



aktiv.

Toreskyrkjavegen 174, 3660 RJUKAN

Laftet hytte. Nydelig utsikt. 3 effektive plan. 104 m² BRA-i. 2 stuer, 3 sov, 2 bad. Selges møblert. Ski inn/ut.



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0111 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 113 875,-
Total ink omk.: Kr 4 363 875,-
Selger: Gorm Solhaug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 104/104 kvm
Tomtstr.: 3265 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 123
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1014240023

GAUSTATOPPEN

Velkommen til

Toreskyrkjavegen 174.

Ca. 984 moh. mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark finner du Toreskyrkjavegen 174 - en innbydende, klassisk laftet hytte over 3 plan.

Herfra er det nydelig utsikt mot Gaustatoppen, milevis i retning Hardangervidda, Skipsfjell og Gaustablikk. Ski inn/ut på alpint og langrenn rett fra hyttedøren.

Smart planløsning med stor stue/kjøkkenløsning og bad i hovedetasjen samt en flislagt entré. Soveromsavdelingen finner du i loftsetasjen med 3 gode soverom. Sokkeletasjen er bl.a. innredet til kjellerstue, bad og stor sportsbod med egen inngang - rommene i sokkeletasjen antas godkjent som bod. Se under "offentlige forhold" for nærmere info. Hytta selges møblert!

Godt vedlikehold, noe modernisering kan påregnes. P-plass med el-bil lader ved inngangsdør samt felles p-plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	87
Velforningsdokumenter	89
Reguleringsbestemmelser	117
Bygningstegninger	121
Matrikkelbrev	135
Sitasjonskart, fotokart	142
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 37 m² Trappegang, bad, kjeller, stue, sportsbod og teknisk rom

1. etasjeBRA-i: 42 m² Entré, bad og åpen stue/kjøkken løsning

2. etasje

BRA-i: 25 m² Trapperom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

Det bemerkes at yttervegger er av tømmer og har noe forskjellig dimensjoner og form. Dette kan gjøre små innvirkning på måle referansene.'

Meglers kommentar: Alle rom i toppetasjen er under 2,2 meter takhøyde, og derfor å anse som disponible rom iht. teknisk forskrift uavhengig av om de står oppført som stue, soverom eller noe annet på tegninger eller annen markedsføring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3265 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med 10 hytter av samme type.

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Gruset tilkomstvei og parkering på syd side. Naturtomt.

Beliggenhet

Vakker hytte beliggende ca. 984 moh. mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Hytta har nydelig utsikt mot Gaustatoppen, Vestfjorddalen, Skipsfjell og Gaustablikk. Det er ski inn/ut rett fra ytterdøren både på alpint og langrenn. Akkurat passe kort vei ned til restaurant.

Alpint

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

Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se <https://www.gausta.com/langrenn/> for mer info.

Gaustatoppen

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

Sommer og høst

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

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/> spise og drikke for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15-20 minutter å kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info.

Bygningssakkyndig

Honesta Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på fjell. Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, med pusset utside. Såle fundamentet er av lettklinkerblokker og er synlig på nord side. Yttervegger av laftet tømmer ca. 200 tykkelse. Ytterveggene er selvbærende. Vindu av 2-lags glass. Ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass. Terrasse dør med 2-lags glass. Det er opparbeidet terrasse mot vest, opplagret på søylepunkter og grunnmur. Terrasse er laget på søylepunkter nær grunn og delvis i kontakt med grunn, som er dekket med pukk som frost sikring. Terrassen er laget av impregnert konstruksjonsvirke og gulv av terrassebord. Sperretak opplagret på yttervegger, tak åser og møne drager, luftet over tak og tekket med sandafil og torv. Takteking er av torv, synlig tettesjikt av Sandafil over ru-panel. Nedløp av pulver lakkert stål. Fall og avrenning fra torvtaket er laget på plassen av taktekingen opp mot Torvhaldstokken, ført mot nedløpet av stål.

Rom under terreng: Yttervegger mot terreng for "Rom under terreng" er av lettklinker blokker med pusset utside. innvendig kledd med panel og ca. 30 mm. med isopor i hulrommet. Veggene på teknisk rom er innvendig ubehandlet. Etasjeskiller av Leca

plank med en stavs parkett som synlig dekke på kjøkken, stue og fliser, med varme i gang

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp el lader til bil. Gjort av faglært familiemedlem

Arbeid utført av: Marius Abrahamsen

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innstallert ladeboks fra zaptek

Innhold

Boligen består av 3 effektive plan:

Sokkeletasje

BRA-i: 37 kvm - Trappegang, bad, kjellerstue, sportsbod og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 42 kvm - Entré, bad og åpen stue/kjøkkenløsning.

TBA: 12 kvm - Terrasse

Loft

BRA-i: 25 kvm - Trapperom og 3 soverom

GUA: 40 kvm

BRA-i total: 104 kvm

P-rom: 92 kvm

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass på felles biloppstillingsplass, ved fritidsboligens sydside. I tillegg parkeringsmulighet foran inngangsdør, en bil. Det er lagt opp for bil lader ved inngangsdøren.

Standard

Sammendrag fra vedlagte tilstandsrapport:

Kjøkken

Kjøkken fra 2015 med glatte fronter. Heltre benkeplate og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum. Vannrør er av plast "Rør i rør".

Avløpsrør er av plast fra byggeår 2015

Bad 1. etasje

Flislagt gulv med varme. Vegger av tømmer og panel i himling. Det er downlights og avtrekksvifte montert i himling. Badet er utstyrt med Servant, servantskap, dusjkabinett og toalett.

Membran på gulv. Vanntilførsel og avløpsrør er av plast. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad sokkeletasje

Flislagt gulv med sokkelflis opp på vegg. Vegger av panel og malt leca plank i himling. Badet er utstyrt med servant, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også lagt rør frem til eventuelt dusj (ikke tatt i bruk). SLuk av plast. membran under flis, bak sokkelflis og ned i sluket.

Vanntilførsel og avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk på vegg.

Overflater

Gulv entré: Flislagt med gulvvarme.

Gulv kjøkken/stue: Parkett

Vegger kjøkken/stue: Vegger av tømmer.

Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask og bak platetopp.

Gulv på loft: Parkett

Vegger på loft: Vegger av maskin laftet tømmer, naturlige ujevnheter. Tømmeret er innvendig overflatebehandlet. Delevegg mellom to soverom har stående panel som er overflatebehandlet.

Himling på loft: Panel i himling som er overflatebehandlet. Taket er luftet over isolasjon med luften spaltes, som bør være på minimum 5 cm. mellom isolasjon og undertak for torv. Luftespalten er synlig under takutstikket mellom vegg og taktro/undertak for torv.

Innvendige trapper: To Innvendige trapper, som er lukket og fra byggeår

Øvrig

Ildsted: Isolert stålpipen som går igjennom etasjeskiller til loft.

Elektrisk anlegg: Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring.

Teknisk anlegg/VVS: Rør i rør med samlestock på teknisk rom. Det er ikke fordelerskap for samlestock til rør i rør. Stoppekran plassert på teknisk rom.

Varmtvannsbereeder er plassert på teknisk rom. Bereederen er plassert i rom uten sluk. (ikke observert sluk på teknisk rom). Bereederen er produsert i 2013, og har ett volum på 198 liter. VVB har fast tilkobling til el-nettet. Naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm.

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.

Hytten selges møblert med unntak av 2 stk Butterfly stoler og sovesofaen i sokkeletasjen.

Hvitevarer

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

Parkering

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass på felles biloppstillingsplass, ved fritidsboligens sydside. I tillegg parkeringsmulighet foran inngangsdør, en bil. Det er lagt opp for bil lader ved inngangsdøren.

Radonmåling

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak ble innført, og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget ligger i et område hvor det ifølge kart fra NGU har usikker forekomst av radongass. Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

Diverse

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.

Det gjøres oppmerksom på at alle rom i toppetasjen er under 2,2 meter takhøyde, og derfor å anse som disponible rom iht. teknisk forskrift uavhengig av om de står oppført som stue, soverom eller noe annet på tegninger eller annen markedsføring.

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 oppvarming. Peis. Gulvvarme på bad i 1.etg og entré.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket 13666 kWh de siste 12 mnd.
Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

C

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. Komplette energiattest følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 11 055

Kommunale avgifter år

2024

Info eiendomsskatt

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn Kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 936 375

Andre utgifter

Løypebidrag: 1 400,- per år.

Brøyting opp til egen oppkjørsel ca. 4 500,- per sesong.

Velforeningsavgift 6 200,- per år (faktureres per halvår)

Øvrige kostnader som forsikringer, 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/internett abonnement og tilkobling.

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Pliktig medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdnes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september).

Se vedlagte årsmøtedokumenter og vedtekter for nærmere informasjon.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

1/11

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 123, seksjonsnummer 7 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/120/123/7:

30.03.2007 - Dokumentnr: 301662 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overnevnte heftelse vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelse.

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2011 - Dokumentnr: 1023301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.03.2015.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for sokkeletasjen og antas derfor å ikke være godkjent til varig opphold. Selger har intet ansvar for å søke om eller komplettere dette. Bruk av sokkeletasje og risiko for eventuell påbud om tilbakeføring er kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.2015.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omfattet av planid: 3032 Gaustatoppen hyttegrend H28.
Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse.

Kommunedelpan:

ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan

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

Se vedlagte reguleringsbestemmelser og kartutsnitt for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraksgrunnlag

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

4 250 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

106 250 Dokumentavgift

6 385 Innmelding i velforening

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 875 Omkostninger totalt

124 275 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 075 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 363 875 Totalpris. inkl. omkostninger

4 374 275 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 377 075 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 113 875

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

2 224 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

3 125 Oppgjørshonorar

250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger per stk. 3 000,-

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Morten Solrud

Medhjelper/Visningssassistent

morten.solrud@aktiv.no

Tlf: 921 58 125

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

0250 OSLO

Salgsoppgavedato

01.10.2024







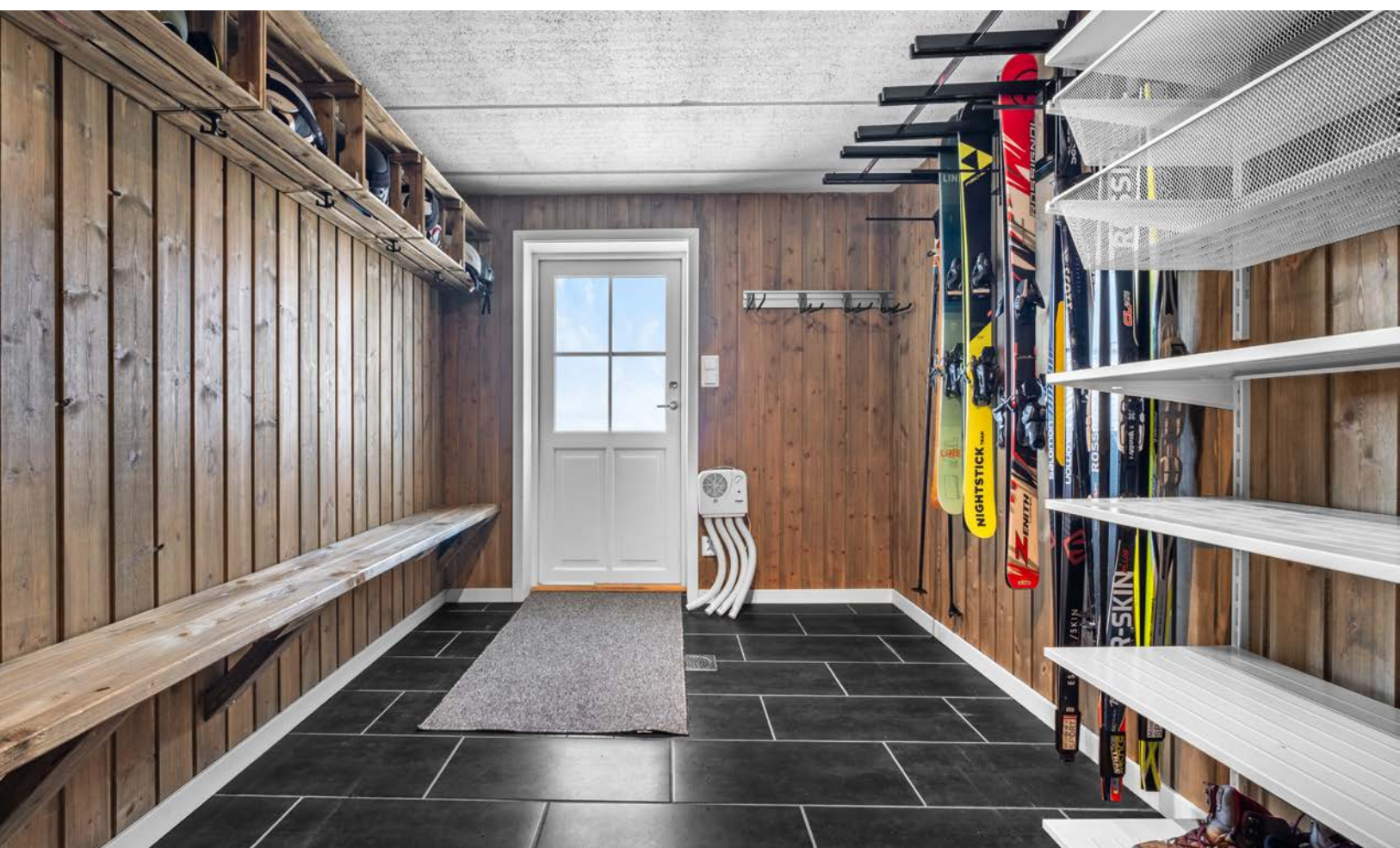


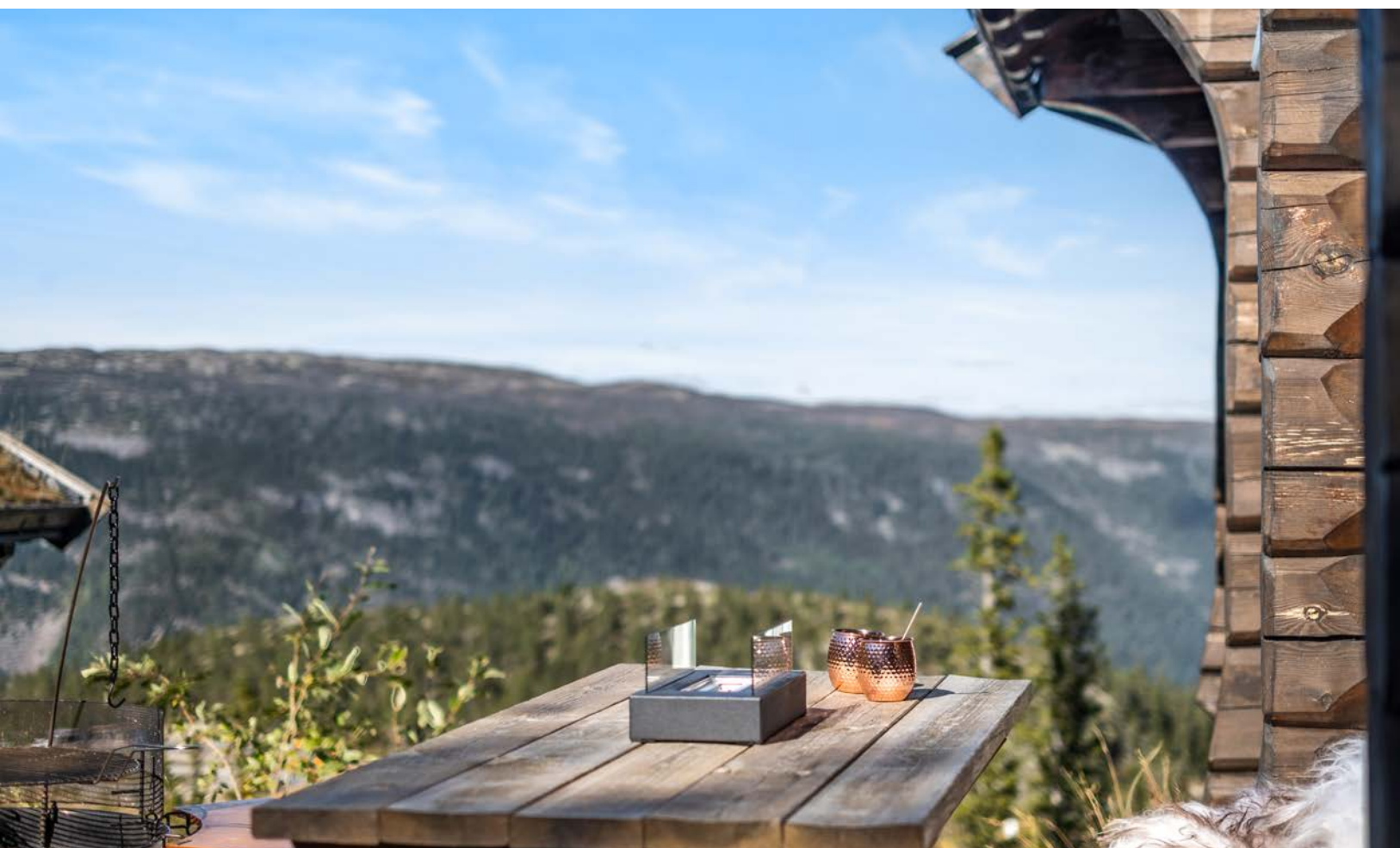














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 123 Snr: 7



Bygningssakkyndig
Ronny Nelson

Rapport kode: 644847

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024



Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Ronny Nelson

Bygningsansvarlig

Jeg tok Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, osv.) etter gjeldende standard NS 3600, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17, eiers opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad TG fra 0 til 3.

Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdanning, og etter befaring av objektet. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier, eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.

Ved horisontale og vertikale mål på baderommet, og etasjeskiller er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret kan ikke befares.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste eller via eiendomsverdi. no.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander med høy verdi, ble ikke flyttet på.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig (hytte)

TG 0
4 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Underetasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
37 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuksikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkkonstruksjon

Takkkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - 1. etasje

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Underetasje

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Vinduer og ytterdører

Vindu i 1. etasje mot syd

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Entre'gang

Entre'gang 1. etasje

Bad - Underetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gorm Solhaug

Rekvirert dato: 11.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson

Besiktigelsesdato: 14.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	123	7

Adresse: Toreskyrkjavegen 174, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gorm Solhaug

Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei (kilde: Tinn kommune).

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:
Ronny Nelson
Opprettet: 15.09.2024
Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS
Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	20.02.2010	Fasade, snitt. Plantegninger mangler.
Ferigatest	17.03.2015	
Egenerklæring	02.09.2024	

Kommentarer til dokumentkontroll

Deler av dokumentasjonen ble tilsendt, og fremlagt etter befaringsdagen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3265
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	https://portal.eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt i borettslaget/sameie.

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartveet.no

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Gruset tilkomstvei og parkering på syd side. Naturtomt.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Fritidsbolig (hytte)

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Underetasje	37			
1. etasje	42			12
Loft	25			
Sum:	104			12
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	Trappegang, bad, kjeller stue, Sportsbod og teknisk rom			
1. etasje	Entre', bad og åpen stue/kjøkken løsning			Terrasse
Loft	Trapperom og 3. soverom			

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning, og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift, og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Sum gulvareal blir oppgitt som GUA (Gulvareal).

For sum BRA-i utgjør fordeling på primær rom (P-rom) og sekundær rom (S-rom) slik:

Underetasje:

P-rom = 25 kvm.

S-rom = 12 kvm.

1. etasje:

P-rom = 42 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Loft:

P-rom = 25 kvm.

S-rom = 0 kvm.

GUA = 40 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass på felles biloppstillingsplass, ved fritidsboligens sydside. I tillegg parkeringsmulighet foran inngangsdør, en bil. Det er lagt opp for bil lader ved inngangsdøren.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundsreglene, og er angitt uten desimaler.

Det bemerkes at yttervegger er av tømmer og har noe forskjellig dimensjoner og form. Dette kan gjøre små innvirkning på måle referansene.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig (hytte)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng mot nord. Felles innkjøringsvei på syd side av hytten. Det er gruset dekke og veiskulder med grøft, mot videre terreng i syd. Tomten er forøvrig en naturtomt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Fall ,mot grunnmur på syd side. Drenerende masser ved grunnmur. Det er vanskelig å få terrengfall på syd side, samt. tilfredsstillende anbefalingene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra boligens grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke symptomer på fukt eller tegn til vannansamlinger på syd side på befaringdagen. Forholdene må holdes jevnlig under observasjon, ikke behov for tiltak.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig tilknyttet vann og avløp

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fundamenter

Såle fundamentet er av lettklinkerblokker og er synlig på nord side. Fundamentet har noen sprekker og avskaling av puss ved dør terskel.

Anbefalt tiltak:

Det må beregnes oppgradering av pussen ved dørterskel og det anbefales at sprekker og overflate av fundament blokkene tettes eller pusses med betong.

TG 1

Grunnmur

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, med pusset utside.

Ikke registrert riss/sprekker eller avskaling av murpuss.
Deler av grunnmuren er forblendet med stein.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

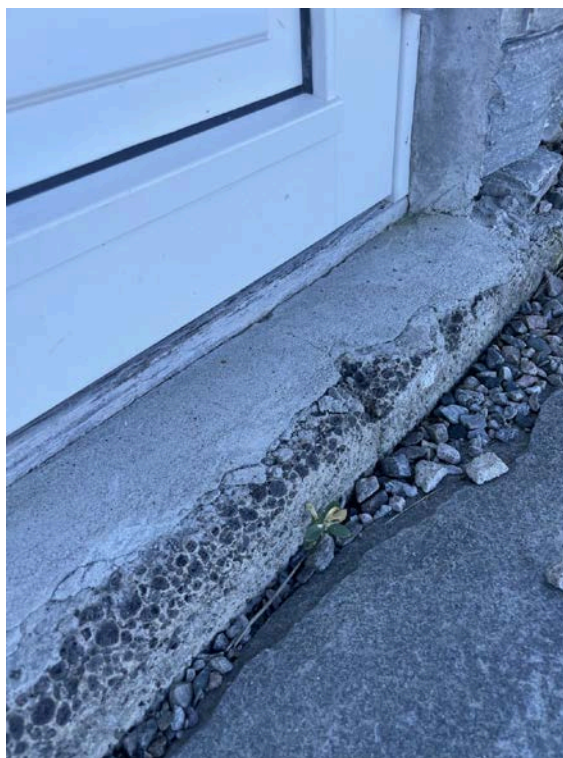
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

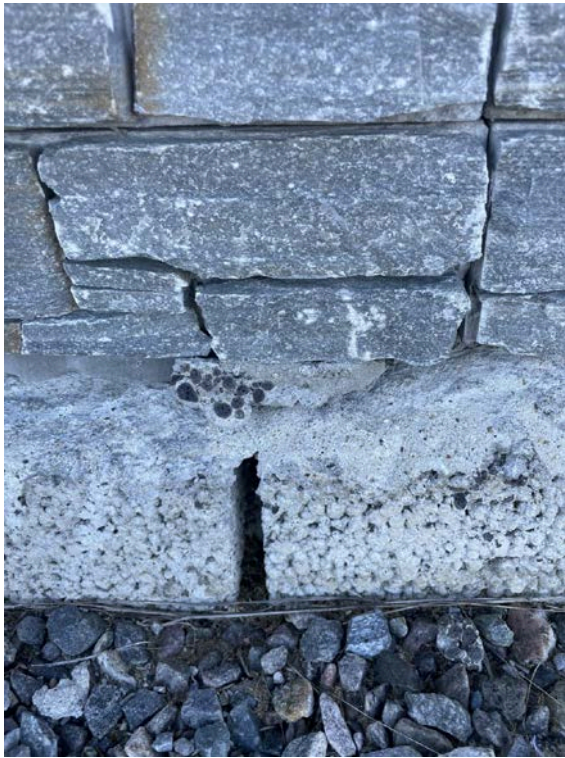
Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringen er vurdert etter funksjon av dreneringen, og grunnmurens fuktsikring satt i NS 3600:2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Det registreres bruk av fuktsikring på grunnmurens utside. Drenering er fra byggeår 2015.

Innvendige observasjoner er videre kommentert under "Rom under terreng".

Levetider

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder



Drenering er ført ut fra bygget, ned til privat grøft.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av laftet tømmer ca. 200 tykkelse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Ytterveggene er selvbærende og består av gjennomgående treverk (laftet tømmer).

Det må forventes bevegelse i tømmeret etter årstid og luftfuktighet. Det er helt naturlig at vegger av laftet tømmer sprekker etter kjerneveden.

Veggene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig.

Det ble ikke observert fuktskader eller råte i tømmerveggene.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vindu av 2- lags glass.
Ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.
Terrasse dør med 2-lags glass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ved tilfeldig valgte vinduer ble funksjonen testet uten noen form for avvik på befaringsdagen. God funksjon.

Ingen avvik på dører eller vinduer ble registrert.

TG 2

Vindu i 1. etasje mot syd

Vindu mot syd sitter lavt ned på veggen, dette medfører at vinduet kan være dekket med snø i perioder på vinteren. Snø og vann ligger på listverk, vannbrett og karmen, noe som har medført slitasje på treverket og overflate behandlingen på dette vinduet.

Det registreres nedsatt fiber kvalitet i treverket enkelte steder (stadiet før det utvikler råte).

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold av vannbrett, listverk, og karmen av tre på dette vinduet.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er opparbeidet terrasse mot vest, opplagret på søylepunkter og grunnmur.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Adkomst via terrassedør fra kjøkken.

Terrasse er laget på søylepunkter nær grunn og delvis i kontakt med grunn, som er dekket med puk som frost sikring. Terrassen er laget av impregneret konstruksjonsvirke og gulv av terrassebord.

Terrassen har normal bruks slitasje på gulv.
Det er ikke krav til rekkverk.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

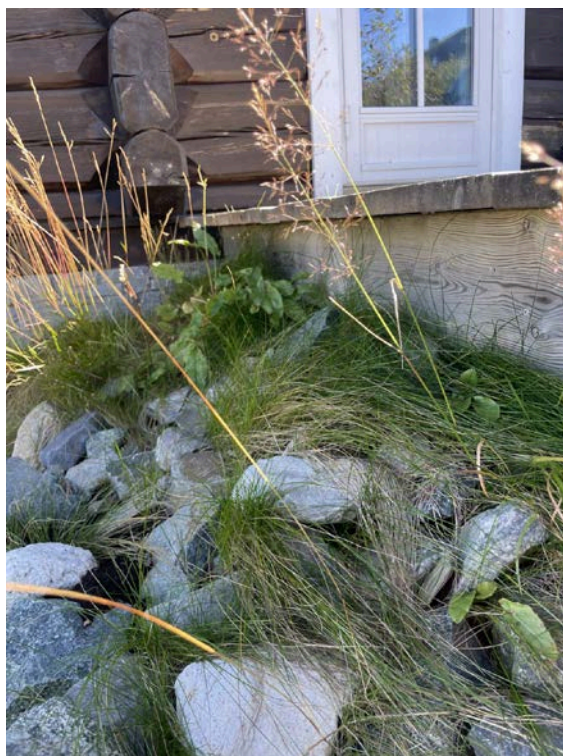
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperretak opplagret på yttervegger, tak åser og møne drager, luftet over tak og tekket med sandafil og torv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er kun besiktiget fra bakken og loft.

Takkonstruksjonen er et sperretak som er luftet fra takraft (takraft er overgangen mellom takspærre, yttervegg og takutstikk).

Diffusjonssperre mot himling varm side, isolert med mineralull, vind sperre, luftlekker og ru-panel. Tettesjikt av Sandafil eller tilsvarende, og yttertak av torv.

Det blir ikke registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

Taket er tekket med torv og er en tung konstruksjon. Det vil være fornuftig og jevnlig kontrollere å fjerne, deler av snølasten om vinteren.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking er av torv, synlig tettesjikt av Sandafil over ru-panel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er inspisert fra bakken, da det ikke var stige for å komme opp på bygget.

Taktekking av torv, fremstår som godt vedlikeholdt og er fra byggeår.

Takvinkel er ukjent, men antas å være på ca. 24 grader.

Tettesjikt utvendig rundt pipe kan ikke kontrolleres, det er ikke tegn til utettheter sett fra takets innside.

Det blir registrert fuktskader, mulig begrunnende råte i "Torvhaldstokk" over inngangspartiet.

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes en utskiftning av Torvhaldstokken over inngangspartiet innen kort tid 3-4 år, da det blir observert fukt og begynnende råte.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestatakt AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakt.no

Telefon: 91321207



Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Nedløp av pulver lakkert stål.

Fall og avrenning fra torvtaket er laget på plassen av taktekingen opp mot Torvhaldstokken, ført mot nedløpet av stål

Det var ikke symptomer på skjevheter eller lekkasje på befaringsdagen.

Fall og drens forholdene på bortføring av takvann ved inngangspartiet bør utbedres (se kommentar på "yttertak").

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Yttervegger mot terreng for "Rom under terreng" er av lettklinker blokker med pusset utside. Innvendig kledd med panel og ca. 30 mm. med isopor i hulrommet. Veggene på teknisk rom er innvendig ubehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Støpt plate på mark.

Gulv med flis har varme i gulvet, det blir registrert lyd av "Bom" på hele gulvflaten i trapperom og enkeltflis på sportsbod ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger. Gulv på kjellerstue med parkett, har ingen synlige avvik.

Med bakgrunn i observasjonene settes angitt TG på gulv.

Anbefalt tiltak:

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatebehandlet panel. Ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Malt Leca plank. Ikke registrert avvik.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rommene har kun naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm, som kun vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

TG 0

Spesielle observasjoner

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng under trapp, med 73 mm. hullbor.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 12,0% som indikerer at forholdene er under grensen for å utvikle nevnte skader.

Det bemerkes at målingen sier bare noe om forholdene i vegg på prøvested.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de

deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv med flis har varme i gulvet.

Det blir registrert lyd av "Bom" på badet ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger eller flis.

Denne tilstanden kan vare i mange år.

Baderoms gulvet framstår uten fall til sluk. Fall fra topp gulv ved dør til sluk, er mindre en anbefalt i forskriften.

"Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen" (TEK 17 § 13-15). Angitt TG settes med bakgrunn av noe redusert fall på gulv i forhold til krav.

Det skal være mansjett/membran minimum 25 mm. opp fra ferdig gulv, rundt gjennomføringer av vann og avløp.

Lekasjevann renner til sluk ved oppnådd vannspeil.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, som fører avløpsvann direkte ned i sluk.

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger er av tømmer.

Det er ikke etablert en vanntett sokkel mot vegg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre vegg rundt servant med våt bestandig materiale.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, som fører avløpsvann direkte ned i sluk.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling. Det er Downlights og avtrekksvifte montert i himling.

Ingen avvik ble registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det registrertes membran på gulv.

Sluk av plast.

TG 1

Avløp og vannrør

Vanntilførsel er av plast

Avløpsrør er av plast.

Det ble ikke observert noen form for lekkasje fra installasjonene, eller synlig avrenning fra vask på befaringsdagen.

Det er ingen skader/avvik. Ok vannmengde og god avrenning ved bruk av vann fra servant og toalett.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Avtrekket er testet med papir, og fungerer som tiltenkt.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, dusjkabinett og toalett.

Ingen avvik i form av skader, riss eller sprekker ble observert.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Alle tilstøtende vegger er av tømmer, det ble derfor kun gjort fuktsøk på overflaten. Det ble ikke funnet tegn til fukt i tilstøtende vegger eller gulv.

Bilder



Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bad Underetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de

deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flis på gulv og sokkel flis opp på vegg.

Det ble ikke registrert bom på gulv fliser, ikke observert riss/sprekker i flis eller fuger.

Fall fra topp gulv til sluk i dusj, er mindre en anbefalt i forskriften. Mellom dør og sluk er det målt 8 mm. Gulvet fremstår som flatt på store deler.

"Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen" (TEK 17 § 13-15). Angitt TG settes med bakgrunn av noe redusert fall på gulv i forhold til krav.

Baderommet er ikke utstyrt med dusjkabinett eller armatur for dusj. Dersom rommet skal benyttes med dusj må dusjkabinett installeres. Se også kommentar for vegg.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, ved endret bruk vil jeg anbefale dusjkabinett med direkte avrenning av vann til sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger på bad er av panel.

Valgt løsning er utbredt på fritidsboliger. Badet er ikke ferdig installert med vann til dusj og fungerer i dag mer som toalett med vaskemaskin.

Før badet blir installert med utsyr for bruk av fritt vann, bør våt sone installeres med materiale som er beregnet for bruk på bad. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne. Og 0,50 meter i alle retninger for servant.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Ved endret bruk vil konsekvensene for vegg, være utsatt for vann gjennomtrenging i våt sone, som medfører mugg, sopp og råte utbredelser.

Badet må kun benyttes ved bruk av dusjkabinett.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre vegg rundt servant med våt bestandig materiale.

Det anbefales å sette inn dusjkabinett, for å ikke utsette vegger for fritt vann, eller installere vegger med materiale som vil sikre bakenforliggende konstruksjoner for fukt.

Overflater - Himling

Malt Leca plank. Ikke registrert avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk av plast

Det blir registrert membran under flis, bak sokkel flis og ned i sluket.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm. over gulv overflate rundt rør føringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasje

Anbefalt tiltak:

Dagens bruk krever ingen tiltak, ved endret bruk må det sikres ett tettesjikt i form av membran, minimum 25 mm. over ferdig gulv ved gjennomføringer.

TG 1

Avløp og vannrør

Vanntilførsel er av plast

Avløpsrør er av plast.

Det ble ikke observert noen form for lekkasje fra installasjonene eller synlig avrenning fra vask på befaringsdagen.

Det er ingen skader/avvik. Ok vannmengde og god avrenning ved bruk av vann fra servant og toalett.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Avtrekket er testet med papir, og fungerer som tiltenkt.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også lagt rør frem til eventuelt dusj (ikke tatt i bruk).

Ingen avvik i form av skader, riss eller sprekker ble observert.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble kun foretatt fuktsøk på vegger uten å finne utslag for forhøyede verdier i tilstøtende vegger. Tilstøtende vegger er av betong.

Ved bruk av pigger ned i hull i vegg ved tilførsel av vann til klosett, ble det ikke registrert fukt mot svill.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2015.
Kjøkken med glatte fronter.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

En stavs parkett på gulv.
Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av tømmer.
Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask og bak platetopp.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør er av plast "Rør i rør".

Avløpsrør er av plast fra byggeår 2015.

Det blir ikke registrert lekkasje fra vann/avløp under kjøkkenvask.

Det er ikke etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

TG 1

Avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TG 1

Innredning

Heltre benkeplate og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i NS 3600 punkt 11.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller av Leca plank med en stavs parkett som synlig dekke på kjøkken, stue og fliser, med varme i gang.

Angitt TG er satt, etter kravene i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Topp gulv i 2. etasje er av parkett.

Loft etasje:

Ved enkel nivellering av trapperom, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendig trapper blir vurdert opp mot dagens forskriftskrav og veiledning i NS 3600:2018, selv om løsning og mål på trappen var godkjent i forskrift på oppførings tidspunktet

To Innvendig trapper, som er en lukket og fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

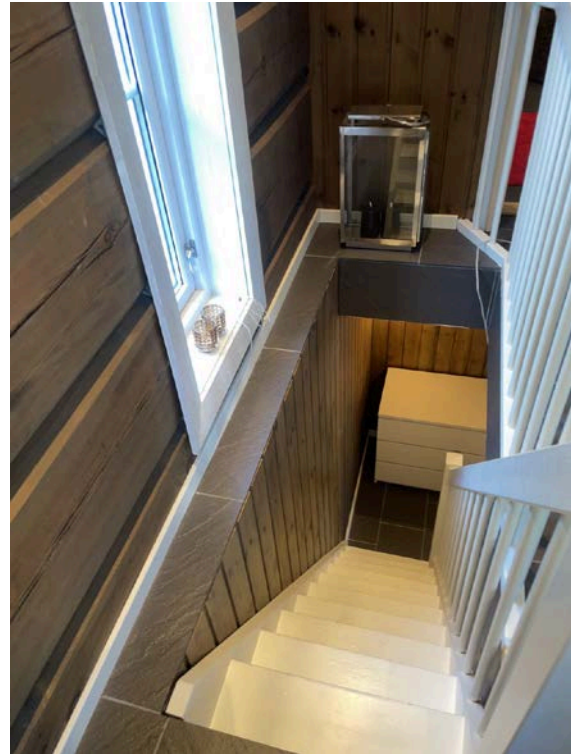
Innvendige trapper

Smal og bratt trapp som mangler håndløper. Angitt TG settes på grunn av denne mangelen etter gjeldene NS 3600.

Anbefalt tiltak:

For økt sikkerhet ved ferdsel i trappene, og lukking av avvik må håndløper monteres.

Bilder



Trapp til underetasjen.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
Kriteriene er satt/vurdert etter NS 3600.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsetser skal ha slik plate under hele omrammingen. Plata skal rekke minst 300 mm. ut foran ilegge (dør), med mindre annet går fram av monterings anvisningen.

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Isolert stål pipe som går igjennom etasjeskiller til loft.

Det blir ikke observert merker etter fukt i taket rundt gjennomføring på loft.
Tettesjikt anses med dette å være ivarettatt.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet loft for bruk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av parkett, ikke registrert noen form for avvik, normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av maskin laftet tømmer, naturlige ujevnheter. Tømmeret er innvendig overflatebehandlet.

Delevegg mellom to soverom har stående panel som er overflatebehandlet.

Ikke registrerer avvik, utover normalt bruk.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling som er overflatebehandlet. Ikke tegn til fuktmerker i overflatene.

Himlingen har ingen gjennomføringer bortsett fra skorstein som er kommentert tidligere.

Angitt TG settes med bakgrunn av helhetlig inntrykk av slitasje, alder for befarte rom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Taket er luftet over isolasjon med luften spalte, som bør være på minimum 5 cm., mellom isolasjon og undertak for torv.

Luften spalten er synlig under takutstikket mellom vegg og taktro/undertak for torv.

Det blir ikke observert avvik ved besiktigelse på loft og utvendig fra bakken.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er: Stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate

Alle rom for varig opphold tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringdagen

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt. Det er lavere takhøyde på deler av loft på grunn av takfallet. Dette er ikke medberegnet i opplyste BRA-i arealer.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak ble innført, og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget ligger i et område hvor det ifølge kart fra NGU har usikker forekomst av radongass.

Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Entre'gang

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Andre forhold som bør opplyses om.

Vurdering / Avvik

TG 2

Entre'gang 1. etasje

Entre'gang har fliser på gulv og det er varme i gulvet.

Det blir registrert lyd av "Bom" på hele gulvflaten i trapperom og enkeltflis på sportsbod ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger. Gulv med annet toppdekke har ingen synlige avvik. Med bakgrunn i observasjonene settes angitt TG på gulv.

Denne tilstanden kan vare i mange år.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til dette kan være bruk av feil lim (flis lim) mot Leca plank dekke.

Temperatur før og etter påføring av flis lim og fliser.

Leca planken burde settes inn med membran før påføring av flis lim.

Anbefalt tiltak:

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Beskrivelse og tilstandsvurdering av leilighetens/boligens tekniske installasjoner. Kriterier for vurderingene er krav satt i NS3600 og byggeforskriften krav til funksjon og tilrettelegging og alder satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør i rør med samlestock på teknisk rom. Det er ikke fordeler skap for samlestock til rør i rør.

Ingen synlige lekkasjer blir observert.

Det blir ikke observert sluk på teknisk rom.

Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjonstestet og fungerer som tiltenkt, ok på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert trykkfall ved funksjonstest, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Det er kun synlige vann i boligen som er vurdert.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned spyling i klosett, samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det registreres normal avrenning fra servant på bad i underetasjen, bad 1. etasje.

Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det blir ikke registrert lukt fra avløpet.

Ingen tegn til lekkasje ved installasjonene.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

Berederen er plassert i rom uten sluk. (ikke observert sluk på teknisk rom).

Berederen er produsert i 2013, og har ett volum på 198 liter.

VVB har fast tilkobling til el-nettet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm.

Rommene har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

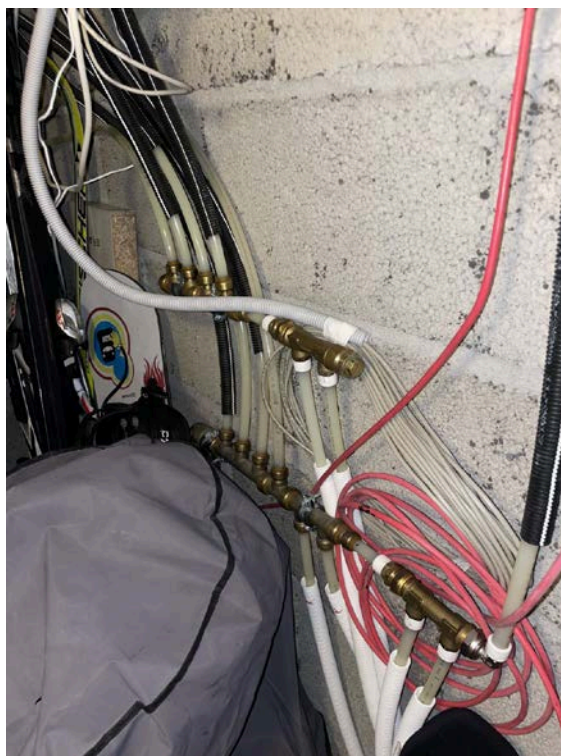
Telefon: 91321207



Bilder



Stoppekran



Samlestokk for rør i rør.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestatakt AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakt.no

Telefon: 91321207



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Dokumentasjon/samsvars-erklæring er lagt frem. Montere bil lader
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Dokumentasjon for utført arbeid er fremlagt i "Boligmappa".
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	sikringssskap
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstingenør sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det ble ikke lokalisert åpenbare avvik på befaringsdagen.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Kravene til brannsikkerhet er i varetatt for denne boligen etter gjeldene krav i NS 3600

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Kan ikke bekrefte eller av bekrefte da ordinale plantegninger ikke er lagt frem.
Etter byggets fasong, stil og størrelse er det lite som kan forandres.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i bransceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei.

Er det avvik på kravet til rømning, dagslys forhold eller takhøyde? Nei

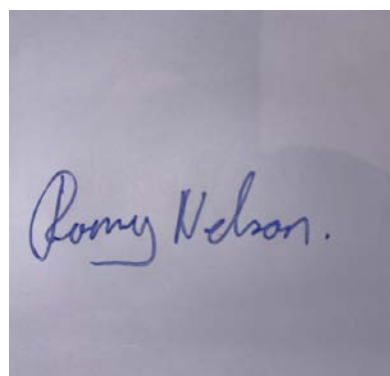
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

Svarstad - 20.09.2024

Sted - Dato



RONNY NELSON

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240023	
Selger 1 navn	
Gorm Solhaug	
Gateadresse	
Toreskyrkjavegen 174	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1014240023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GS

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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

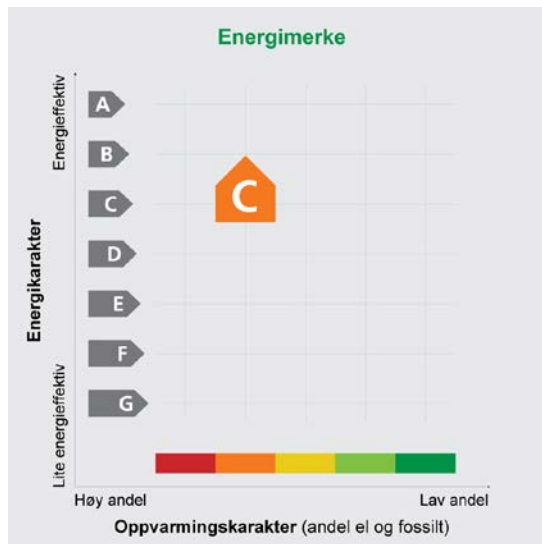
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gorm Solhaug	8349bc8550968ecee0e3c7 849b5461bf12a3b460	02.09.2024 13:12:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240023

- 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>

Adresse	Toreskyrkjavegen 174
Postnr	3660
Sted	RJUKAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	123
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	300132066
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1304538
Dato	29.08.2021



Innmeldt av	Marianne Coldevin-Kverme
-------------	--------------------------

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 5 845 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

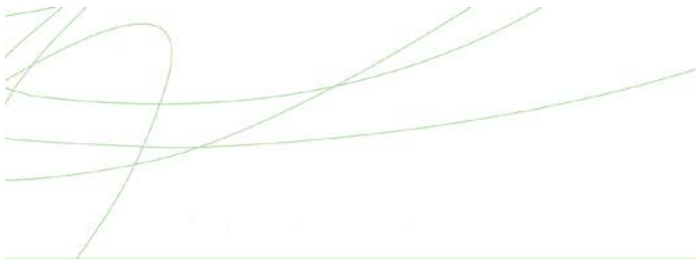
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



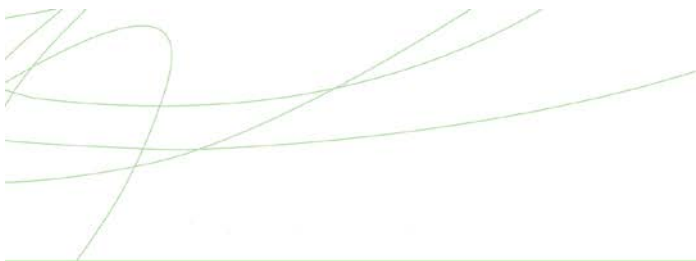
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Toreskyrkjavegen 174

Postnr/Sted: 3660 RJUKAN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 29.08.2021 11:04:53

Energimerkenummer: A2021-1304538

Ansvarlig for energiattesten: Marianne Coldevin-Kverme

Energimerking er utført av: Marianne Coldevin-Kverme

Gnr: 120

Bnr: 123

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 300132066

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Toreskyrkjavegen 174

Høyde over havet

985 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	13 min
	9.2 km
Mår Linje 185, 209	13 min
	9.5 km

Avstand til byer

Rjukan	19 min
Notodden	1 t 9 min
Kongsberg	1 t 33 min
Drammen	2 t 10 min
Skien	2 t 11 min
Porsgrunn	2 t 23 min
Oslo	2 t 48 min

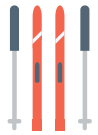
Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	15 min
Kvitåvatn Fjellstoge	7 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 73 m



Alpin

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



Aktiviteter

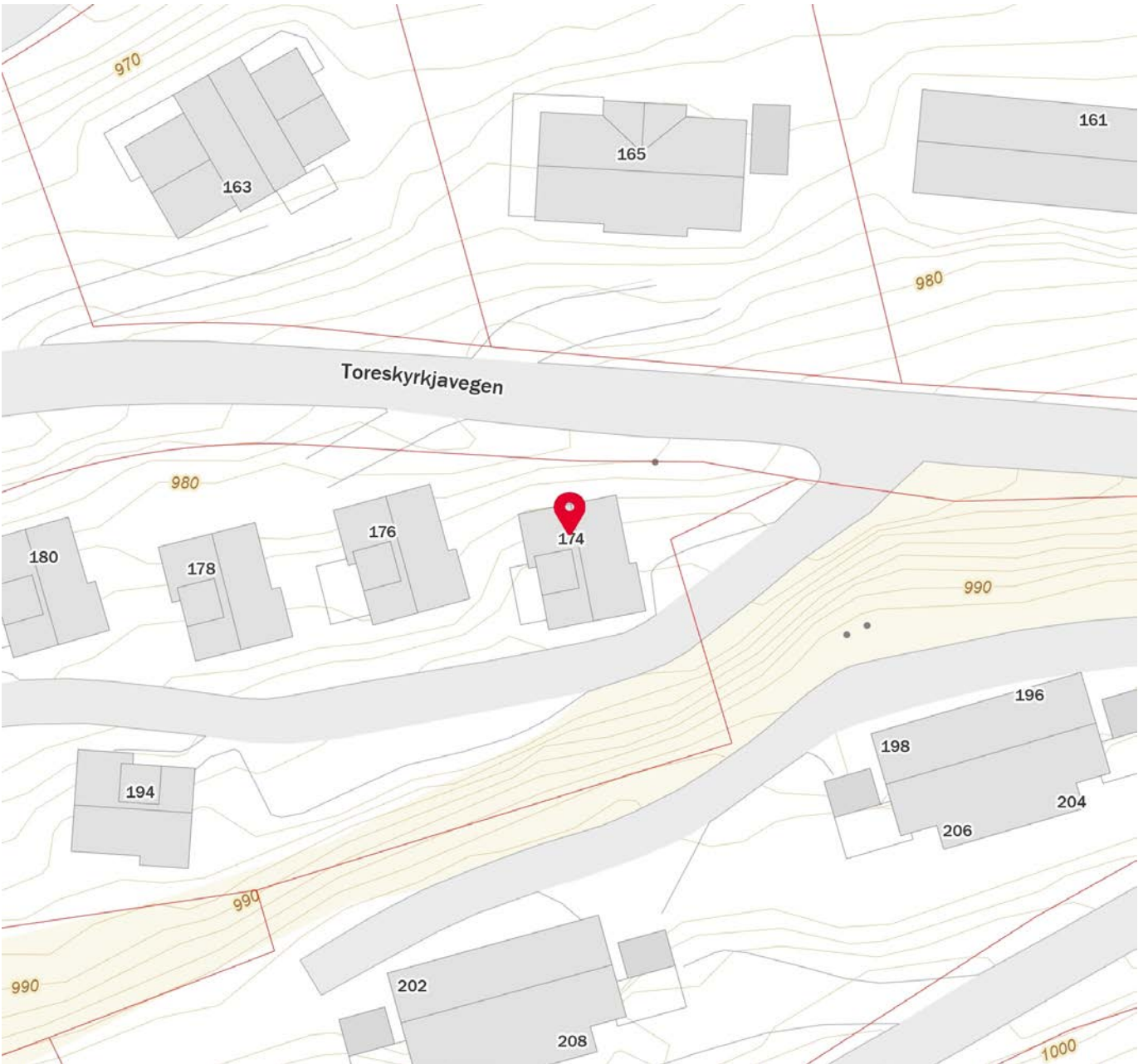
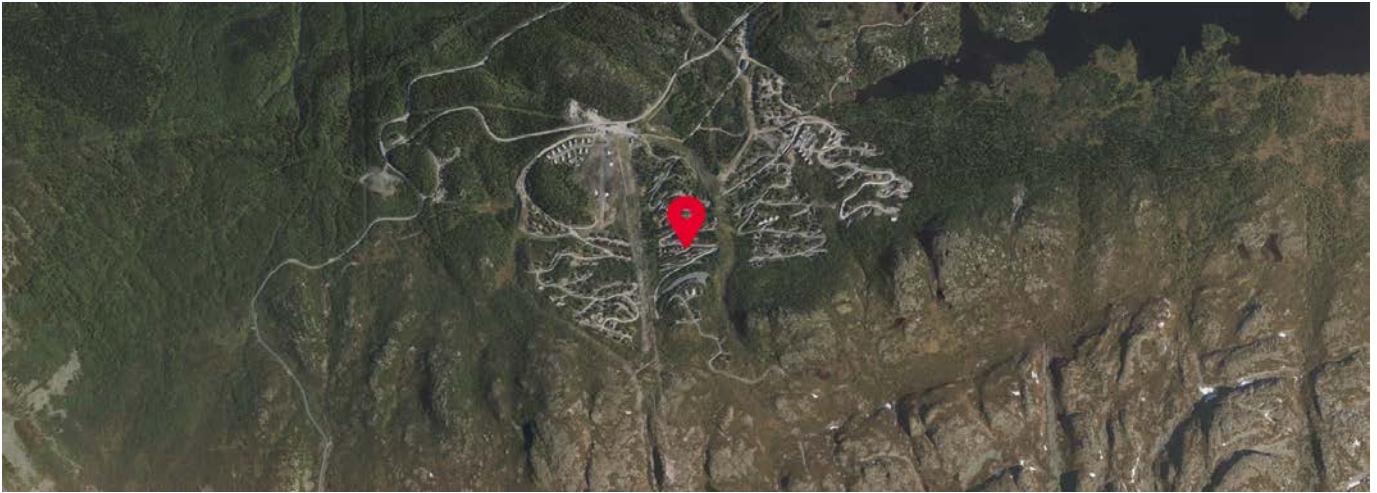
Gaustabanen	26 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	6 min
Rjukanbadet	19 min
Rjukan Golfklubb	21 min
Akebakke	25 min

Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	14 min
	9.8 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min
	10.3 km
Rjukanbadet/Trimrom	19 min

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min
	11.4 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min
	12.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



ORDINÆRT ÅRSMØTE **2024**

Gaustatoppen Naturpark Velforening



29. mars 2024
Klokken 09:30



Gausta View (Sportellet)
Kvitåvatnvegen 51
3600 Rjukan

Til medlemmer i Gaustatoppen Naturpark Velforening!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

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

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

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst to uker.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle medlemmer er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er minst 8% av enhetseierne er representert i møtet.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Tid: 29. mars 2024, klokken 09:30
Sted: Gausta View (Sportellet)

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Vedtektsendring: Velforeningens formål
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Fastsettelse av kontingent for 2024
- Sak 7** Valg av styre

18. mars 2024

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Vedlegg til innkallingen

Vedlegg til sakene følger fortløpende i dokumentet.

Vedtekter er lagt ved bakerst i dokumentet.

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT OM VELFORENINGEN

Foreningens navn:	Gaustatoppen Naturpark Velforening
Foreningens org.nr:	992 851 589
Kommune:	Tinn Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	BDO AS

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

3. STYRETS ARBEID

Det er godt samarbeid innad i styret hvor hovedoppgaver fordeles etter kompetanse og interesse. Alle i styret bidrar godt, også varamedlemmet. Det blir delt løpende informasjon på mail. I tillegg har vi avholdt 2 styremøter. Ett på teams og et fysisk møte.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. I sommerdriften er det utbedret enkelte områder de siste årene hvor det har vært gjentakende problem. Hver hytteeier bidrar med godt vedlikehold av egne stikkrenner ved innkjøringer. Vintervedlikeholdet fungerer godt. Her er det økende bruk av app for booking av brøyting av gårdsplasser. Det gir bedre forutsigbarhet og derved bedre drift for vår leverandør.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert som vi gjør det vi kan for å unngå driftsstopp. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Styret i GNV tok initiativ til en felles befaring i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski trafikken fremover.

I denne forbindelse ble det gått befaring for å se på alternativer og muligheter for ski inn - ski out for H27 og H25.

Styret bidrar til destinasjonsutvikling, med særlig fokus på utvikling av ski-tilbud og ski in/ski out.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

På vegne av sameiet,

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000.

Årsmøtet, som ble avholdt i april 2023, vedtok en reduksjon av kontingenten fra kr 7.200 til kr 6.200 per år. Reduksjonen ble regulert med effekt fra 01.07.2023, slik at det påfølgende årets utgjør en årlig kontingent på kr 6.200.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 245.813.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNEKTER				
Felleskostnader		2 966 109	2 915 000	2 957 000
Sum driftsinntekter		2 966 109	2 915 000	2 957 000
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	2	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	3	2 383 865	2 436 830	1 971 002
Driftskostnader	4	117 786	70 500	65 782
Honorarer	5	184 972	180 750	140 923
Andre kostnader	6	28 287	40 000	23 368
Sum driftskostnader		2 851 830	2 865 000	2 337 996
Driftsresultat		114 279	50 000	619 004
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter		86 489	0	4 401
Finanskostnader		21 398	0	0
Netto finansresultat		65 091	0	4 401
ÅRETS RESULTAT		179 370	50 000	623 406
OVERFØRINGER				
Overført annen egenkapital		179 370	0	623 406
Sum overføringer		179 370	0	623 406

BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		34 676	12 854
Bankinnskudd mv.	7	2 901 827	3 031 237
Sum omløpsmidler		2 936 503	3 044 092
SUM EIENDELER		2 936 503	3 044 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 608 279	2 428 908
Sum egenkapital	8	2 608 279	2 428 908
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		245 813	232 579
Leverandørgjeld		66 417	378 575
Annen kortsiktig gjeld	9	15 995	4 030
Sum kortsiktig gjeld		328 224	615 183
Sum gjeld		328 224	615 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 936 503	3 044 092

OSLO, 31.12.2023

Styret for Gaustatoppen Naturpark Velforening

Henrik Hognestad
Styrets leder

Jostein Thomassen
Styremedlem

Louise Kathrine Dedichen
Styremedlem

Lise Sundem
Styremedlem

Bjørn Fredrik Ingemar Ekelund
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.

Vurderingsregler

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

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920

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

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vintervedlikehold VVA	1 837 525	1 636 830	1 342 287
Sommervedlikehold VVA	546 340	800 000	628 715
Sum	2 383 865	2 436 830	1 971 002

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	113 226	70 000	65 782
Porto	4 560	500	0
Sum	117 786	70 500	65 782

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 043	10 000	9 656
Forretningsførsel	170 732	170 750	128 370
Ekstra forretningsførsel	4 197	0	2 897
Sum	184 972	180 750	140 923

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	6 500	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	12 214
Bankomkostninger	11 423	10 000	8 539
EHF-fakturagebyr	0	0	23
Diverse kostnader	10 350	10 000	2 597
Øreavrunding	14	0	-3
Sum	28 287	40 000	23 368

Note 7 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto	835 786	3 031 237
Plasseringskonto 31+	2 066 040	0
Sum	2 901 827	3 031 237

Note 8 Endring egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	2 428 908	1 805 503
Tilført fra årets resultat	179.370	623 406
Andre endringer	2 608 279	2 428 908

Regnskap og beretning gir en rettviseende oversikt over utviklingen og resultatet av foreningens virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsatt løypebidrag	3 995	3 336
Innkrevd løypebidrag	522 000	490 698
Utbetalt løypebidrag	510 000	-494 034
Utbetales neste år	15 995	3 995

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGF-U3MSM-UCCIW-KOPIO

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:27:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGI-U3MSM-UCCIW-KOPIO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet, Side 13 av 27

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

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

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styret foreslår et honorar for perioden pålydende kr 120.000 til fordeling i styret. Styret foretar selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 120.000.

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: Velforeningens formål

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret foreslår en presisering i vedtektenes § 3, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd:

«Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.»

Styret foreslår å tillegge følgende etter tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å tillegge følgende i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

SAK 5 BUDSJETT 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjett 2024:

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet er satt opp med en nøktern vurdering av kostnadene og foreslås til godkjenning i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjett for 2024.

SAK 6 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kontingent for 2024:

Årskontingenten for 2023 ble fastsatt til kr 6.200, mot kr 7.200 i 2022.

Styret foreslår at kontingenten for 2024 fastsettes til kr 6.200, som i 2023.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter kontingent til kr 6.200 for 2023.

BUDSJETT 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER	
Medlemsavgift	3 000 000
Sum driftsinntekter	3 000 000
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920
Strøm fellesanlegg	120 000
Vintervedlikehold VVA	1 700 000
Sommervedlikehold VVA	700 000
Revisjon	10 000
Forretningsførrel	175 000
Ekstra forretningsførrel	0
Porto	5 000
Styre- og årsmøter	6 500
Dugnader, Tilstelninger	20 000
Bankomkostninger	12 500
EHF-fakturagebyr	0
Diverse kostnader	5 000
Øreavrunding	0
Sum driftskostnader	2 890 920
Driftsresultat	109 080
FINANSRESULTAT	
Renteinntekter kunder	0
Bankrenter	80 000
Renter leverandører	0
Finansresultat	80 000
BUDSJETTERT RESULTAT	189 080

SAK 7 VALG AV STYRE

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i velforeningen, jfr. vedtektene:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer for to år av gangen.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til en styreplass hver.

Kort om oppgavene til styret i velforeningen, jfr. vedtektene:

1. Innkreve årsavgift fra medlemmene
2. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
3. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
4. Betale velforeningens løpende utgifter
5. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
6. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
7. Innkalle til årsmøter
8. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.

Valg av styret:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

Louise Dedichen, Jostein Thommassen og Bjørn Ekelund er på utgående valgperioder. I tillegg må det iht. vedtektene velges ytterligere ett varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

VEDTEKTER FOR GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Vedtatt 18.05.2006, med endring 16.04.11, 07.01.12, 26.06.12, 03.06.14, 24.03.18 og 27.3.22

§ 1 FORENINGENS NAVN – DEFINISJONER

Foreningens navn er Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med eiendommen menes alle tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område.

§ 2 BAKGRUNN

Gaustatoppen Naturpark Velforening har vedlikeholdsplikten til veinettet og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett (Vann og Avløp (VA)) med kummer og tilhørende installasjoner innenfor områdene som er nærmere presisert som velforeningens virkeområde, og som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H-27, H36 og H28. I tillegg omfattes eventuelle nye eller omregulerte områder innenfor velforeningens geografiske område, jfr vedtektenes §4 siste avsnitt siste setning.

§ 3 FORENINGENS FORMÅL

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner i henhold til vedtektenes §2.

Velforeningens formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.

§ 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Velforeningen har sete i Tinn kommune.

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Nærmere presisert er velforeningens virkeområde det som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H27, H36, H28. Dersom det vedtas nye reguleringsplaner eller omreguleres innenfor velforeningens geografiske område er alle eiendommer som oppstår som følge av dette pliktig å bli medlem i velforeningen. Områdets yttergrenser er inntegnet på kart som er inntatt som **Vedlegg 1** og inngår som en del av vedtektene.

§ 5 JURIDISK PERSON

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen medlemmer kan disponere over foreningens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

§ 6 MEDLEMSKAP

Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Eiere av eksisterende hytter og seterbuer innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område oppført før 18. mai 2006 regnes som medlemmer av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Medlemskapet er vederlagsfritt for disse eierne. Dersom noen av disse tilslutter seg velforeningens VA anlegg skal de betale ordinær medlemsavgift.

Hver eiendom innenfor det geografiske området utgjør et medlemskap i velforeningen og alle betaler lik medlemsavgift uavhengig av geografisk plassering innenfor velforeningen sitt område. Ved sammenføyning/fradeling av tomter eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan/reguleringsplan skal hver tomt/seksjon/enhet legges til grunn for beregning av antall medlemskap. Medlemsplikten og betalingsplikten oppstår når fradeling, seksjonering, bortfeste eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan (første reg.plan) er registrert hos Statens Kartverk.

Alle medlemmer er pliktig til å gi melding til forretningsfører om eierskifter, og er ansvarlig for alle forpliktelser frem til slik melding er mottatt av forretningsfører. Forretningsfører har rett til eierskiftegebyr etter nærmere avtale med styret.

Alle medlemmer er ved salg av sin eiendom forpliktet å informere ny eier om at det følger pliktig medlemskap med eiendommen.

§ 7 KONTINGENT

Årskontingenten fastsettes på ordinært årsmøte og betales forskuddsvis med forfall 01.01 og 01.07.

I særlige tilfeller kan årsmøtet beslutte å ilegge medlemmene ekstra bidrag/kontingent til velforeningens virksomhet.

Som sikkerhet for betaling av årskontingent og øvrige økonomiske plikter som er angitt i §8 er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50.000,- på eiendommen. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

§ 8 BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPENETT/STIER/AKTIVITETER

Det er på eiendommen tinglyst en forpliktelse for hver enkelt hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

Eiere av eiendommen skal betale den til enhver tid fastsatte løypeavgift. Beløpet faktureres særskilt av forretningsfører som igjen betaler løypeselskapet som utfører tjenester, og som grunneier har vedtatt skal tilføres beløpet. Beløpet er på kr. 1200,- pr januar 2017, og beløpet indeksreguleres hvert annet år.

Gaustatoppen Utmarkslag BA skal bestemme hvilke beløp som skal gå til leie av løypenett/stier, og hvilke beløp som skal gå til bygging/drift/vedlikehold samt hvilke selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene og stå for selve overførselen.

§ 9 ÅRSMØTE

- a) Årsmøte er velforeningens øverste organ
- b) Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned
- c) Medlemmene har for hver selvstendig enhet de eier, én stemme på årsmøtet.
- d) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

- e) Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- f) Innkalling til årsmøtet skjer med minst to ukers varsel. Med innkalling skal følge forslag til dagsorden. I tillegg skal det ved innkalling til ordinært årsmøte følge årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.
- g) På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
 - i. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
 - ii. Godkjenning av budsjett for påfølgende år
 - iii. Behandle saker innkommet til styret
 - iv. Fastsette årskontingent
 - v. Valg av nytt styre
 - vi. Velge revisor for ett år av gangen
 - vii. Behandle saker fremmet av styret.
- h) Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- i) Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- j) Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- k) Rettigheter som etter vedtektene er tillagt Gaustatoppen Utmarkslag BA eller grunneierne i området kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra Gaustatoppen Utmarkslag BA. Gaustatoppen Utmarkslag BA kan dog ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
- l) Innkalling til årsmøte kan sendes til medlemmene utelukkende pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst ett styremedlem finner det påkrevd eller når minst 8 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte.

§ 11 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart dersom årsmøte ikke har besluttet noe annet.

§ 12 STYRET

- a) Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- b) Styret består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg går halvparten av styret ut etter ett år.
- c) Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver. d) Styret konstituerer seg selv.
- e) Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styreleders stemme avgjørende.
- f) Styret skal:
 - i. Innkreve årsavgift fra medlemmene
 - ii. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rønett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
 - iii. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

- iv. Betale velforeningens løpende utgifter
 - v. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
 - vi. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
 - vii. Innkalle til årsmøter
 - viii. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.
- x. Styret kan sende innkalling til årsmøte samt øvrig informasjon fra styret pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører

§ 13 MEDLEMMENES PLIKTER

Hvert medlem plikter å betale årskontingent og løypebidrag fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter å oppgi sin e-postadresse til velforeningens forretningsfører slik at informasjon og fakturaer utelukkende kan sendes elektronisk.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødige bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Den enkelte tomteeier/sameier eier og drifter sin egen stikkledning fra påkoblingspunkt på hovedledningen og inn til sin eiendom/seksjon. Det er lagt Isotermrør eller tilsvarende som vannledning ved hver stikkledning. Tomteeier/sameier plikter å koble seg inn på denne med samme type rør, slik at varmekabelen er intakt helt ut til hovedledningen. Dersom det kan påvises at frost i hovedanlegget/VA skyldes feil på tilslutning av stikkledning eller at stikkledningen ikke er tilkoblet varmekabel så er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon og bekoste skaden. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Det er forbud mot frosttapping – dvs at vannet blir stående å renne for å hindre frost. Dersom det kan påvises at frost som følge av frosttapping, setter seg i VA anlegget og medfører reparasjon er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Ved tvist oppnevner partene hver sin skjønnsmann som avgjør tvisten.

Den enkelte tomteeier/sameier plikter å etablere stikkrenne (et rør som gjennomløp for vann under vei), under egen avkjøring der avkjøringen krysser veigrøften tilhørende felles vei. Dersom tomteeier/sameier ikke etablerer slik stikkrenne og ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Ved opparbeidelse av tomt, skal hver enkelt tomteeier/sameier sikre at overflatevann fra egen eiendom tas hånd om på en slik måte at overflatevannet fra eiendommen ikke på noen måte skaper problemer eller ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett. I de tilfeller hvor overflatevann fra en eiendom skaper problemer og ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett, og eier ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.

Eventuelle næringsseksjoner kan avkreves større andel av medlemskontingent etter forhandlinger mellom velforeningen og næringsseksjonseieren.

§ 14 MEDLEMMENES RETTIGHETER

Innenfor velforeningens geografiske område har alle medlemmer rett til å være tilkoblet vann- og avløpsnett samt benytte veier forutsatt at bestemmelsene i vedtekter overholdes.

§ 15 OPPLØSNING – SAMMENSLUTNING – DELING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får dermed stilling som avviklingsstyre.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle annet rettssubjekt som arbeider for å ivareta tilsvarende interesser som Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hvilket rettssubjekt som tildeles foreningens formue ved foreningens oppløsning skal avgjøres på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring i § 11. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Gaustatoppen Utmarkslag BA eller annet/andre selskap eiet av grunneierne skal til konkurransedyktige priser ha fortrinnsrett til å organisere og drive alle servicefunksjoner innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening, herunder sette disse funksjonene ut til ekstern driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, annen infrastruktur og vaktmestertjeneste. Gaustatoppen Utmarkslag BA skal til konkurransedyktige priser også ha fortrinnsrett til salg/levering av ved innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

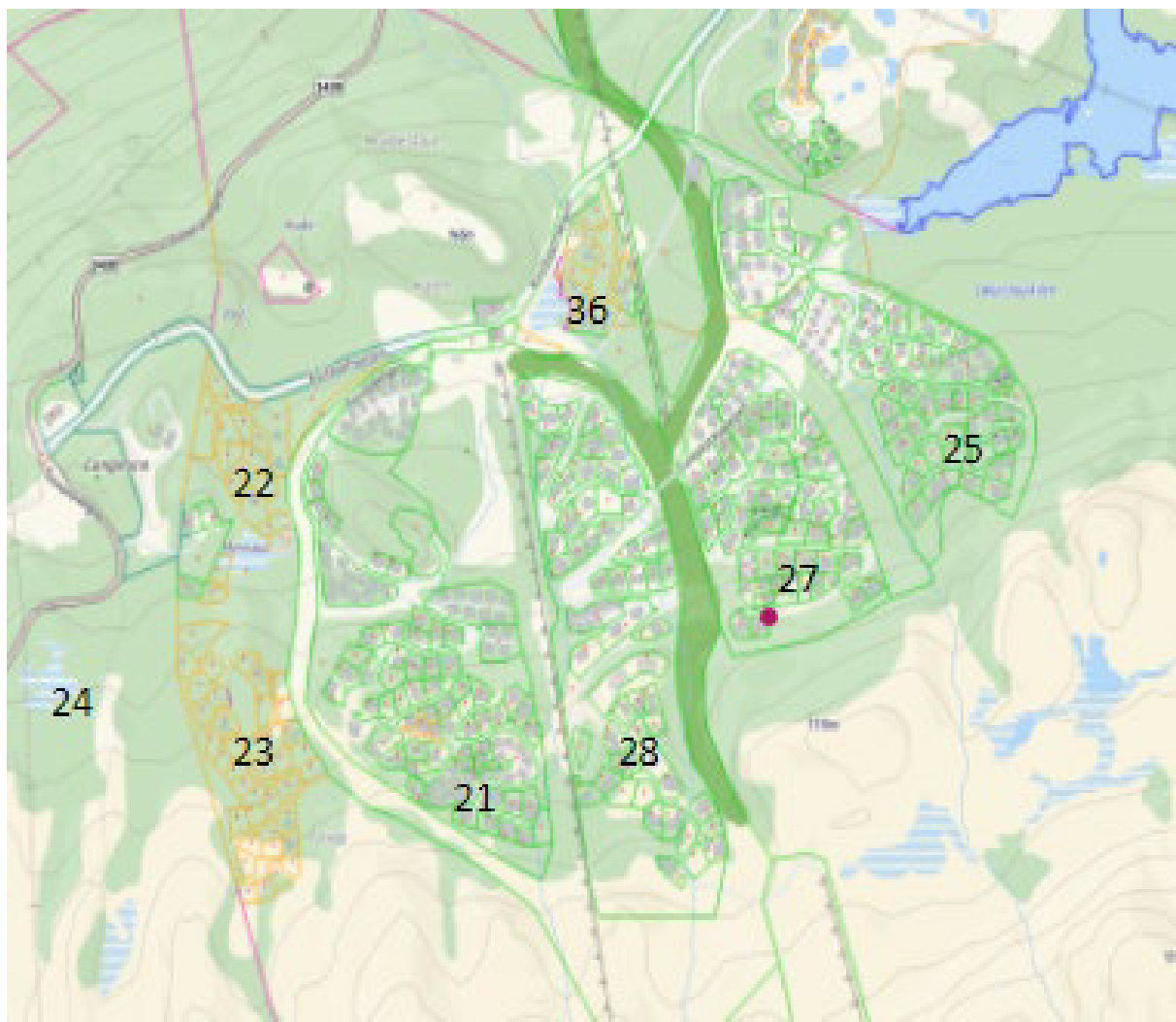
Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen utmarkslag BA eller annet/andre selskap eier at grunneierne skal ha rett til å benytte alle veianlegg innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening kostnadsfritt gjennom hele året. Ekstraordinær slitasje og skade som i den forbindelse påføres veianlegget, skal utbedres for Gaustatoppen Invest AS/grunneiers regning.

§ 17 BEITE OG SETERRETTIGHETER

Det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Eier aksepterer et aktivt husdyrhold med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og eller under terrasser må avstenges slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.
3. Eier har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingssentral i området dersom beitedyr er omkommet/drept, skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt bl.a.
4. Dersom det blir påvist at sau eller lam er skadet eller drept av løshunder i terrenget eller påkjørt av motorisert kjøretøy kan styret i Gaustatoppen Utmarkslag BA etter oppfordring bistå og rette erstatningskrav overfor hundeeier eller eier av kjøretøy dersom denne er kjent.

Vedlegg 1





Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO



Tiltakshaver (navn og adresse): Gøran Fuller Meierigt. 3 3112 TØNSBERG	Ansvarlig søker (navn og adresse): Vårdal Arkitekter AS Åslyveien 19 3170 SEM
---	--

Ferdigattest fritidsbolig 120/123 Seksjon 7 hytte 7

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Toreskyrkja hyttegrend tomt 30, 31 og 32, Hytte 7	Gnr: 120	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 7	Vår ref.: 2010/739-36
---	-------------	-------------	-----------	-----------	--------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål under 70 m ² - fritidsbolig		
Vedtatt gjort av: Samfunnsutvalget – Dispensasjon fra plan	Vedtatt dato: 14.04.2010	Utvalgssaksnr.: 17/10
Delegert myndighet plansjef - Rammetillatelse	15.04.2010	40/10
Delegert myndighet plansjef - Igangsettingstillatelse	13.09.2010	145/10
Delegert myndighet plansjef - Endringstillatelse	16.11.2011	250/11
Tidligere dokument	Dato:	Varighet
Midlertidig brukstillatelse hytte 5, 7 og 9	16.04.2011	01.08.2013
Dato sluttkontroll 06.02.2014	Kontrollansvarlig: NILOF AS, Brødrene Alseth A/S	
Merknader	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 17.03.2015	Stempel/underskrift: Svein Olav Hagen

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S Atråvegen 568 3656 Atrå
Vårdal Arkitekter AS Åslyveien 19 3170 SEM

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.

REGULERINGSBESTEMMELSER

30.01.2004

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.2004

Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 - 25.11.2004

Mindre vesentlig endring 18.12.2006

Presisering av parkering og grad av utnytting 25.08.2023

OBS!

Bestemmelsene i planen bygger derfor på TEK og "Grad av utnytting" utgitt 1997, og ikke versjonen fra mai 2007 som var gjeldende på vedtaksdatoen.

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Fritidsbebyggelse, Hytter
Fritidsbebyggelse, hytter i kjede – leiligheter
- Fellesområder: Felles adkomstveg
Felles parkering
- Spesialområder: Friluftsområde.
Frisiktsone
- Fareområder: Skred

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Adkomstveg.

Når nåværende veg til Gaustablikk blir omlagt, skal dette område (H-28) ha adkomst via veg fra området på østsiden (H-25) med kulvert under planlagt alpin-nedfart. Nederste del av vei 1 blir da stengt for bilkjøring.

3.2 Illustrasjonsplan.

Som vedlegg til reguleringsplanen skal det lages en retningsgivende illustrasjonsplan for det enkelte delområde i H28 som viser plassering av bebyggelse, avkjørsler, tomtegrenser etc. Hensikten med illustrasjonsplanen er å få overført informasjon om intensjoner og muligheter til den enkelte tomtkjøper/utbygger og dermed bidra til gode helhetsløsninger i de enkelte naboskap og hytte"grupper". Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for saksbehandling av byggesaker.

3.3 Skredsikring

Før tomtene med tomtenummer fra og med 22 til og med 37 i område 2 kan utbygges, må område 2b være utbygd med en bebyggelse som hindrer at skred løsner fra skrenten mellom område 2 og 3. Alternativt at det er satt opp skredsikrings"gjerd" i område 2b etter anvisning fra skredkyndige fagfolk.

Før område 2b utbygges skal det foreligge en skredfaglig uttalelse som dokumenterer at bebyggelsen i område 2b er skredforebyggende.

4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.

4.1 Plassering av bygninger.

For områdene 1, 2 og 3 skal hytteplasseringen markertes med nummererte peler i terrenget. Dette merket bør ligge innenfor bygningenes "grunnmur". Den på plankartet viste plassering av bygninger og tomteinndeling er veiledende og skal endelig fastsettes ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Evnt. carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt er 15%.

Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

4.3 Høyde på bygninger.

I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i skrånende terreng.

I område 3 skal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men utformes slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det og brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking i det øvre området (Område 3) skal være torv. I de nedre områdene 1 og 2 bør også torv benyttes, men taktekking kan og utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området. Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne ha en materialbruk som gjør at underetasjen både form- og materialmessig henger sammen med hytta.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur)

Der hvor terrenget er bratt skal bygningene underdeles/ trappes, og legges godt inn i terrenget. Bygninger på bratte tomter skal som hovedregel ikke ha større bredde enn 5 meter. Eventuelt kan bygninger underdeles slik at det enkelte plan ikke har større bredde enn 5 meter og bygningen dermed avtrappes på tomta. Det tillates oppført flere bygninger på tomta eller oppdeling av bygning på flere nivåer.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.

4.5 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitefe kan et mindre areal på opp til 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.

Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngåes og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt hyttene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av hytta.

Adkomstveger til den enkelte tomt skal fortrinnsvis utformes som grusete hjulspor som det såes til mellom og inntil.

4.7 Krav til byggesøknaden.

Ved tegningsmaterialet som følger byggesøknaden skal det på snitt og fasader framgå eksisterende og bearbeidet terreng rundt bebyggelsen. Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

På situasjonskartet skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonsplanen.

4.8 Parkering.

På hver tomt eller hver enhet skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det opparbeides felles parkeringsplasser langs veg 1 til bruk ved spesielt vanskelige føreforhold og som reserve ved mye trafikk.

5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSLEILIGHETER – HYTTER I KJEDE. OMRÅDE 2b.

5.1 Plassering av bygninger

En forutsetning for en utbygging av dette området er at bebyggelsen gjennom sin plassering og konstruksjon skal hindre at det løsner skred. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle prosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

5.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

På grunn av at "tomtearealet" er meget bratt og spesielt, er tillatt bebygd areal (BYA) er 80%.

5.3 Høyde på bygninger.

Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget med maks. én etasje over terreng i tomtas overkant, dvs. at maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 3,0 m og 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel på øverste plan. Bebyggelsen kan ha flere underetasjer som følger terrenget.

5.4 Tilpasning til terreng. Behandling av ubebygde arealer.

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.

Anleggsarbeidet med en bebyggelse på arealet 2b, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

6. FRILUFTSAREAL.

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tiliggende alpinområder. Under anleggsarbeid må skiløypa mellom område 1 og 2 ikke blokkeres, evt må det finnes alternativ framkommelighet.

7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

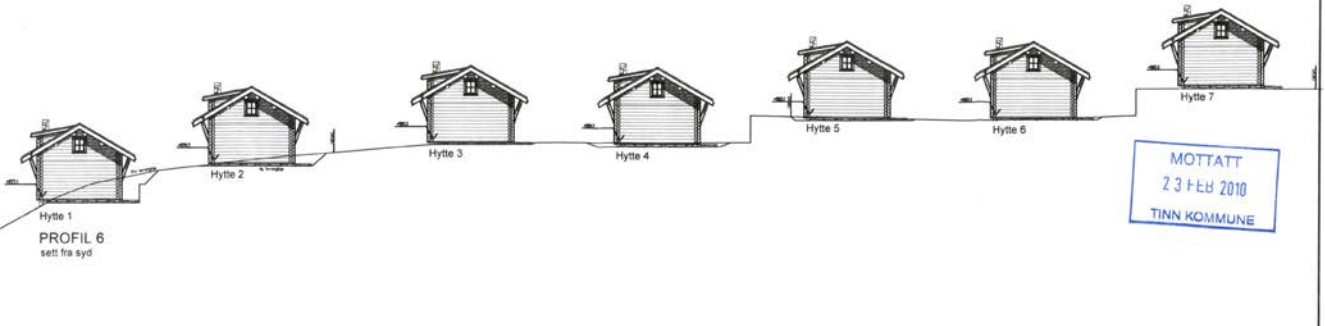
Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

8. UNNTAK.

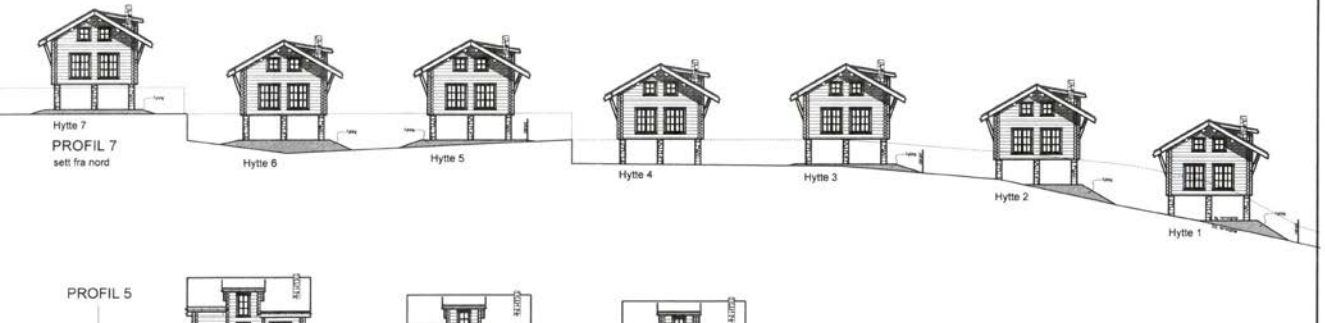
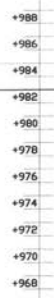
Når særlige grunner taler for det kan teknisk hovedutvalg gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn kommune.

PROFIL 6

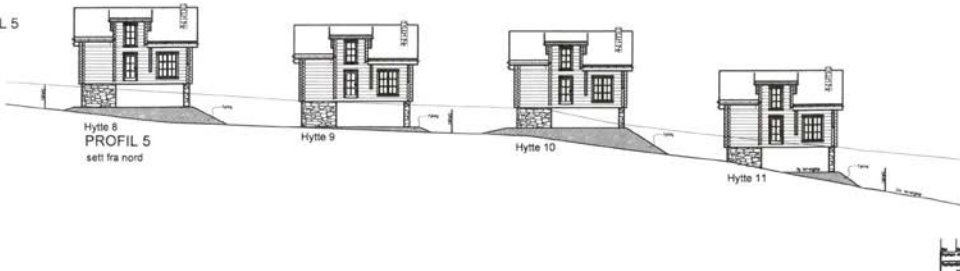
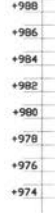


MOTTATT
23 FEB 2010
TINN KOMMUNE

PROFIL 7

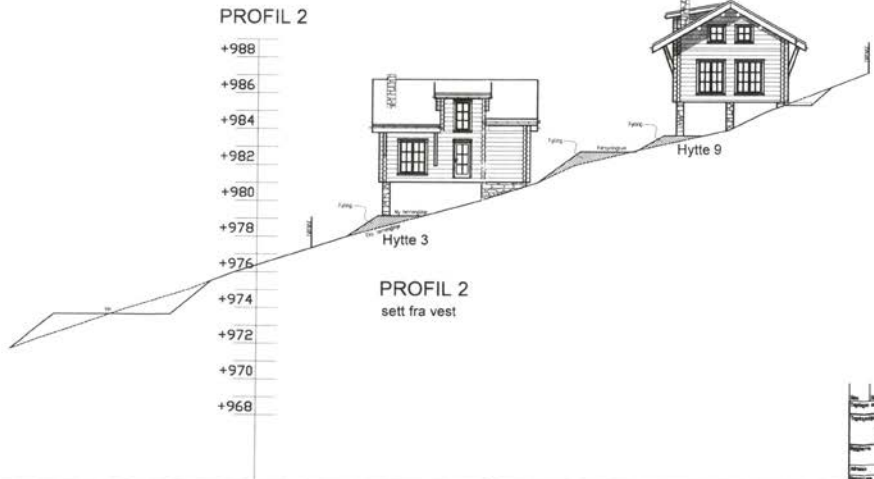
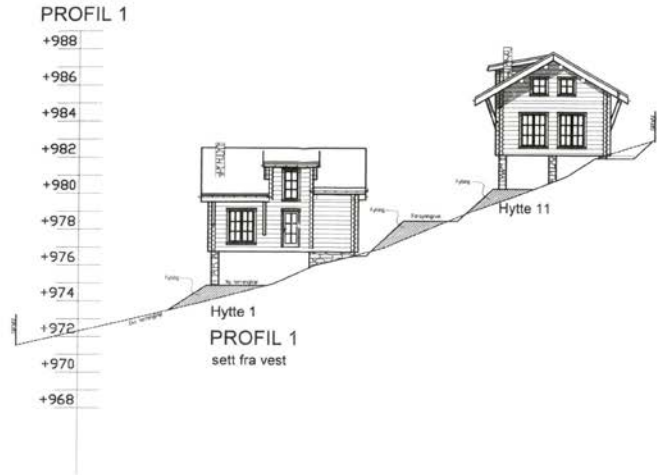


PROFIL 5



FASADPROFIL 5, 6 og 7		1:50	Vardal
Skisse	Skisse	26.02.10	1:50
Skisse	Skisse	26.02.10	1:50
Skisse	Skisse	26.02.10	1:50

MOTTATT
23 FEB 2010
TINN KOMMUNE



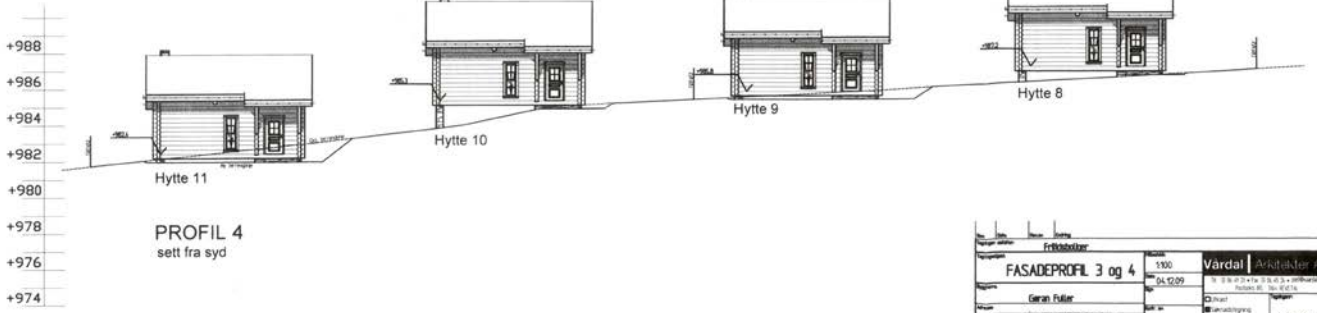
Prosjekt	Fritidshytter	Skisse	1/100	Vardal Arkitektur AS
Oppdragsgiver	FASADEPROFIL 1 og 2	Dato	04.12.09	Bygghuset 10, 4410 Vardal
Utøvet av	Gerard Fular	Skala	1:100	Bygghuset 10, 4410 Vardal
Prosjektleder	Terje Skjold	Utskrift	<input type="checkbox"/> Skisse <input type="checkbox"/> Fasadefotografering <input type="checkbox"/> Tegning	204587-3

MOTTATT
23 FEB 2010
TINN KOMMUNE

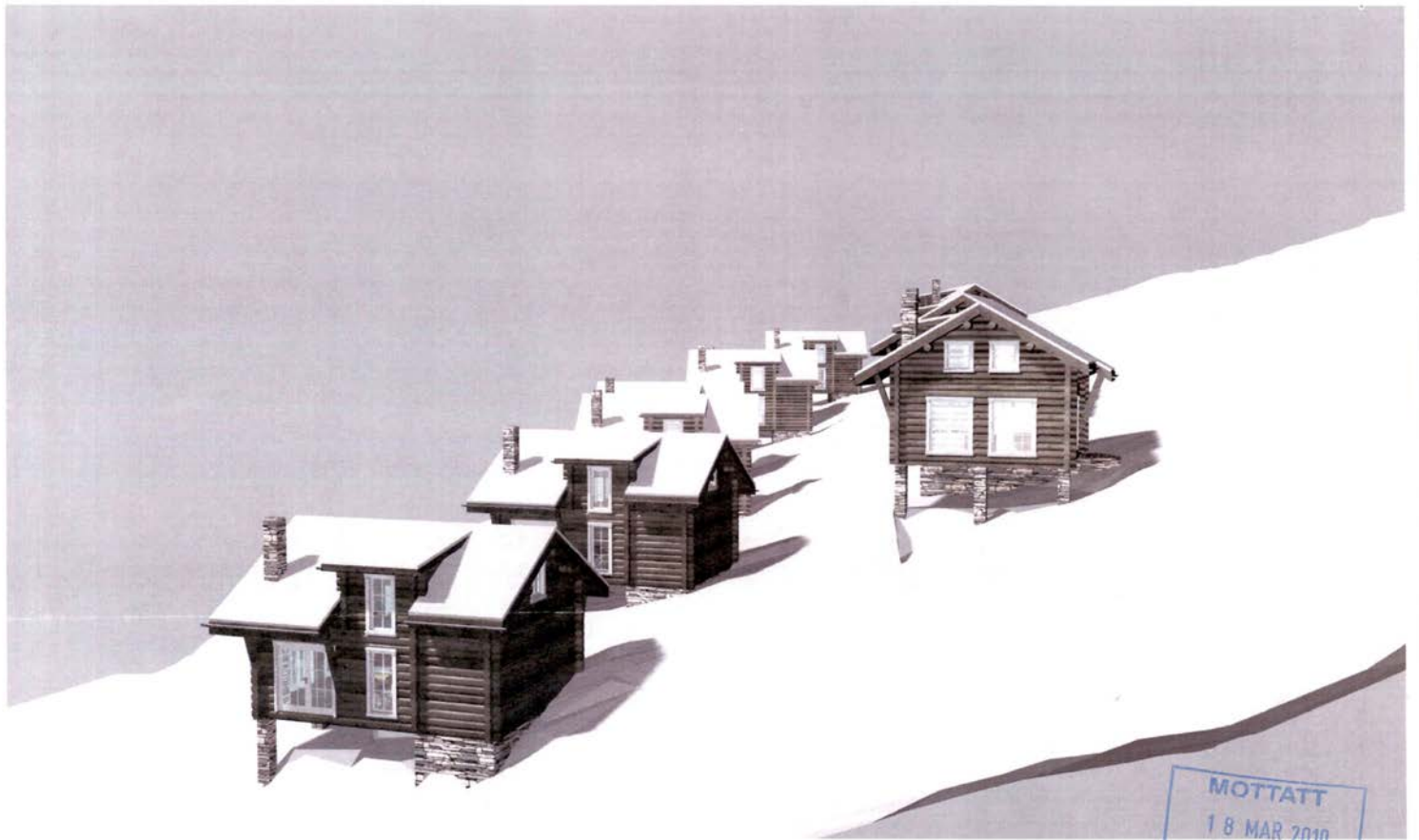
PROFIL 3



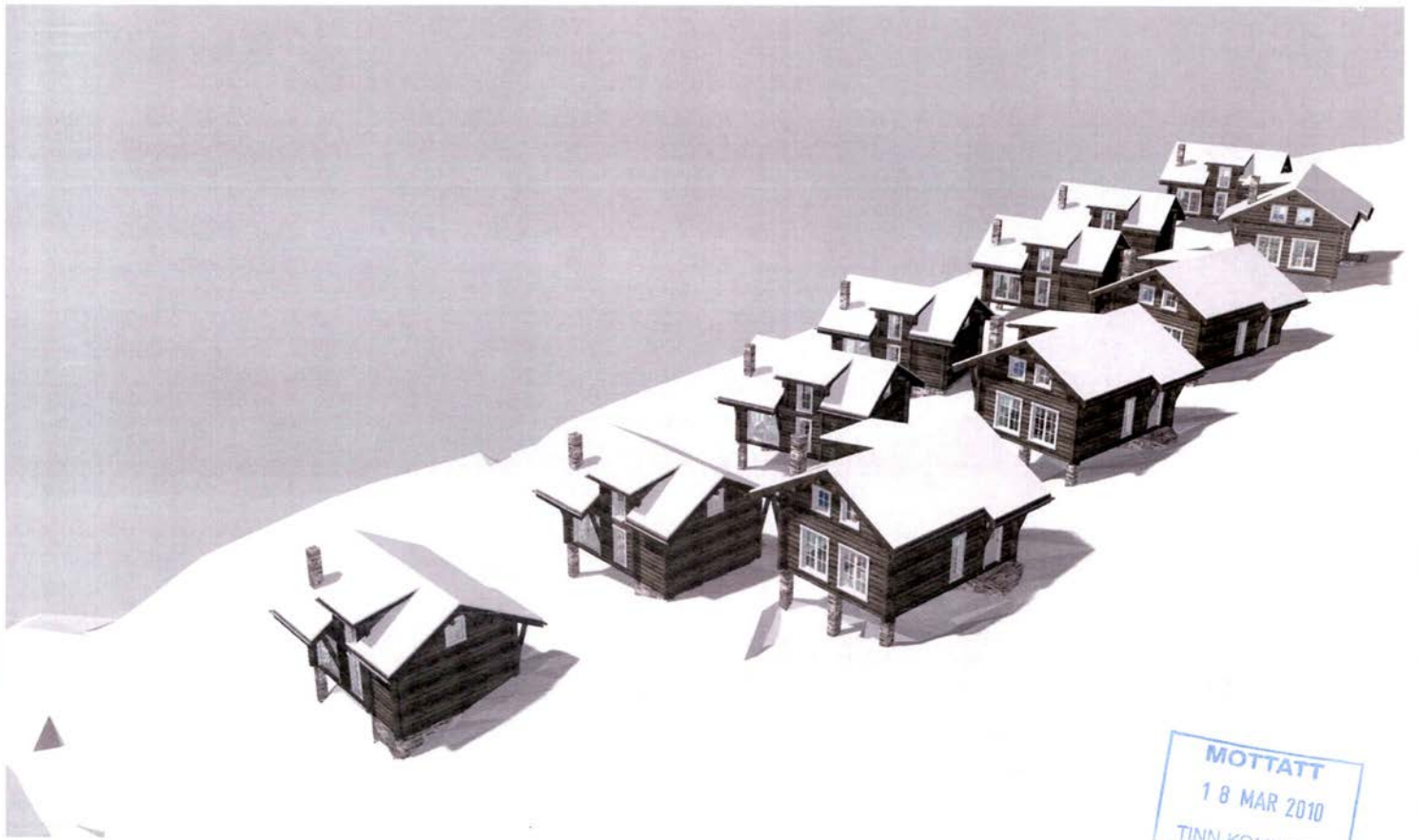
PROFIL 4



Prosjekt	Frilandsbyen	Skisse	1:100	Vårdal Arkitektur AS
Oppdrag	FASADEPROFIL 3 og 4	Dato	04.12.09	Postboks 81, 3601 Tinn
Utøyer	Geran Fuller	Skisse	<input type="checkbox"/> A1 <input checked="" type="checkbox"/> A2 <input type="checkbox"/> A3	20458 3-4
Prosjekt	Tinn Råd og 22.10.09 Innvald			

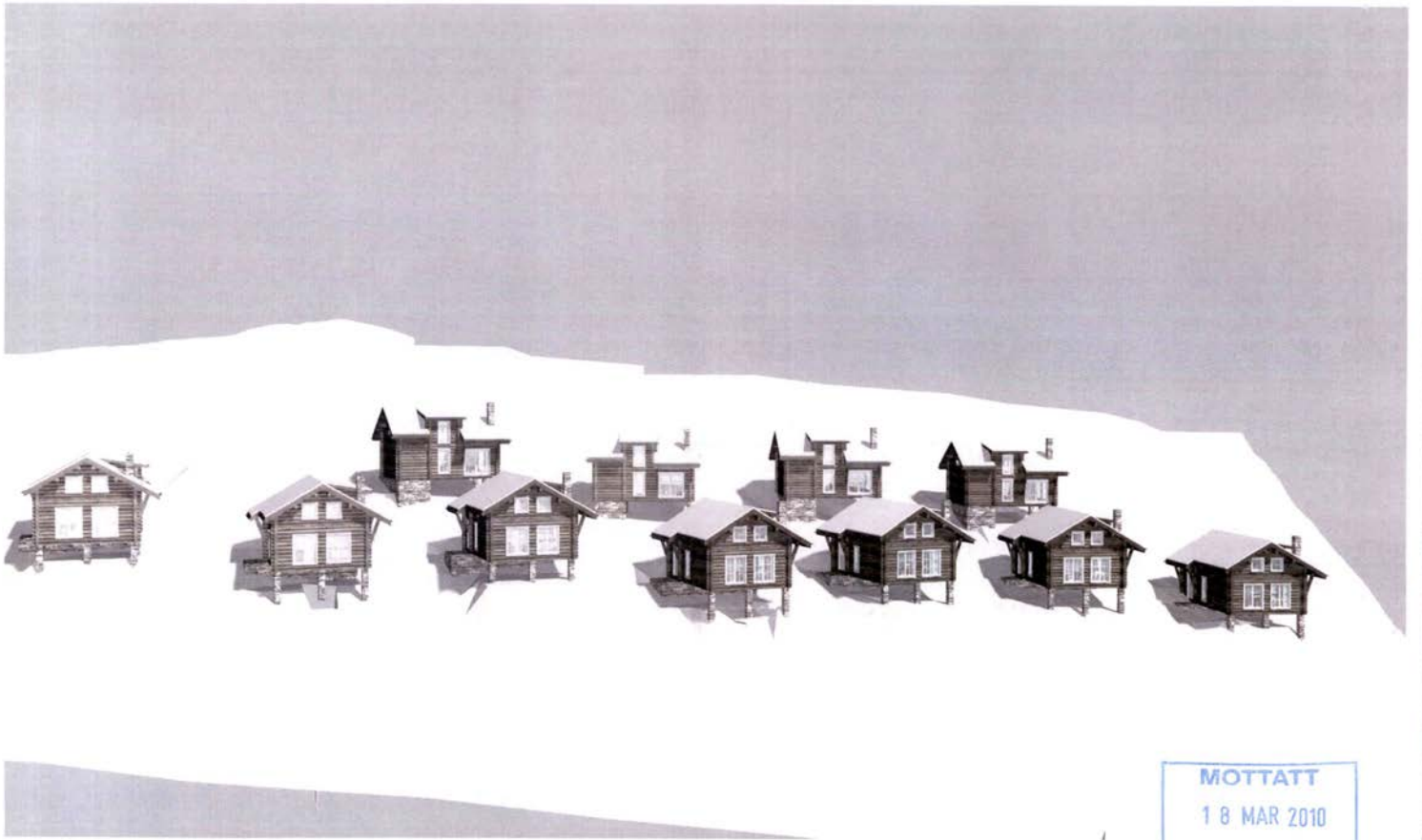


MOTTATT
18 MAR 2010
TINN KOMMUNE

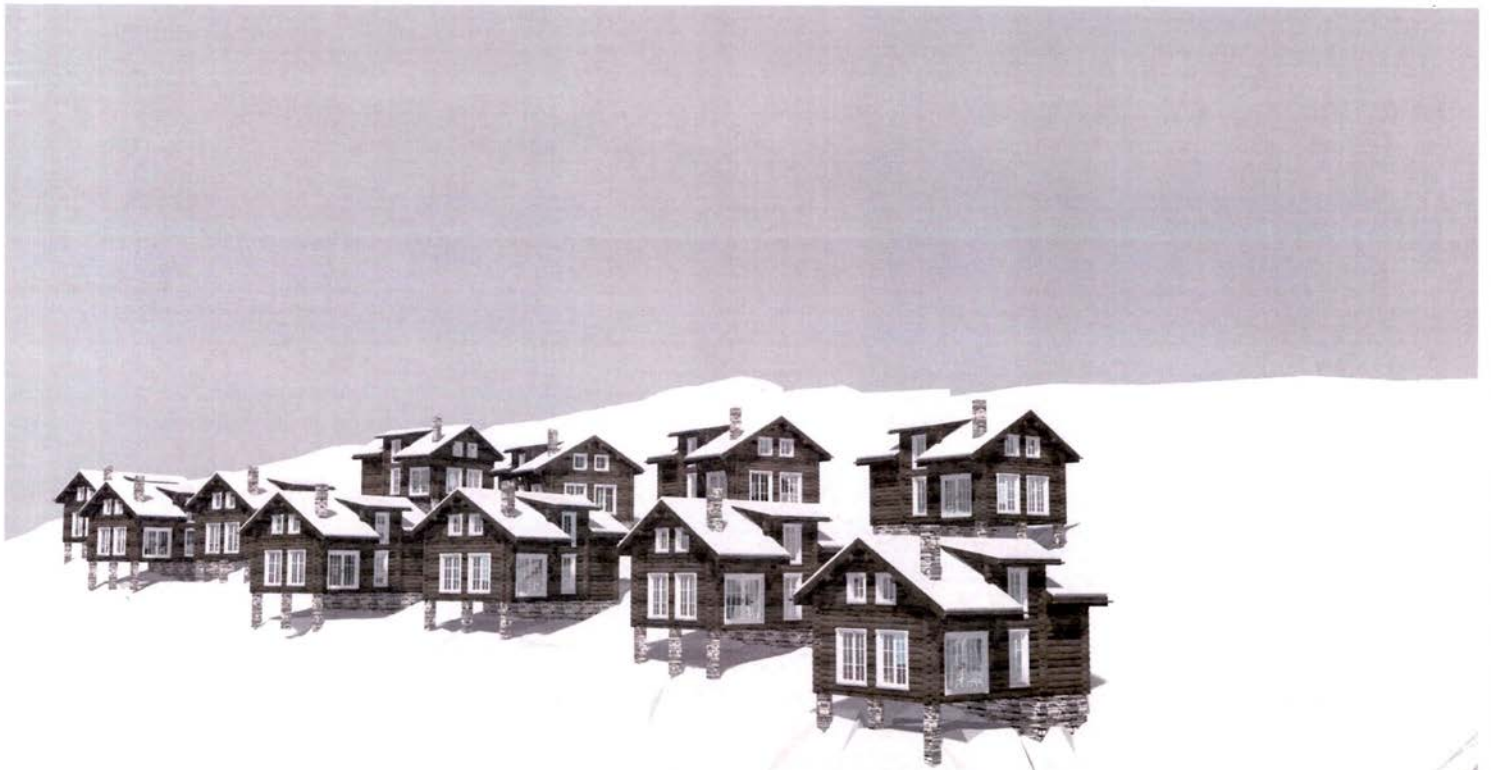


MOTTATT
1 8 MAR 2010
TINN KOMMUNE

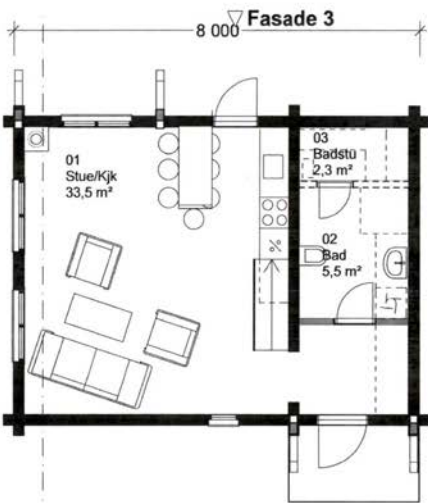




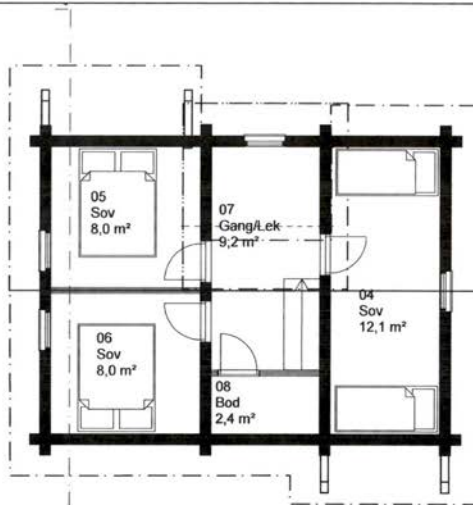
MOTTATT
1 8 MAR 2010
TINN KOMMUNE



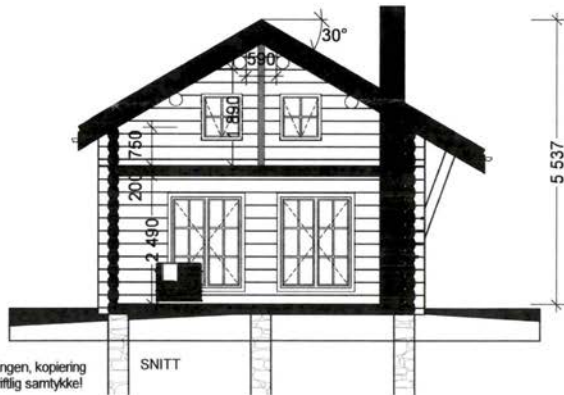
MOTTATT
18 MAR. 2010
TINN KOMMUNE



A1 PLAN 1.ET.



A1 PLAN 2.ET.



SNITT

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

REVISJON:

Dato: Revisjonen gjelder: Sign:

PROSJEKT:

Tomt 30,31 og 32

TEGNING:
plan og snitt (speilvendt)

BYGGHERRE:
Gøran Fuller

BYGGEPLASS:
Område H28 Gaustablikk

STATUS:

- Utkast Eksisterende
 Søknadstegning Som bygget
 Arbeidstegning Illustrasjon

vårdal arkitekter

Postboks 80, 3164 Revetal
Tlf. 33 06 10 80 Fax. 33 06 10 81

post@vaardal.as

DATO:	Sign:	KONT.:	MÅL.:
04.12.09	HBO		1:100

TEGNINGSNR.:	ID NR.:
20458	E-3

MOTTATT
1 8 MAR 2010
 TINN KOMMUNE

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 123
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2024 kl. 15:40
Produsert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.12.2011
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 11 i matrikkelenhet 120 / 123
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190171	SOLHAUG GORM		DÅPANVEIEN 3 3265 LARVIK	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	4026 - 120/123		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/1		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/1		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/2		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/2		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/3		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/3		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/4		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/4		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/5		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/5		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/6		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/6		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/7		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/7		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/8		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/8		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/9		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/9		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/10		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/10		
		Omnummerert til:	4026 - 120/123/0/11		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/123/0/11		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3818 - 120/123		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/1		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/1		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/2		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/2		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/3		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/3		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/4		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/4		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/5		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/5		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/6		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/6		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/7		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/7		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/8		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/8		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/9		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/9		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/10		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/10		
		Omnummerert til:	3818 - 120/123/0/11		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/123/0/11		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	06.12.2011	Tinglyst		13.12.2011	0826mie 06.12.2011
Seksjonering	2011/905		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Etablert/Endret	0826 - 120/123	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/1	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/2	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/3	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/4	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/5	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/6	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/7	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/8	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/9	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/10	
			Etablert/Endret	0826 - 120/123/0/11	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 132 066	Bebygd areal:	43	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.04.2010
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	13.09.2010
Nord: 6636628 Øst: 483568	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	22.03.2013
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	17.03.2015
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
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
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2028 Toreskyrkjavegen 174	H0101	Fritidsbolig	43	4	Kjøkken	1	1	120/123/0/7

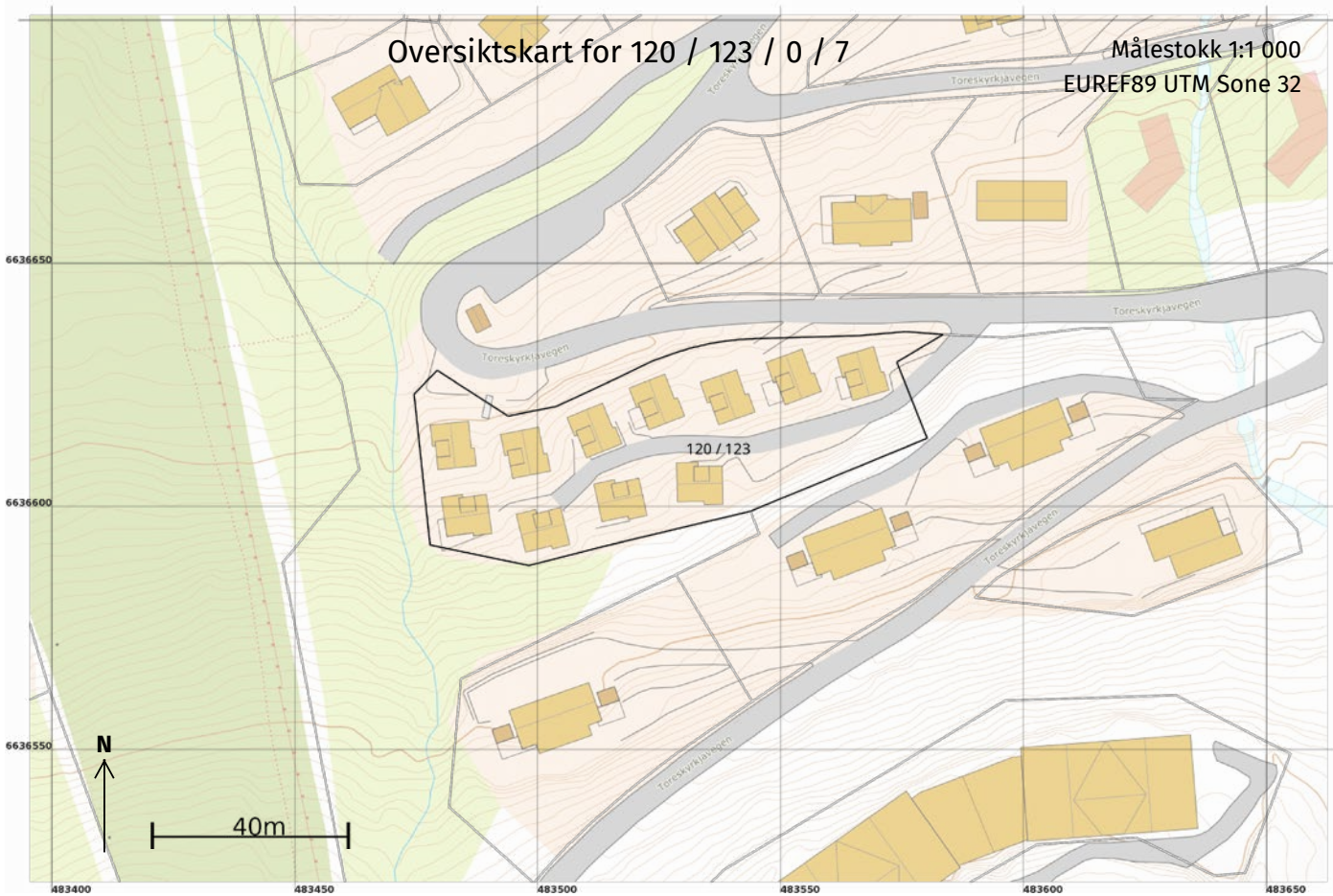
04.09.2024 15:40

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 123 / 0 / 7

Side 5 av 7

Kontaktpersoner

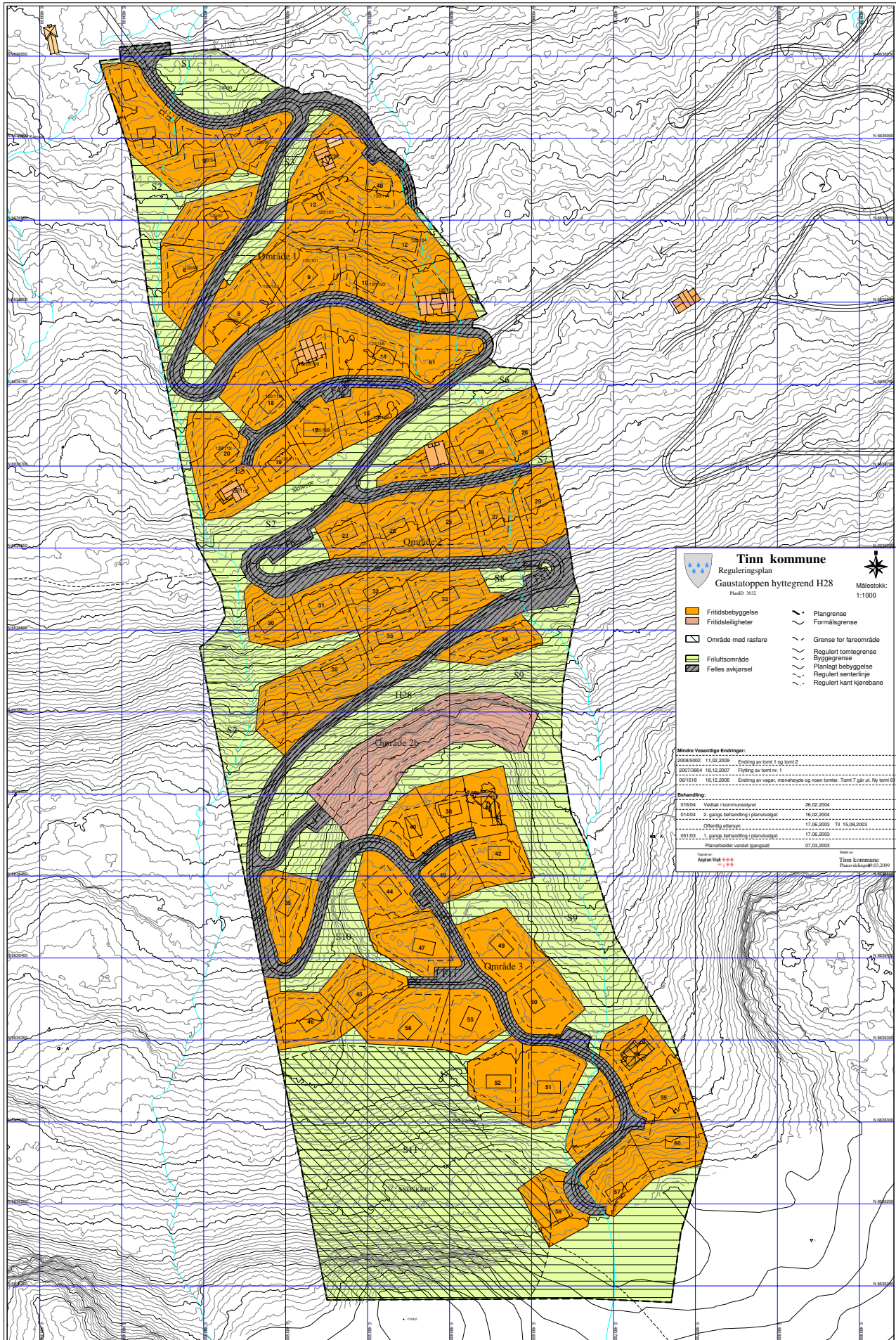
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	300564	FULLER CHRISTOPHER H		Husøytoppen 10A 3132 HUSØYSUND



04.09.2024 15:40

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 123 / 0 / 7

Side 7 av 7



Tinn kommune
Reguleringsplan
Gaustatoppen hyttegard H28
PlanID 3032

Målestokk:
1:1000

	Fritidsbebyggelse		Plangrense
	Fritidsleiligheter		Formålsgrense
	Område med rasfare		Grense for fareområde
	Friluftsområde		Regulert tomtegrense
	Felles avkjørsel		Byggegrense
			Planlagt bebyggelse
			Regulert sentrifuge
			Regulert kant kjørebane

Mindre Vesentlige Endringer:

2008/5002	11.02.2009	Endring av tomt 1 og tomt 2
2007/3804	18.12.2007	Fylling av tomt nr. 1
06/1518	18.12.2005	Endring av vegger, murebygging og noen tomter. Tomt 7 går ut. Ny tomt 8

Behandling:

016/04	Vedtak i kommunestyret	26.02.2004
014/04	2. gangs behandling i planutvalget	16.02.2004
	Offisiell utgave	17.06.2003 til 16.08.2003
001/03	1. gangs behandling i planutvalget	19.06.2003
	Planarbeidet varslert utgitt	07.03.2003

Utarbeidet av: **Applan Vek** Tegnet av: **Tinn Kommune**
PlanID: 3032 PlanID: 3032

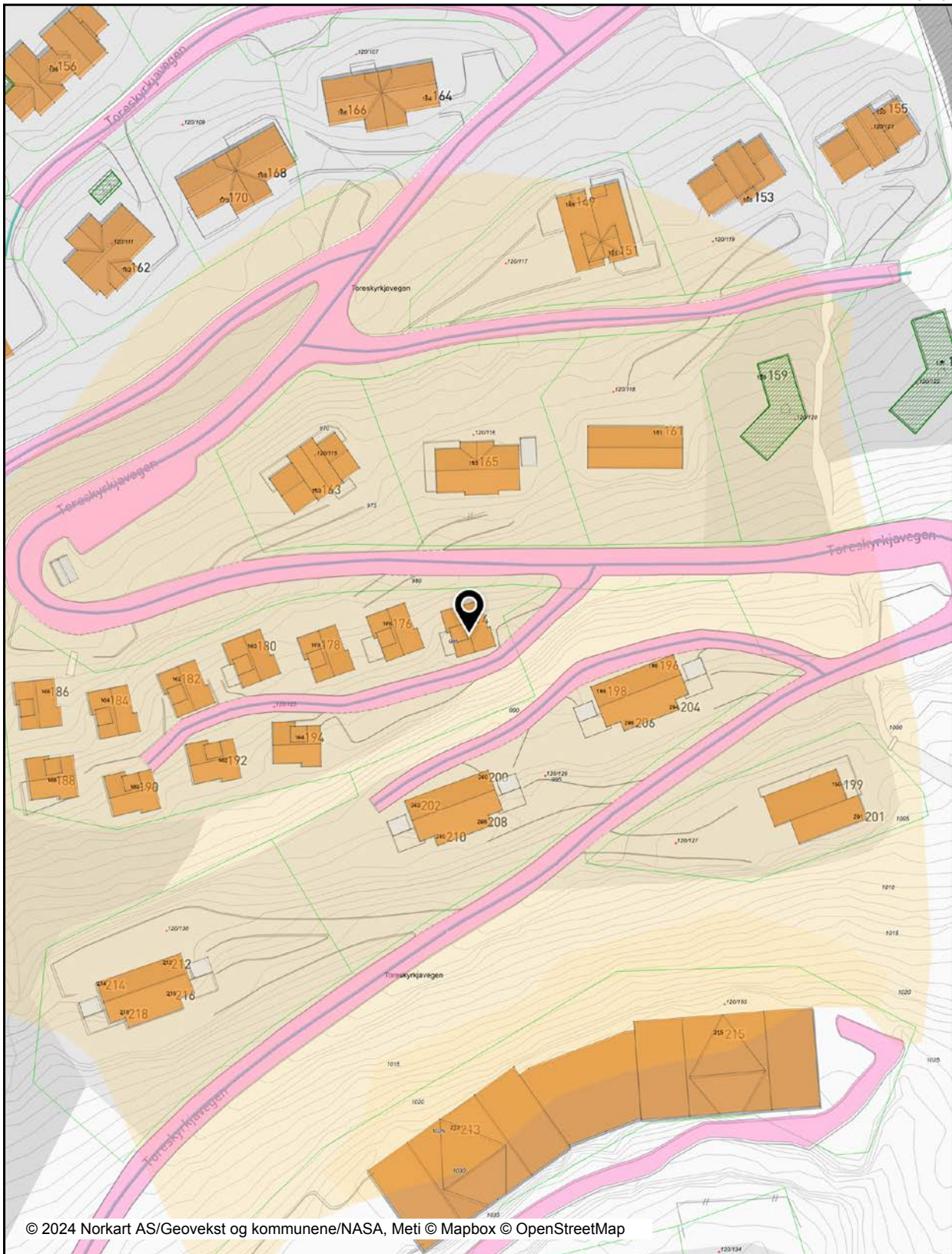


Fareområder 120/123

Dato: 03.09.2024

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

Skredfare



Område fare for skred 100 år

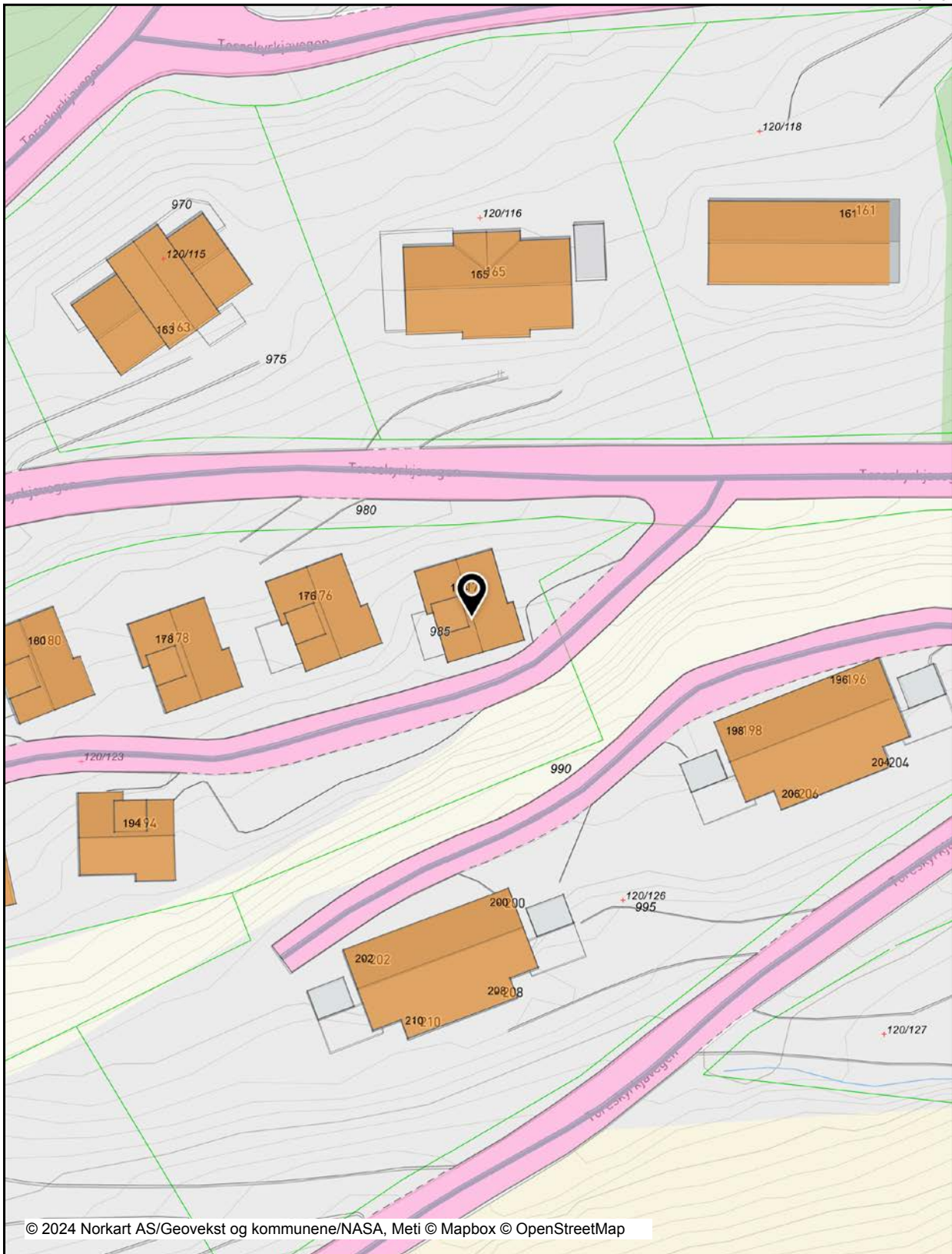


Situasjonskart 120/123

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:500

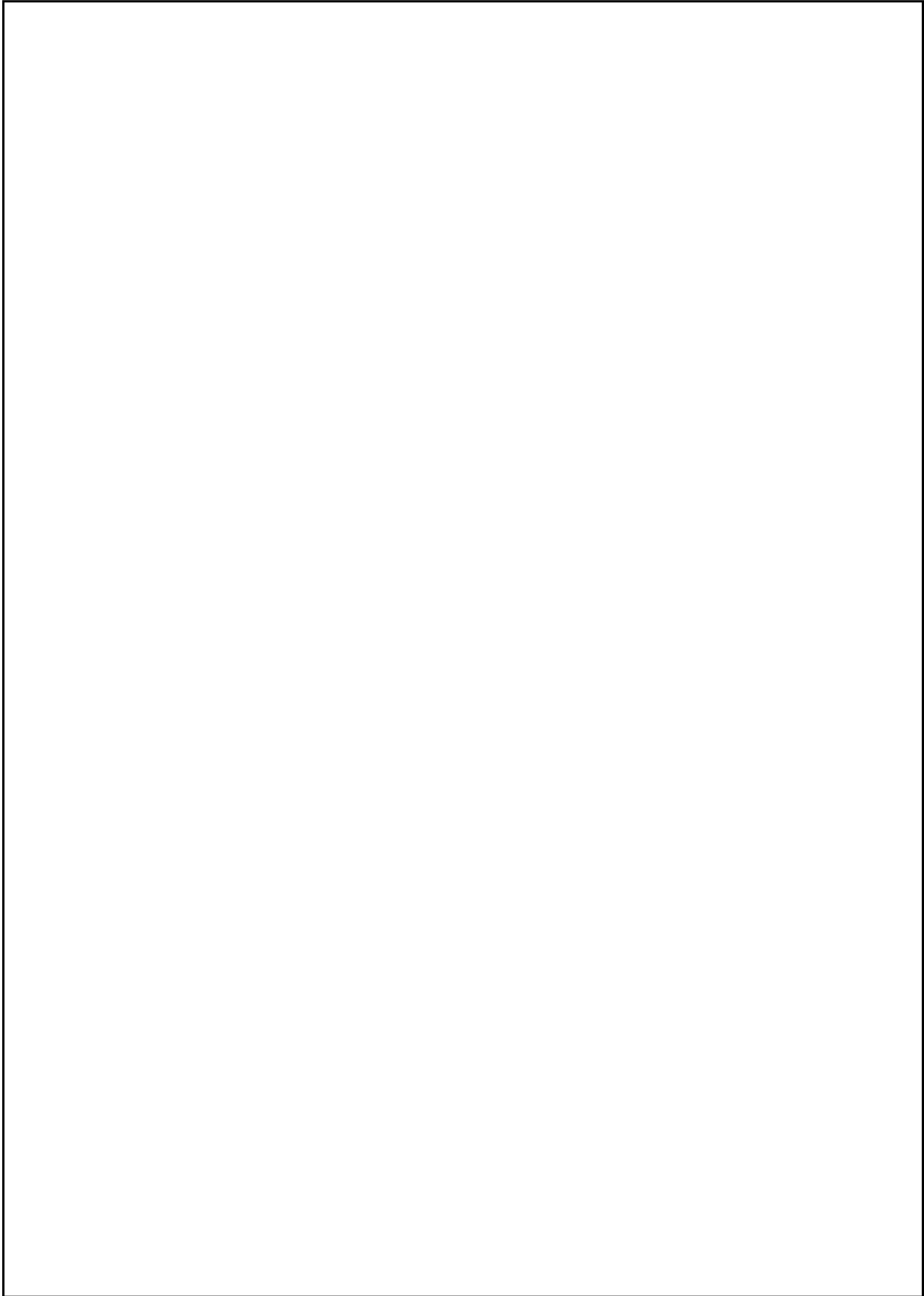
Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring



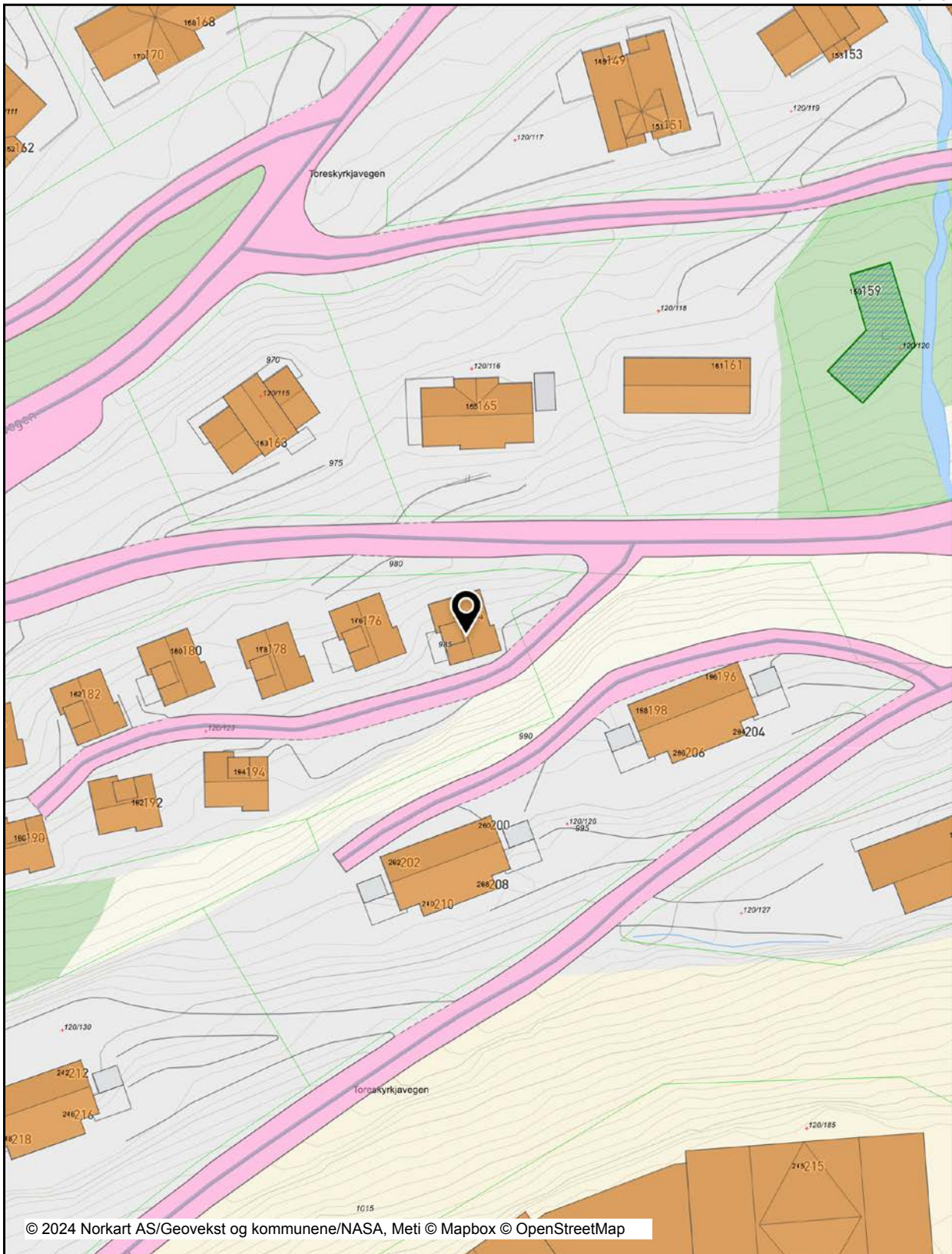


Situasjonskart 120/123

Dato: 03.09.2024

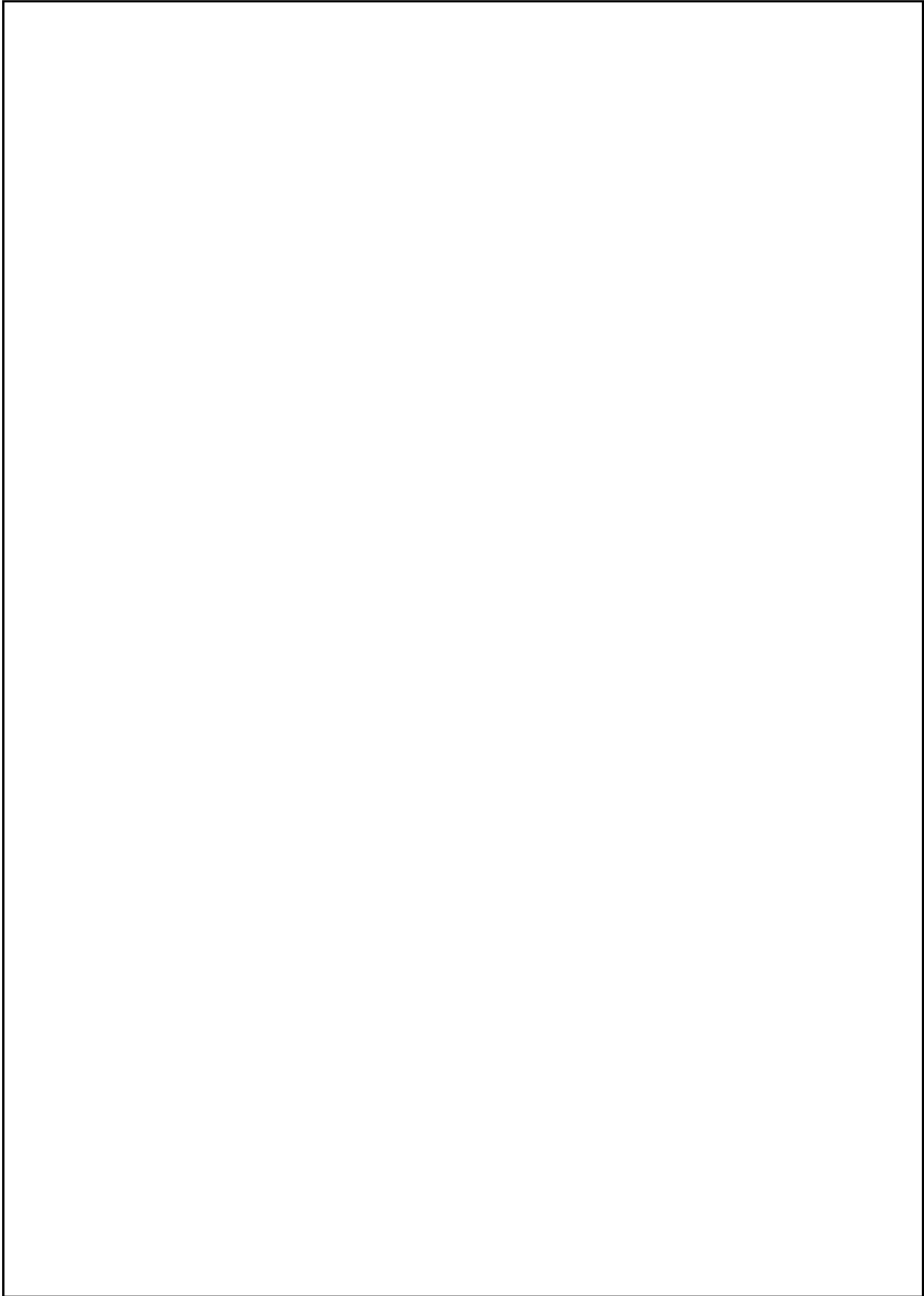
Målestokk: 1:750

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



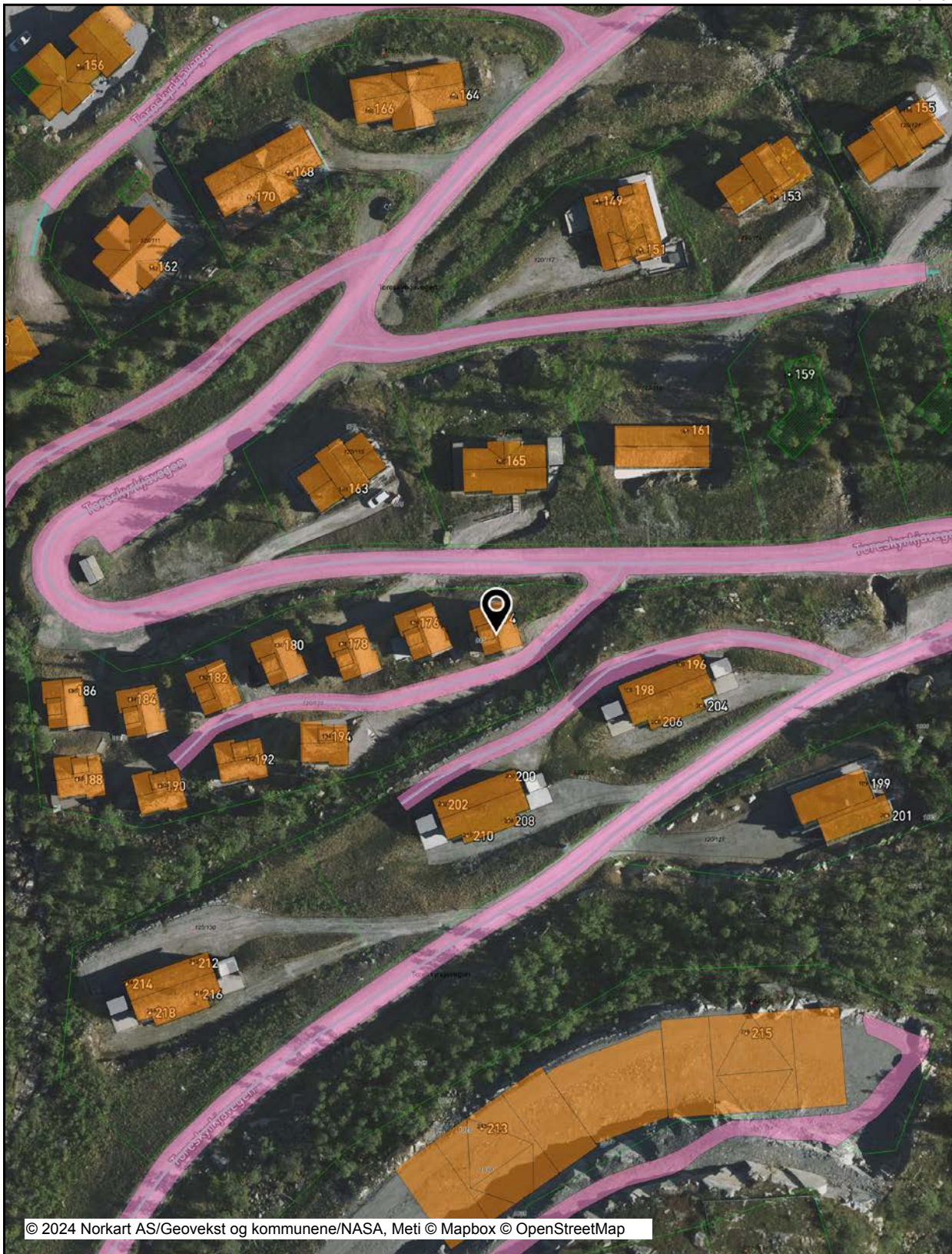


Fotokart 120/123

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:1000

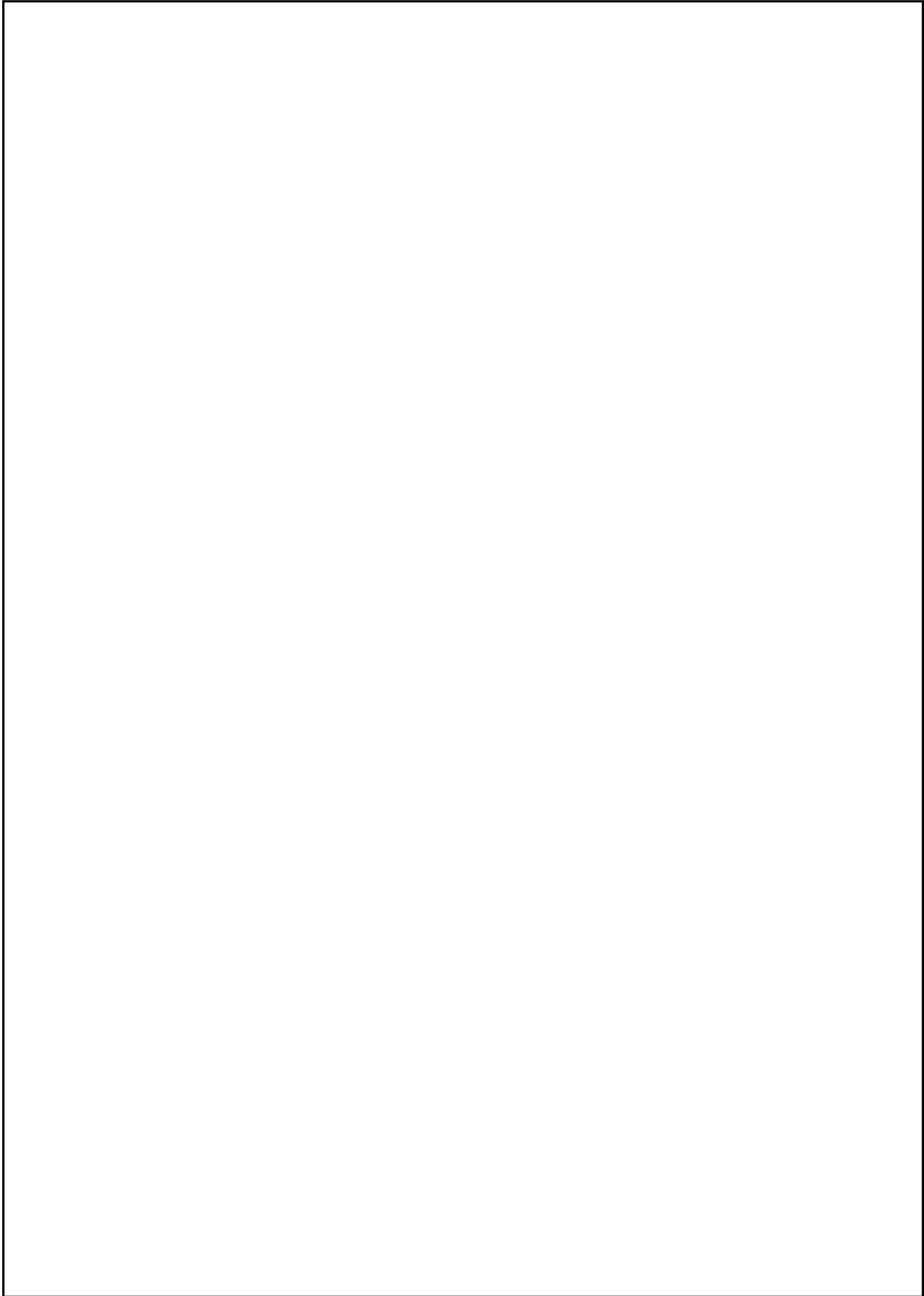
Koordinatsystem: UTM 32N



© 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger 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, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Toreskyrkjavegen 174
3660 RJUKAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre