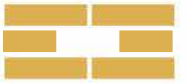
For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

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.



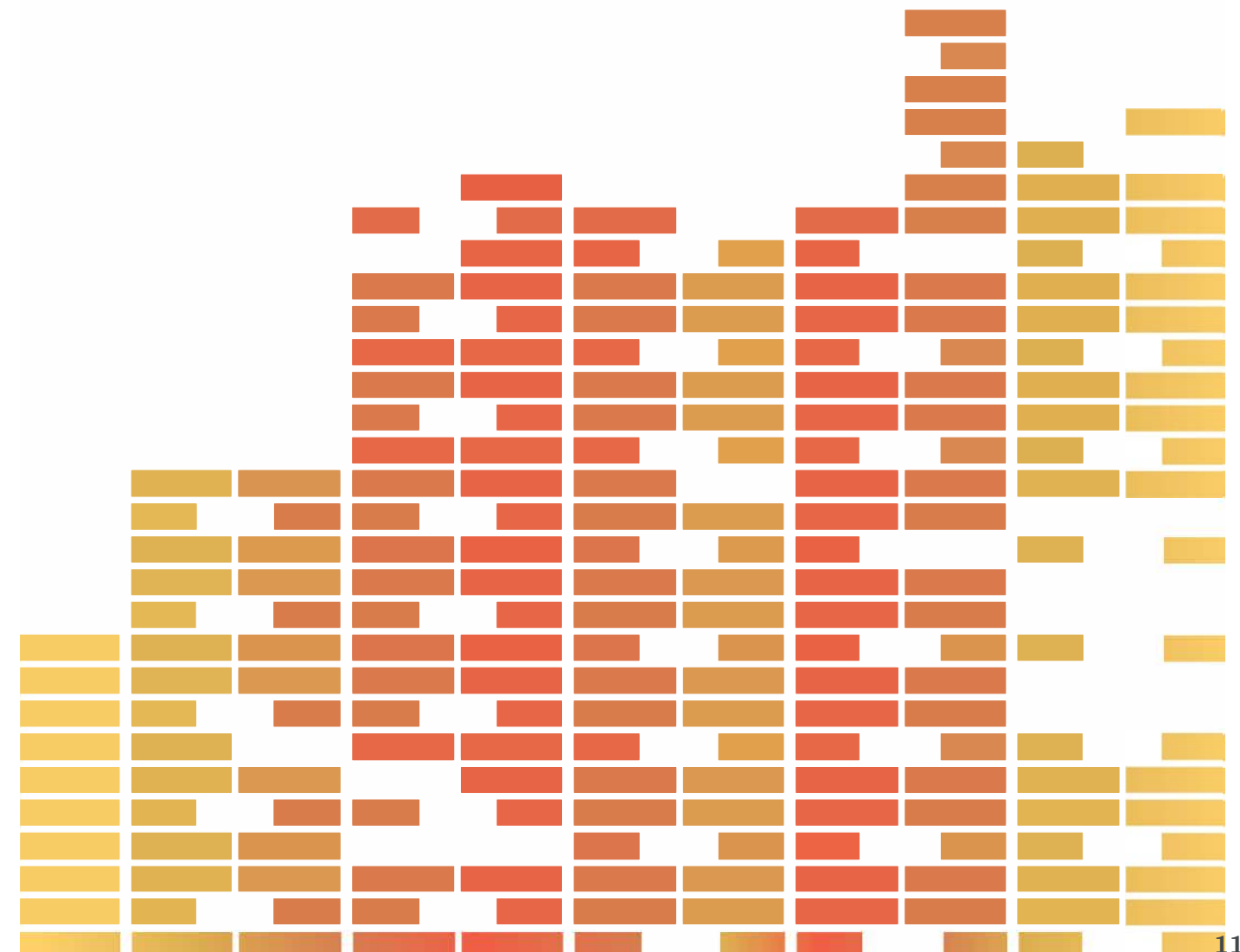
Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Vedlegg
Kopi styrets leder



Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

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

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

SIDE 1

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets 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 ferdigstilling av bygget. Styret er av den oppfatning av at internkontrollforskriftens krav ivaretas i prosessen. Implementering av et HMS-system vil komme på dagsorden når alle fellesarealer er overtatt og protokoll er signert.

Brannsikringsutstyr

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

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

4. STYRETS ARBEID I 2023

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

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

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

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

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

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

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

Budsjett 2024

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

Tinn, 08.03.2024

Styret i Sameiet Gausta Vertorama

Resultatregnskap

Sameiet Gausta Vertorama

	Note	Regnskap 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
Driftskostnader				
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

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

SIDE 5

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

SIDE 6

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 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

SIDE 7

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

SIDE 8

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

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	237 419
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	291 477
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
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.

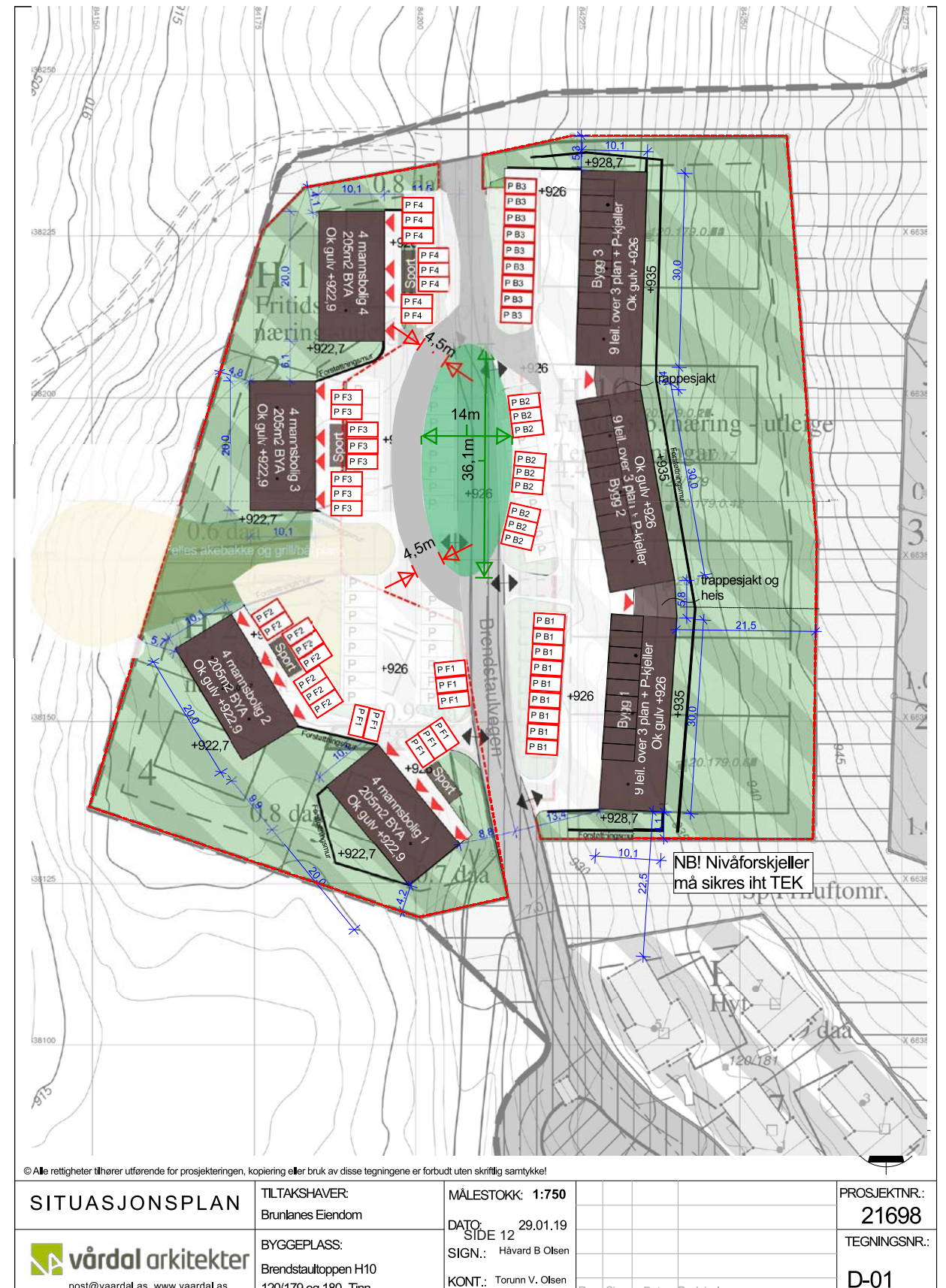
Forslagstiller: Styret

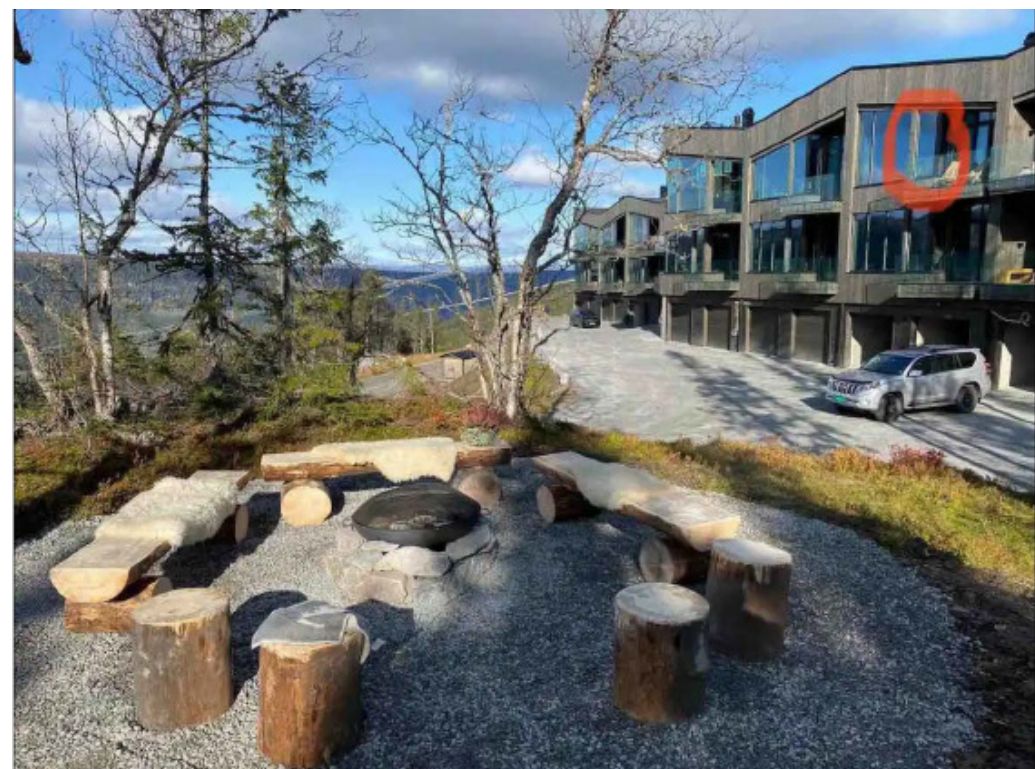
Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

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.





SIDE 13

Sak 7 : Oppgradering belysning fellesareal i B-bygg

Forslagstiller: Styret

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

SIDE 14

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 prinsippkisse 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 prinsippkisse.
(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 prinsippkisse (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.

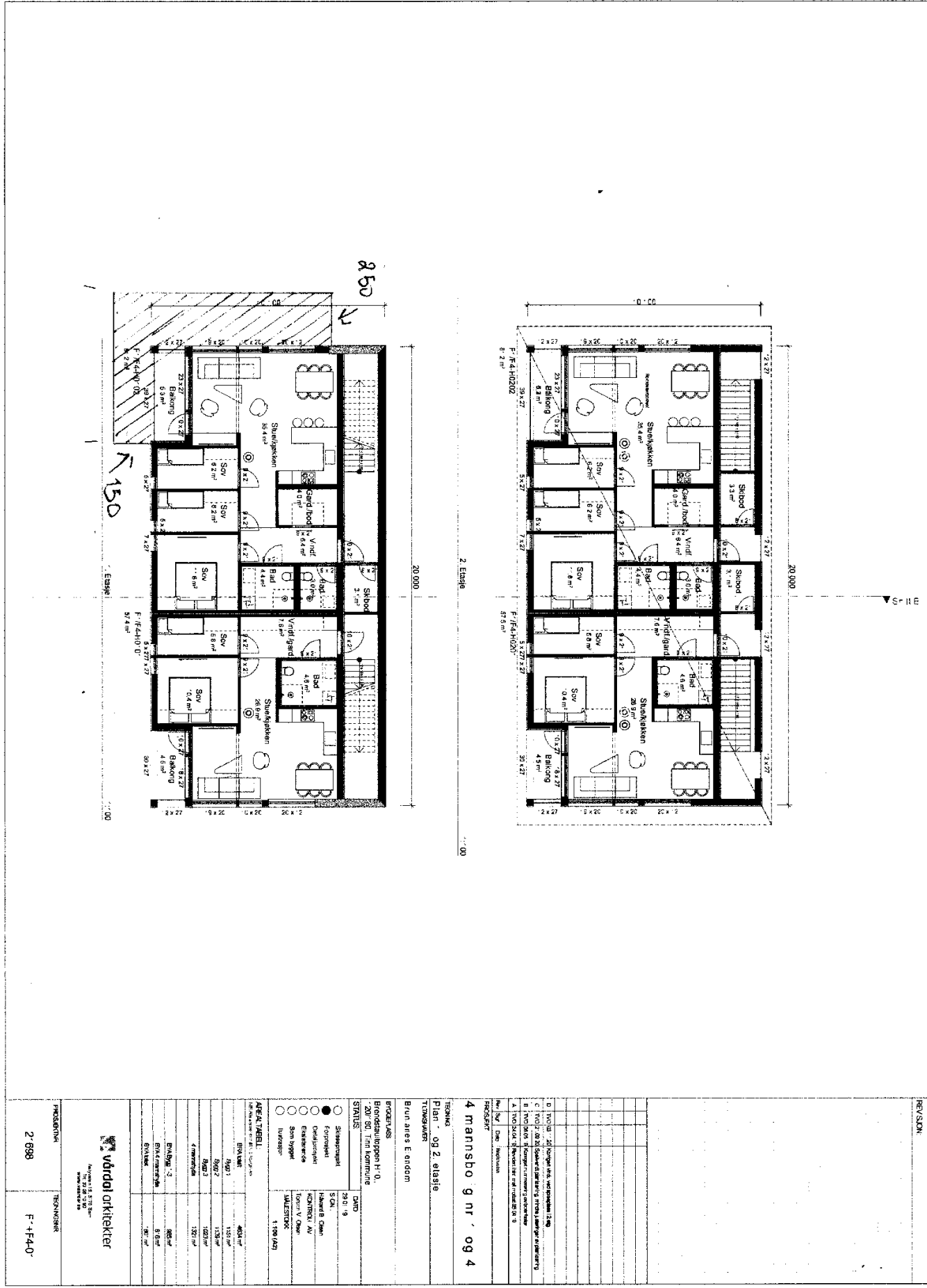
Ved utvendig vedlikeholdsarbeid på seksjoner i 2. etasje, skal seksjonseier i 1. etasje legge til rette for at av stiger, stillas eller liknende kan plasseres på plattingen ved behov.

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 tilbake stille 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





SIDE 17

2).pdf - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

hjelp

orama målsatt ... x



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 Øreavrunding	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.

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.
- Anette Groven Robertsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

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

4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

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

5. Løypebidrag

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

Vedtatt med 18 stemmer.

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

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

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

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

Følgende forslag ble tatt til votering:

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

Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer

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

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

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

Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer

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

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

9. Vedtektsendring som følge av sak 9

Saken ble ikke tatt til behandling.

10. Budsjett 2024 – orienteringssak

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

11. Valg

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

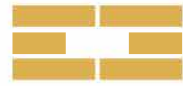
Årsmøtet takket styret for innsatsen og arbeidet som er lagt ned det siste året.

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

Oslo, 21. mars 2024

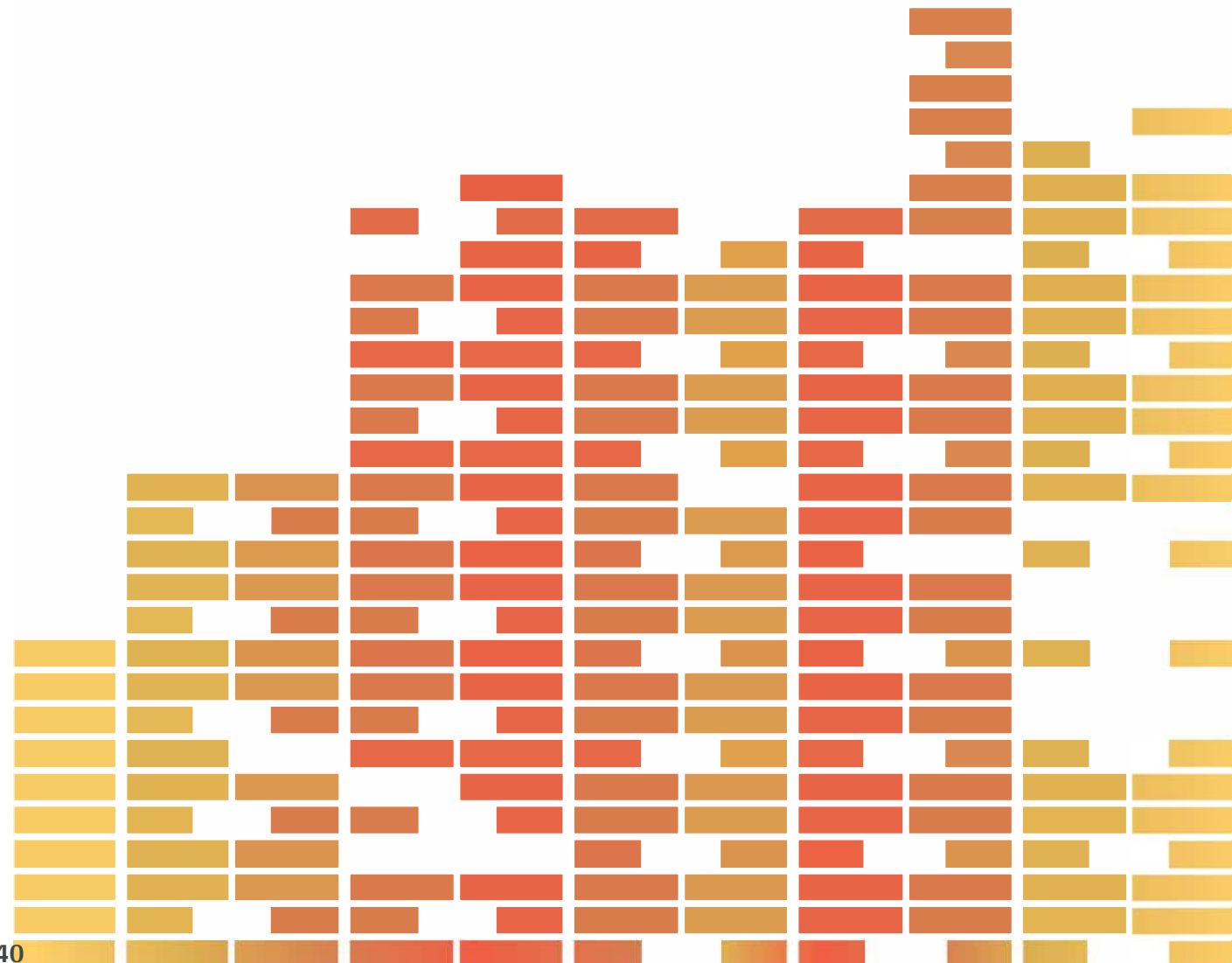
Ingunn Tøfte
møteleder

Annette Groven Robertsen
seksjonseier



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 BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

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 møterefereent
- 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

SIDE 1

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Dan Roger Pedersen-Hemma

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er 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 forsikringssselskapet og styret skal informeres.

HMS

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

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

SIDE 2

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

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 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
Forretningsførersel	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.bygetrinn fra oppstart til 30.06.22 ble avregnet og overskytende tilbakebetalt. Se note 2.

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

Note 11 Forskudd kunder

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gausta Vertorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gausta Vertorama.

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

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.

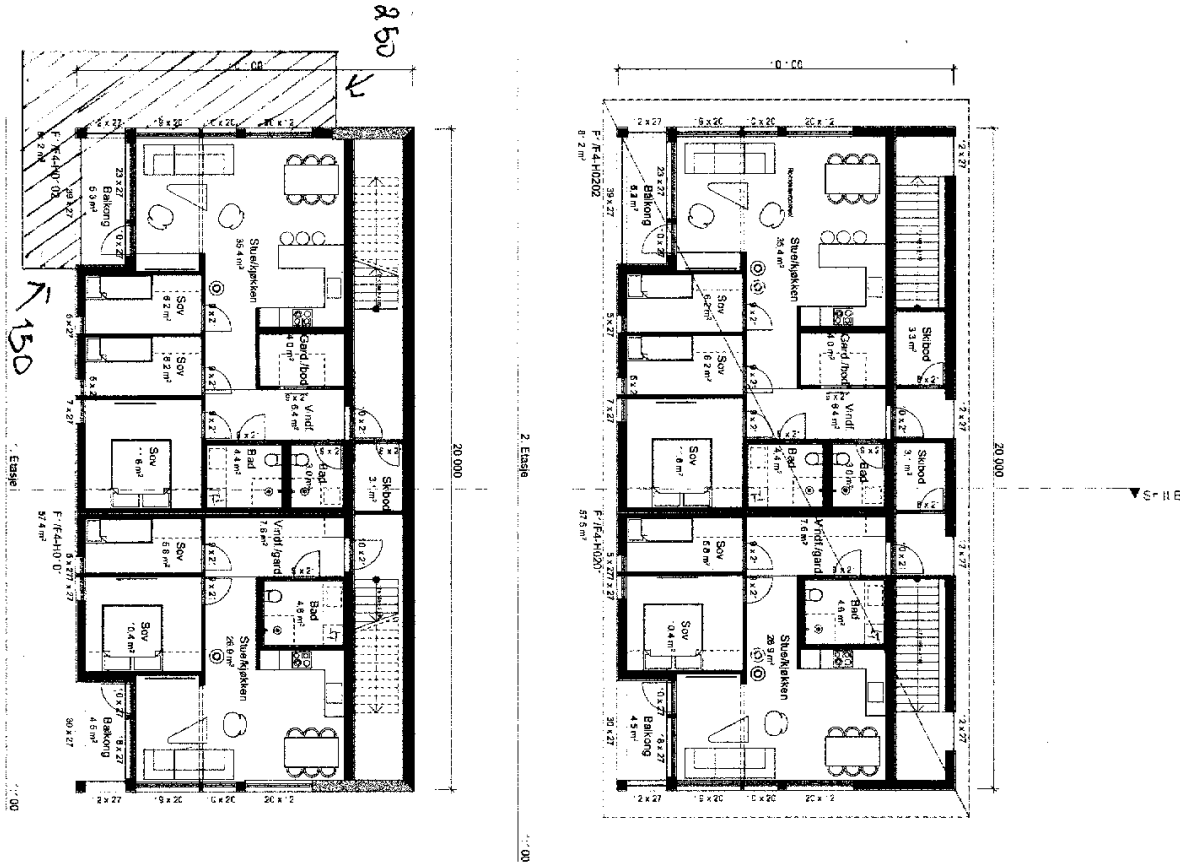
Bruken av plattingen skal følge sameiets regler for bruk av terrasser og balkonger.

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 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

Seksjon 14



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 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

PROSJEKT	2 898	TEGNINGSNR	F-4F4-0
Utdal arkitekter Havnveien 11, 1310 Bævre 02096 Bævre www.udal.no			
AREAL TABELL Areal i m² (m²)			
DIAGRAM	484 m²	DIAGRAM	800 m²
REG 1	110 m²	REG 2	120 m²
REG 3	120 m²	REG 4	120 m²
REG 5	120 m²	REG 6	120 m²
REG 7	120 m²	REG 8	120 m²
REG 9	120 m²	REG 10	120 m²
REG 11	120 m²	REG 12	120 m²
REG 13	120 m²	REG 14	120 m²
REG 15	120 m²	REG 16	120 m²
REG 17	120 m²	REG 18	120 m²
REG 19	120 m²	REG 20	120 m²
REG 21	120 m²	REG 22	120 m²
REG 23	120 m²	REG 24	120 m²
REG 25	120 m²	REG 26	120 m²
REG 27	120 m²	REG 28	120 m²
REG 29	120 m²	REG 30	120 m²
REG 31	120 m²	REG 32	120 m²
REG 33	120 m²	REG 34	120 m²
REG 35	120 m²	REG 36	120 m²
REG 37	120 m²	REG 38	120 m²
REG 39	120 m²	REG 40	120 m²
REG 41	120 m²	REG 42	120 m²
REG 43	120 m²	REG 44	120 m²
REG 45	120 m²	REG 46	120 m²
REG 47	120 m²	REG 48	120 m²
REG 49	120 m²	REG 50	120 m²
REG 51	120 m²	REG 52	120 m²
REG 53	120 m²	REG 54	120 m²
REG 55	120 m²	REG 56	120 m²
REG 57	120 m²	REG 58	120 m²
REG 59	120 m²	REG 60	120 m²
REG 61	120 m²	REG 62	120 m²
REG 63	120 m²	REG 64	120 m²
REG 65	120 m²	REG 66	120 m²
REG 67	120 m²	REG 68	120 m²
REG 69	120 m²	REG 70	120 m²
REG 71	120 m²	REG 72	120 m²
REG 73	120 m²	REG 74	120 m²
REG 75	120 m²	REG 76	120 m²
REG 77	120 m²	REG 78	120 m²
REG 79	120 m²	REG 80	120 m²
REG 81	120 m²	REG 82	120 m²
REG 83	120 m²	REG 84	120 m²
REG 85	120 m²	REG 86	120 m²
REG 87	120 m²	REG 88	120 m²
REG 89	120 m²	REG 90	120 m²
REG 91	120 m²	REG 92	120 m²
REG 93	120 m²	REG 94	120 m²
REG 95	120 m²	REG 96	120 m²
REG 97	120 m²	REG 98	120 m²
REG 99	120 m²	REG 100	120 m²
REG 101	120 m²	REG 102	120 m²
REG 103	120 m²	REG 104	120 m²
REG 105	120 m²	REG 106	120 m²
REG 107	120 m²	REG 108	120 m²
REG 109	120 m²	REG 110	120 m²
REG 111	120 m²	REG 112	120 m²
REG 113	120 m²	REG 114	120 m²
REG 115	120 m²	REG 116	120 m²
REG 117	120 m²	REG 118	120 m²
REG 119	120 m²	REG 120	120 m²
REG 121	120 m²	REG 122	120 m²
REG 123	120 m²	REG 124	120 m²
REG 125	120 m²	REG 126	120 m²
REG 127	120 m²	REG 128	120 m²
REG 129	120 m²	REG 130	120 m²
REG 131	120 m²	REG 132	120 m²
REG 133	120 m²	REG 134	120 m²
REG 135	120 m²	REG 136	120 m²
REG 137	120 m²	REG 138	120 m²
REG 139	120 m²	REG 140	120 m²
REG 141	120 m²	REG 142	120 m²
REG 143	120 m²	REG 144	120 m²
REG 145	120 m²	REG 146	120 m²
REG 147	120 m²	REG 148	120 m²
REG 149	120 m²	REG 150	120 m²
REG 151	120 m²	REG 152	120 m²
REG 153	120 m²	REG 154	120 m²
REG 155	120 m²	REG 156	120 m²
REG 157	120 m²	REG 158	120 m²
REG 159	120 m²	REG 160	120 m²
REG 161	120 m²	REG 162	120 m²
REG 163	120 m²	REG 164	120 m²
REG 165	120 m²	REG 166	120 m²
REG 167	120 m²	REG 168	120 m²
REG 169	120 m²	REG 170	120 m²
REG 171	120 m²	REG 172	120 m²
REG 173	120 m²	REG 174	120 m²
REG 175	120 m²	REG 176	120 m²
REG 177	120 m²	REG 178	120 m²
REG 179	120 m²	REG 180	120 m²
REG 181	120 m²	REG 182	120 m²
REG 183	120 m²	REG 184	120 m²
REG 185	120 m²	REG 186	120 m²
REG 187	120 m²	REG 188	120 m²
REG 189	120 m²	REG 190	120 m²
REG 191	120 m²	REG 192	120 m²
REG 193	120 m²	REG 194	120 m²
REG 195	120 m²	REG 196	120 m²
REG 197	120 m²	REG 198	120 m²
REG 199	120 m²	REG 200	120 m²
REG 201	120 m²	REG 202	120 m²
REG 203	120 m²	REG 204	120 m²
REG 205	120 m²	REG 206	120 m²
REG 207	120 m²	REG 208	120 m²
REG 209	120 m²	REG 210	120 m²
REG 211	120 m²	REG 212	120 m²
REG 213	120 m²	REG 214	120 m²
REG 215	120 m²	REG 216	120 m²
REG 217	120 m²	REG 218	120 m²
REG 219	120 m²	REG 220	120 m²
REG 221	120 m²	REG 222	120 m²
REG 223	120 m²	REG 224	120 m²
REG 225	120 m²	REG 226	120 m²
REG 227	120 m²	REG 228	120 m²
REG 229	120 m²	REG 230	120 m²
REG 231	120 m²	REG 232	120 m²
REG 233	120 m²	REG 234	120 m²
REG 235	120 m²	REG 236	120 m²
REG 237	120 m²	REG 238	120 m²
REG 239	120 m²	REG 240	120 m²
REG 241	120 m²	REG 242	120 m²
REG 243	120 m²	REG 244	120 m²
REG 245	120 m²	REG 246	120 m²
REG 247	120 m²	REG 248	120 m²
REG 249	120 m²	REG 250	120 m²
REG 251	120 m²	REG 252	120 m²
REG 253	120 m²	REG 254	120 m²
REG 255	120 m²	REG 256	120 m²
REG 257	120 m²	REG 258	120 m²
REG 259	120 m²	REG 260	120 m²
REG 261	120 m²	REG 262	120 m²
REG 263	120 m²	REG 264	120 m²
REG 265	120 m²	REG 266	120 m²
REG 267	120 m²	REG 268	120 m²
REG 269	120 m²	REG 270	120 m²
REG 271	120 m²	REG 272	120 m²
REG 273	120 m²	REG 274	120 m²
REG 275	120 m²	REG 276	120 m²
REG 277	120 m²	REG 278	120 m²
REG 279	120 m²	REG 280	120 m²
REG 281	120 m²	REG 282	120 m²
REG 283	120 m²	REG 284	120 m²
REG 285	120 m²	REG 286	120 m²
REG 287	120 m²	REG 288	120 m²
REG 289	120 m²	REG 290	120 m²
REG 291	120 m²	REG 292	120 m²
REG 293	120 m²	REG 294	120 m²
REG 295	120 m²	REG 296	120 m²
REG 297	120 m²	REG 298	120 m²
REG 299	120 m²	REG 300	120 m²
REG 301	120 m²	REG 302	120 m²
REG 303	120 m²	REG 304	120 m²
REG 305	120 m²	REG 306	120 m²
REG 307	120 m²	REG 308	120 m²
REG 309	120 m²	REG 310	120 m²
REG 311	120 m²	REG 312	120 m²
REG 313	120 m²	REG 314	120 m²
REG 315	120 m²	REG 316	120 m²
REG 317	120 m²	REG 318	120 m²
REG 319	120 m²	REG 320	120 m²
REG 321	120 m²	REG 322	120 m²
REG 323	120 m²	REG 324	120 m²
REG 325	120 m²	REG 326	120 m²
REG 327	120 m²	REG 328	120 m²
REG 329	120 m²	REG 330	120 m²
REG 331	120 m²	REG 332	120 m²
REG 333	120 m²	REG 334	120 m²
REG 335	120 m²	REG 336	120 m²
REG 337	120 m²	REG 338	120 m²
REG 339	120 m²	REG 340	120 m²
REG 341	120 m²	REG 342	120 m²
REG 343	120 m²	REG 344	120 m²
REG 345	120 m²	REG 346	120 m²
REG 347	120 m²	REG 348	120 m²
REG 349	120 m²	REG 350	120 m²
REG 351	120 m²	REG 352	120 m²
REG 353	120 m²	REG 354	120 m²
REG 355	120 m²	REG 356	120 m²
REG 357	120 m²	REG 358	120 m²
REG 359	120 m²	REG 360	120 m²
REG 361	120 m²	REG 362	120 m²
REG 363	120 m²	REG 364	120 m²
REG 365	120 m²	REG 366	120 m²
REG 367	120 m²	REG 368	120 m²
REG 369	120 m²	REG 370	120 m²
REG 371	120 m²	REG 372	120 m²
REG 373	120 m²	REG 374	120 m²
REG 375	120 m²	REG 376	120 m²
REG 377	120 m²	REG 378	120 m²
REG 379	120 m²	REG 380	120 m²
REG 381	120 m²	REG 382	120 m²
REG 383	120 m²	REG 384	120 m²
REG 385	120 m²	REG 386	120 m²
REG 387	120 m²	REG 388	120 m²
REG 389	120 m²	REG 390	120 m²
REG 391	120 m²	REG 392	120 m²
REG 393	120 m²	REG 394	120 m²
REG 395	120 m²	REG 396	120 m²
REG 397	120 m²	REG 398	120 m²
REG 399	120 m²	REG 400	120 m²
REG 401	120 m²	REG 402	120 m²
REG 403	120 m²	REG 404	120 m²
REG 405	120 m²	REG 406	120 m²
REG 407	120 m²	REG 408	120 m²
REG 409	120 m²	REG 410	120 m²
REG 411	120 m²	REG 412	120 m²
REG 413	120 m²	REG 414	120 m²
REG 415	120 m²	REG 416	120 m²
REG 417	120 m²	REG 418	120 m²
REG 419	120 m²	REG 420	120 m²
REG 421	120 m²	REG 422	120 m²
REG 423	120 m²	REG 424	120 m²
REG 425	120 m²	REG 426	120 m²
REG 427	120 m²	REG 428	120 m²
REG 429	120 m²	REG 430	120 m²
REG 431	120 m²	REG 432	120 m²
REG 433	120 m²	REG 434	120 m²
REG 435	120 m²	REG 436	120 m²
REG 437	120 m²	REG 438	120 m²
REG 439	120 m		

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 2023	Regnskap 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. Innkome forslag

a. Etablering av bom ved innkjørsel til sameiet

Styret redegjorde for saken, som ble diskutert.

Saken ble ikke tatt til avstemming – styret følger opp parkeringssituasjonen og tar evt. opp igjen saken på et senere årsmøte.

b. Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 14

Saken ble diskutert.

Følgende ble enstemmig vedtatt:

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

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

c. Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 13

Saken ble ikke behandlet, se vedtak under sak 4b

5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader

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

6. Valg

To styremedlemmer var på valg.

Følgende ble valgt:

Gabor Valo – valgt som styremedlem for 2 år

Dag Kjeldsberg – valgt som varamedlem for 2 år

Sameiets styre består dermed av:

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

* * * * *

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

Ingunn S. Tøfte / Møteleder

Britt Svartdal / Seksjonseier

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

Vedtatt i årsmøte 26.09.2022

1. INNLEDNING

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

2. RO OG ORDEN

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

3. FELLESAREALER

3.1. Inngang og gangene

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

3.2. Parkering / P-kjeller

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

3.3. Søppel og avfall

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

4. FASADE, BALKONGER OG TERRASSE

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

5. INDRE VEDLIKEHOLD

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

6. INNGANGSDØRER

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

7. BRUK AV LEILIGHETENE

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

8. DYREHOLD

- 8.1. Det er tillatt å holde hund og andre vanlige kjæledyr.
- 8.2. Lufting av dyr skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under kontroll.
- 8.3. Det er ikke tillatt å 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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-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 PLUS.

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



Rett 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 eiendomsmegler. 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.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

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 B1-103 Gausta Vertorama
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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