



aktiv.



aktiv.

Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN

Fritidsleilighet med sjelden flott beliggenhet i Vertorama med utsikt til Gaustatoppen - to soverom - ski in/out



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 104 990,-
Total ink omk.: Kr 4 254 990,-
Selger: Blomstergutta AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 9521 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 179
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1307240063

Fritidsleilighet med sjelden flott beliggenhet i Vertorama

Gausta Vertorama ligger på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrennsløypene, restaurant, butikk, hotell og andre fasiliteter. Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder blant annet gang, bad, kjøkken med åpen løsning til stue, to soverom og en balkong mot den fantastiske utsikten til Gaustatoppen. I tillegg har man egen garasje og tilhørende sportsbod.

Fritidsboligen ligger fint til i Gausta Vertorama med en beliggenhet ca. 930 moh. Gausta Vertorama består av til sammen 43 fritidsleiligheter.

Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. milevis med flotte skiløyper, samt et stort skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader.



Innhold

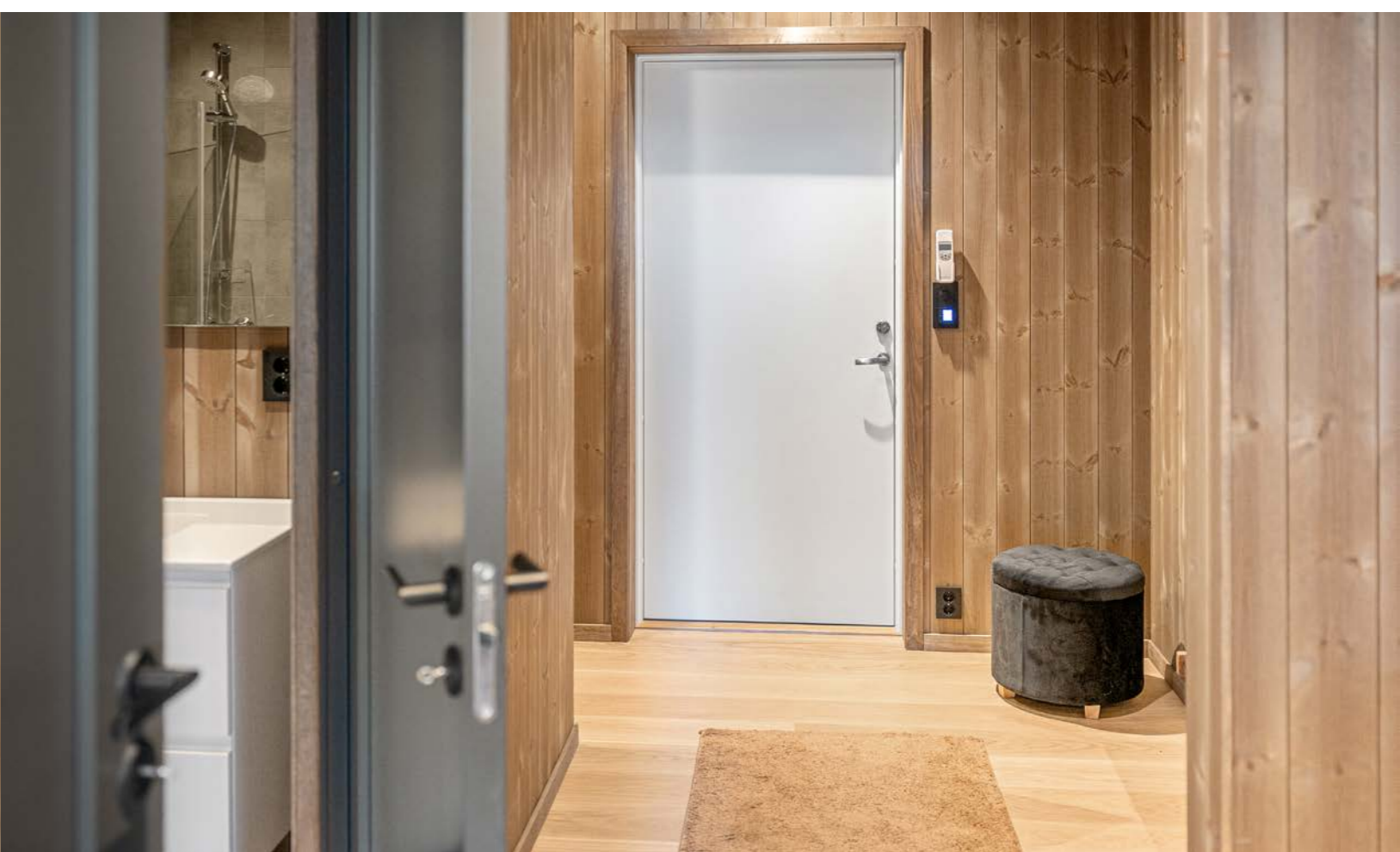
Velkommen	2
Plantegning	21
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	149
Forbrukerinformasjon	156
Budskjema	157





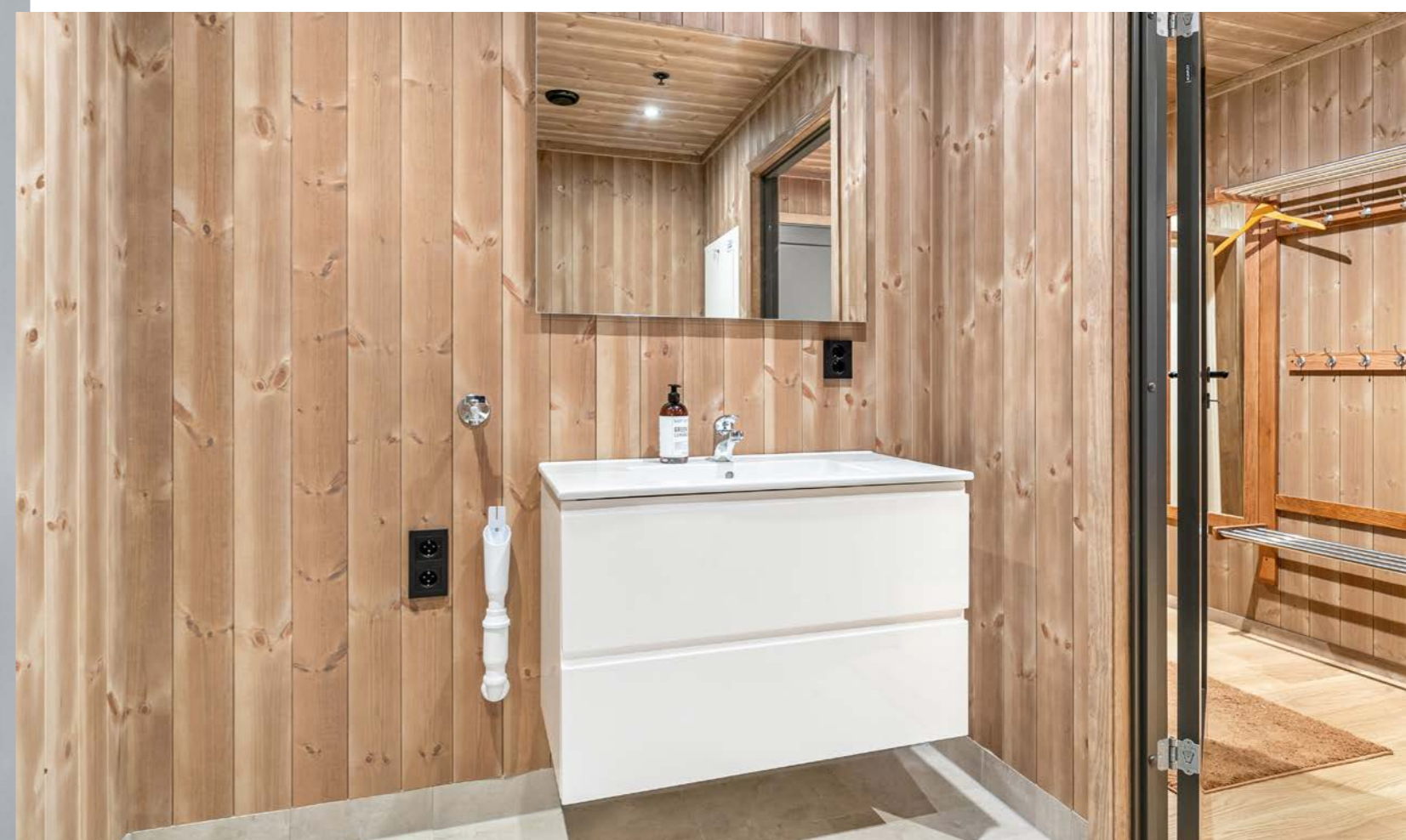








24



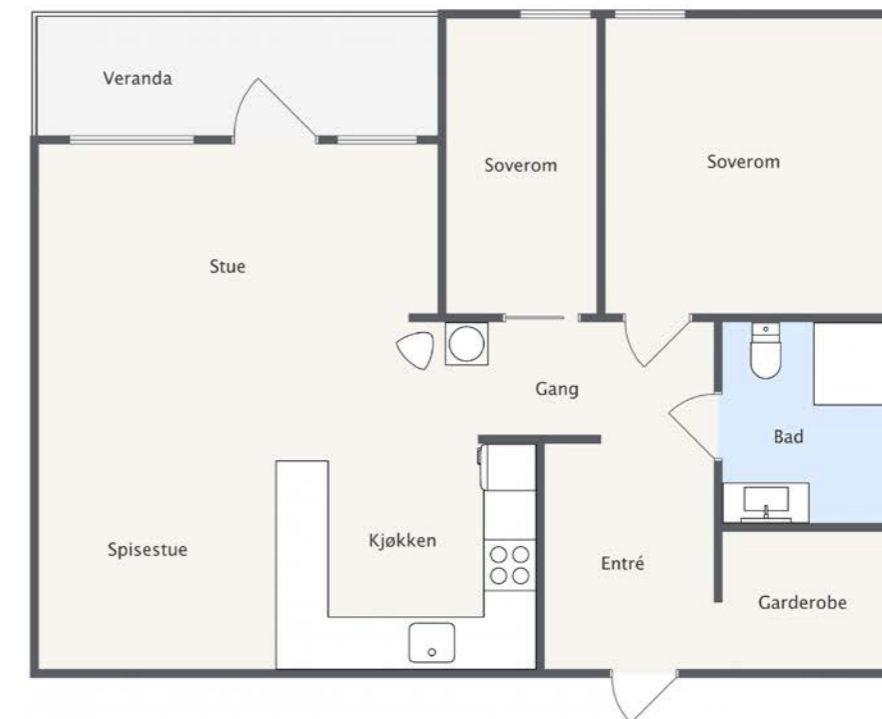




Plantegning

1. etasje

Brendstaulvegen 49



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9521 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt, pent opparbeidet med romslig parkeringsplass og uteområde.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint til i Gausta Vertorama med en beliggenhet ca. 930 moh.

Gausta Vertorama består av til sammen 43 fritidsleiligheter. Eiendommen har en fabelaktig beliggenhet med utsikt til Gaustatoppen og nærhet til alpinanlegget, langrennsløyper og Gaustablikks fasiliteter.

Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. milevis med flotte skiløyper, samt et stort skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader.

Det er minst like fantastisk i Gaustaområdet sommer og høst som det er på vinteren. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort på Kvitåvatn, i vannkanten ved padel-banene. Ikke langt unna finner man også Gaustabanen som transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen.

Gaustaområdet har hatt en rivende utvikling de siste årene med flere nye restauranter og hotell, samt et stadig økende aktivitetstilbud. Gausta fremstår derfor som en av de meste attraktive fjellhytteområdene i Norge.

Rjukan er en liten og sjarmerende by som ligger ca. 20-30 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner man bl.a. butikker, badeland, taubane, strikkhopp og mange andre aktivitetstilbud og muligheter.

For mere informasjon om Gaustaområdet og Rjukan se:

<http://www.gausta.com>

<http://www.visitrjukan.com>

<http://www.gaustatoppen.no>

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas å stå på støpt armert betongplate med støpte vegger og bæring i kjeller etasje. Yttervegger av bindingsverk som antas isolert med 200mm. Utvendig stående kledning. Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

TG3 (avvik som krever tiltak):

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leilighet:

Gang med garderobe, bad, stue, kjøkken og to soverom.

I tillegg er det garasje med sportsbod.

Standard

Innvendige overflater består av parkett på gulv. Vegger og himling er med beiset slettpanel.

Kjøkkenet er med innredning med slette, mørke fronter med laminat benkeplate, og fremstår stilren og moderne. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en fin løsning i en u-form, som gir en åpen løsning til spiseplassen og videre til stua.

I stua er det plass til en god sofa foran tv-en med varmen fra vedovnen. Her kan man sitte å nyte utsikten til den majestetiske Gaustatoppen.

Badet er flislagt med varmekabler i gulv. Veggene er med beiset panel. Her har man baderomsinnredning med servant med skuffer og speil på vegg, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er også opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom, som i dag er innredet med til sammen fem sengeplasser.

I underetasjen er det egen garasje tilhørende leiligheten med egen sportsbod.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på parkeringsplass på eiendommen. Det følger en garasje med en biloppstillingsplass til leiligheten.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det foreligger ingen målinger i leiligheten, men ut i fra byggeår så må det antas at det er montert radonduk under fundamenter.

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.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Registrert avvik fra feier:

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

Eiendommen ligger i et fareområde for skred.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 13 791

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Sameiet Gausta Vertorama
Felleskostnader pr mnd: 2 179,-

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 179, seksjonsnummer 35 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:

02.12.2020 - Dokumentnr: 3421301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/2983

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt for hytter.

Adgang til utleie

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
103 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

104 990 Omkostninger totalt
120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 254 990 Totalpris. inkl. omkostninger
4 270 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 272 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 990

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 479,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, fotograf, kommunale opplysninger og utskrift servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam
Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

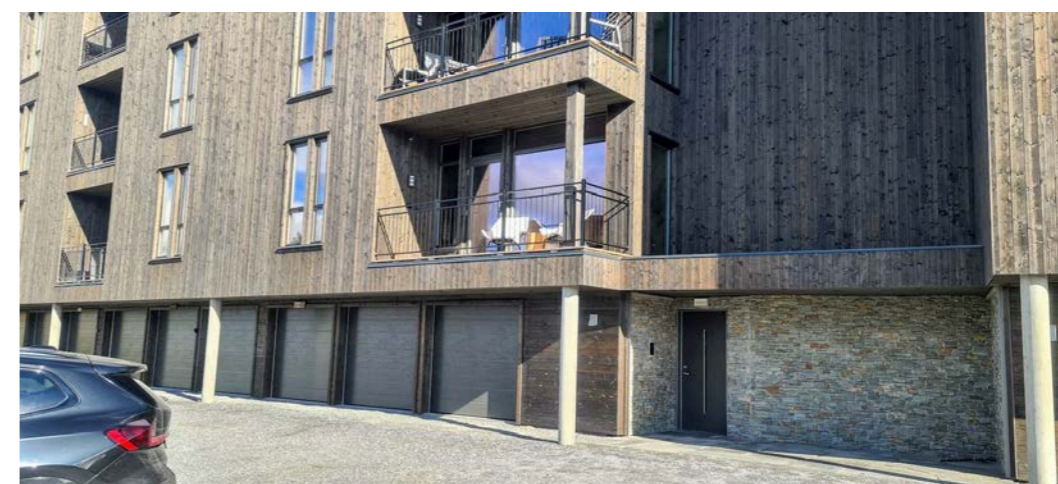
30.09.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 179 Snr: 35



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 655343

Opprettet: 11.09.2024

Utskrift: 29.09.2024



Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig 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
- manglende 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 straksiltak. 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

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.
Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.
Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherresiden i tillegg drevet med taksering siden 1989.
Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn, byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.
Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.
Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for brannsjef i Tinn Brannvesen



Godkjenningssmerker / logoer

NITO



Premisser og forutsetninger

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, leilighet, osv.) etter gjeldende standard NS 3600:2018, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/ byggeforskrift TEK 17. Sammen med eiers/rekvirents sine opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetaking på befaringdagen. 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, eller ukorrekte opplysninger. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringdagen.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Rapporten kan omhandle noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag/estimat basert på bygningsdelens standard, 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 kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.
Arealene er målt med lasermåler fra LEICA Disto 8.
Ved horisontale og vertikale mål på baderommet og etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen PLS 180
Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, 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

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet i Leilighetsbygg

TG 0
22 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Innvendige overflater

Overflater
Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Bod
Parkering

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereider
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 1
5 stk

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kjøkken

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Felles rom for oppbevaring av ski

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv ved Eiendomsmegler Marie Langseth
Rekvirent dato: 09.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Utlånt nøkkel
Besiktigelsesdato: 13.09.2024

Kommentarer

Oppdraget ble bestilt av eiendomsmegler Marie Langseth hos Aktiv på vegne av eiere.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	179	35

Adresse: Brendstaulvegen 49, 3660 Rjukan
Kommune: Tinn

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
Utskrift: 29.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Blomstergutta AS ved Knut Luraas
Sameiets navn: Sameiet Gausta Vertorama
Borettslagnr: 926835548
Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS
Andel fellesformue: 12 222
Månedlig andel fellesutgifter: 2 179
Andel fellesgjeld: 0
Inkludert i andel fellesutgifter: Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto#beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne. Kommunale avgifter pr. år; kr. 12.790,75,- Bidrag løypeutgifter pr.år.; kr. 1.200,-

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
Rammetillatelse	07.03.2019	Rammetillatelse gitt av Tinn kommune
Igangsettingstillatelse	03.09.2019	Igangsettingstillatelse gitt av Tinn kommune
Midlertidig brukstillatelse	27.06.2022	Midlertidig tillatelse gitt av Tinn kommune
Ferdigattest	06.02.2023	Ferdigattest gitt av Tinn Kommune

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 9521
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/120/179/

Kommentarer til tomten

Eier av leilighet eier en andel av total tomt i sameiet.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
Utskrift: 29.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Bygninger på eiendommen

Leilighetsbygg

Byggeår

2022



Bilde av inngang i kjeller g opp til venstre ligger leiligheten.

Bilde av leiligheten lenger fra.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller			
1.etg.	69	69	
Sum:	69	69	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		
1.etg.	VF, gang, garderobe, Stue/kjøkken, bad	soverom 1-2

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygd 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Kommentarer til arealopplysninger

Arealer er målt i leilighet.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA er målt på stedet med laser.
Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.
Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.
Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom hvor arealer er tilknyttet P-rom.
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.
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller hvor areal ikke er angitt arealskjema for NS3940:2012. Leiligheten har en garasje plass i kjeller.

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller		5		
1.etg.	69			6
Sum:	69	5		6
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		Bod		
1.etg.	VF, gang, garderobe, Stue/kjøkken, bad soverom 1-2			Balkong

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygd 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Kommentar til arealopplysninger

Seksjonert Leilighet i :
1 bod i kjeller som er avlåst med egen sylindrelås. BRA-e omfatter 1 bod.
Boenheten har tilhørende parkeringsplass i felles parkeringskjeller for en bil hvor det er montert el-bil lader.
Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via egen garasjeport, gang adkomst via trapperom/heis, og felles utgangsdør til det fri. Eier/representant for eier, forteller at det er en felles smøre rom/rom for ski lagring.
Leilighetene har egne
låsable skap, dette skapet er ikke målt opp.
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning
for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstands-rapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måle verdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning
for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måle verdig areal.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bygningsbeskrivelse

Leilighet i Leilighetsbygg

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmurer

Noe natursteinsmurer samt stålnett som sikring mot fjell på baksiden av bygget. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Terrengforhold

Fjellskrent bak bygget som er sikret med sikkerhetsnett. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Leiligheten er tilkoblet felles vann -og avløpsledning i feltet som er viderekoblet til kommunalt nett. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Bygningen antas å stå på støpt armert betongplate med støpte vegger og bæring i kjeller etasje. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og sprengmasser. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Fundamenter

Bygningen antas å stå på støpt armert betongplate. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Grunnmur

Støpte betongvegger og støpte søyler og dragere. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Det antas dreneringsrør i kombinasjon med stein -og pukk som drenering av grunn rundt bygning. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Antar at yttervegg består av bindingsverk 48x198mm(vegg tykkelse ca.2700mm) som antas er isolert med 200mm isolasjon. Bindingsverk er det ikke fysisk tilgang til. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Kledning

Utvendig stående kledning uten noen skader utenom at noen kledningsbord er avsluttet for tett ned til sålebensbeslag. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Levetider

Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Vinduer og ytterdører

Trekarmsvinduer med 3-lags glass fra 09.10.2021.
Tett ytterdør av trekarmsdør. Terrassedør med 3-lags glass. Alle dører og vinduer er fra byggeår. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 0

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med dekke av betong, tettesjikt er observert, ført opp på tilstøtende vegger, og opp under dør og vindu. Høyde mellom topp gulv og underkant av terskel på balkongdør er på ca. 27 mm. Tettesjiktet er av Sandafil eller tilsvarende. Det er krav til rekkverk. Rekkverket holder dagens krav i byggeforskriften. Drift og vedlikehold av balkong og utvendig vedlikehold, ligger under sameiets ansvarsområde.

Levetider

Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.
Normalt intervall for over atebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Takkonstruksjon

Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Antar membranetekking. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Utstyr på tak

Det er lufterør i takflate som antas være lufting av kloakk. Det mangler takstige opp til pipe samt snøfangere på tak. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Skorsteiner over tak

Vertorama i Brendstaulsvegen
Helbeslått Schiedel elementpipe med takhatt. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Levetider

Forventet levetid på takfolie og takpapp er ca 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindskibord/vannbord av tre 15-25år.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Renner og nedløp

Vertorama Brendstaulsvegen:
Innvendig takrenner i takflate med plastbelagt ståltaknedløp i grå farge. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Vertorama i Brendstaulsvegen.
Felles garasjeanlegg med 1 bod i kjeller, Betongulv. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2017: "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, lekkasje vann 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 1

Overflater - Gulv

Flis med varmekabel. Det er målt totalt 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, gulv er nedsenket ca.10 mm i dusjsone. Det er 10 mm fall i dusjsonen over en lengde på 50 cm. Fall på gulv tilfredsstiller dagens krav til fall på våtrom. Overflater fremstår uten skader og avvik og det er tilfredsstillende fallforhold på gulvet, men ettersom glassdører i dusj ikke har åpning under, så anbefales det at dusjdører står parkert til vegg når bad ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann kan renne til sluk i dusjgrube.. Det ble registrert bom/hullrom under en flis i hjørne mot nabo-leilighet og garderobe, liten del av gulv. Det er fremdeles garanti på leilighet.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger på bad er fliselagt i nedsenket dusj sone. Vegger på utsiden av dusjen er av panel montert ned til flissokkel, denne løsningen er veldig ofte benyttet på bad ved fritidsboliger. Skadeomfanget/fare for fukt, anses å være liten, med tanke på bruken og antall årlig overnattingsdøgn. Det er ikke etablert tettesjikt i våt sone rundt servant, eller tilstrekkelig på utsiden av dusjen i dusjens våtsone, etter gjeldene krav i byggeforskriften. Det er ikke synlig rørmansjett på avløpsrør fra servant. Våtsone bak og over servant er opplyst og ha membran, men etter samtale med utbygger Geir hos Eventyrhus Larvik AS innrømmer at det bak panel er det montert 0,20 plast som er tapet rundt gjennomføringer, og han innrømmer at det ikke er noen preakseptert løsning men en god løsning for bruk av panel på bad(i følge han) og Alle kunder skal være tilbudt sprutplate i plexiglass, men ikke montert i denne leilighet. Våtsone er beskrevet i Tek 17§ 13-15 første ledd. "Våtsone som krever tettesjikt er 0,5 meter i alle retninger rundt servant og 1,0 meter alle retninger i forhold til dusj og badekar". Det blir ikke registrert bom, riss/sprekker i flis, i fuger på flis, eller elastiske fuger. Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran rundt gjennomføringer i vegg. Dette på grunn av dekkelukk. På grunn av antall bruks døgn av fritidsboliger, og bruk av dusj dører til andre deler av rommet, samt god ventilering settes angitt TG.

TG 0

Overflater - Himling

Beiset Slettpanel med spotter, sprinkelhode og avtrekksventil. Ikke registrert avvik.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk av plast.
Det blir registrert membran i sluket.
Bruk av fritt vann må gjøres innenfor dusjsonen og med varsomhet. Ved endret bruk, kan det medføre fuktskader i konstruksjon uten tettesjikt.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



TG 0

Avløp og vannrør

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

TG 0

Ventilasjon

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

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, dusj med glassvegger/dører, blandebatteri med temperaturinnstilling, veggtoalett. Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløpstrakt). Vegghengt toalett har godkjent løsning for synliggjøring av lekkasje i åpning under toalettsskål, og det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterte dette, og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Det ble foretatt måling med Protimeter BLD5055 Hammerelektrode i gulvlist på soverom. Det ble ikke registrert fuktighet i konstruksjon med fuktmåler. Leiligheten er noe over 2 år gammel og har fortsatt garanti i ca. 3 år framover. TGIU. Det bemerkes ved endret bruk kan forholdene bli forandret.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Baderomsinnredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, stikkontakt, vannkran og avløps trakt for vaskemaskin.



Bilde av dusjvegger/dører i parkert stilling når bad ikke er i bruk.

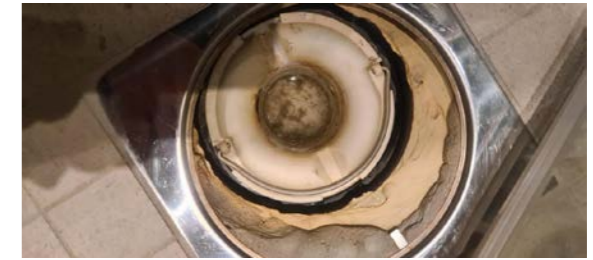
Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Veggtoalett med samleskap for rør i rør system over og drenasje ventil for eventuelt lekkasje vann rett over flissokkel.



Sluk med synlig slukmembran.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Innvendige overflater

Beskrivelse

GANG :

Himling/tak: Beiset Slettpanel med spotter, sprinkelhode, ventil til ventilasjon, røkvarsler tilknyttet felles brannvarsling.
Vegger: Beiset Slettpanel.
Gulv: Parkett 13mm Shade eik med varmekabel.
Sikringskap.

GARDEROBE :

Himling/tak: Beiset Slettpanel med taklampe.
Vegger: Beiset Slettpanel.
Gulv: Parkett 13mm Shade eik med varmekabel.
Oppbevaringshylle.

SOVEROM 1:

Himling/tak: Beiset Slettpanel med taklampe, sprinkelhode, ventil til ventilasjon.
Vegger: Beiset Slettpanel.
Gulv: Parkett 13mm Shade eik.

SOVEROM 2:

Himling/tak: Beiset Slettpanel med taklampe, sprinkelhode, ventil til ventilasjon.
Vegger: Beiset Slettpanel.
Gulv: Parkett 13mm Shade eik.
Oppbevaringshylle.

STUE:

Himling/tak: Beiset Slettpanel med spotter sprinkelhode, ventil til ventilasjon.
Vegger: Beiset Slettpanel.
Gulv: Parkett 13mm Shade eik med varmekabel.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater

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

TG 0

Innvendige dører

Innvendige malte dører er av såkalte lettdører med pakninger i karm og stor speil i dørbblad.
Dør mellom gang og soverom 2 har skyvedør med samme type dørbblad.
Leilighetsdør er en Nordic door B60/Rw 38dB(godkjent lyd -og branndør).

Levetider

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.
Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

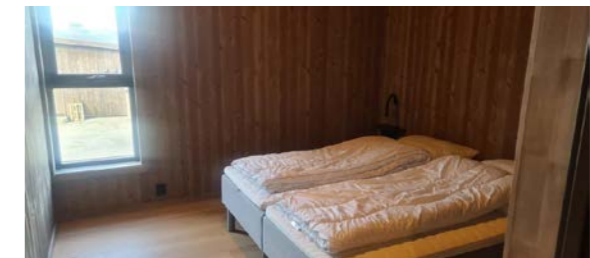
Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Leilighetsdør B60/Rw38dB.



Soverom 1 med dobbeltseng.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Soverom 2 med køyesenger.



Stue med utsikt mot balkong og uteareal.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Nytt kjøkken fra 2022.
Kjøkken med glatte fronter.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Parkett 13mm Shade eik med varmekabel. 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 0

Overflater - Vegger

Beiset stående Slettpanel, glassplate på vegg over steketopp mellom overskap og benk.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk bak vaske kum.
Det blir ikke observert avvik.
Det anbefales å montere fuktbestandig materiale bak vask, for å begrense fuktighet på vegg, og få flater som er lettere å holde rene etter bruk.

TG 0

Overflater - Himling

Beiset Slettpanel med spotter sprinkelhode, ventil til ventilasjon. Det blir ikke registrert avvik.

TG 0

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i boligen som er vurdert.
Avløpsrør av plast fra byggeår 2022.
God avrenning fra skylle kummer på befaringsdagen.
Tilførsel av vann er av rør i rør, med kobber rør intert i benk fra byggeår/ferdigstillelse i 2022.
Godt vanntrykk blir registrert på kjøkken.
Ingen lekkasjer blir registrert i benkeskapet på befaringsdagen, verken fra tilførsel av vann eller fra avløps vann.
Det er etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, varmtvannsbereder, og fra vann tilførsel til oppvaskkum.
Ferdigattest med ansvarlig utførende og prosjekterende er ikke lagt frem.

TG 1

Avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.
Omlufts ventilator er funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Kombinert med balansert ventilasjon og filterbytte på ventilasjonsanlegget blir angitt TG satt.
Når boligen er installert med omlufts ventilator kreves to filter bytte per år (etter bruken av fritidsbolig), og service på kanaler hvert fjerde år (samordnes med borettslag/sameie), for å opprettholde et velfungerende anlegg og optimalt innemiljø.

TG 0

Innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate og integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er etablert komfyr vakt over platetopp

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for benkbereeder 15 – 30 år.
Normal levetid for gummlanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.
Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Kjøkkeninnredning.



Stikkontakt i benkplate.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



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. Etasjeskiller i betong som også fungerer som brann skille mellom etasjene.

Vurdering / Avvik

TG 0

Etasjeskiller

Angitt TG er satt, etter kravene i NS 3600 til angitt TG. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, på gulvene og det ble ikke påvist høydeforskjeller på over 5 mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Fellestrapp med rekkverk og håndlist på vegg i felles oppgang hvor heis også er plassert- Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



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 0

Ildsteder

Peisovn type Sirius i stue som står på sota glassplate. Det er etablert brann sikre plater som sikrer tilstøtende vegger for strålings varme. Avstand til brennbare materialer er ivaretatt. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføyning mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Shiedel elementpipe, feieluke er plassert i stue bak peis. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Elementskorstein må ha minst to frie sider. Dette er ivaretatt i leiligheten. Det foreligger rapport fra siste tilsyn 02.05.2024 på eiendommen. Hvor kommunen påpeker at sotluke på generelt basis (ikke kontrollert denne leilighet) er plassert for nærme gulv, og brennbar materiale. Sitat Tinn kommune, Enhet for brann: "Gulvet foran sotluke skal beskyttes av ubrennbar materiale minimum 30 cm foran". I følge produsentens "Schiedel" dokumentasjon kan sotluken plasseres inntil 5 cm fra brennbar materiale. De sier videre at brannteknisk sett er ikke dette noe problem, men det kan være at feier ikke blir helt fornøyd med dette. Når feier/brannforebygger skal ta ut sot bruker de vanligvis en bøtte/kasse under sotluken for å unngå søl på gulvet. Det blir det ikke plass til her. I Forskrift om brannforebygging står det noe sånt som at det skal være "tilfredsstillende atkomst for feiing og vedlikehold", og det kan feier nok skrive en anmerkning på eller et avvik i dette tilfellet. Sotluken er montert i avstand som spesifisert av leverandør. Med bakgrunn i produsentens opplysninger og ferdigattest på bygget settes angitt TG

Levetider

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilder



Sotluke åpnet med synlig stein inn mot røykrør/pipe.



Sotluke med gulvlist og sotluke ca 60mm over eikegulv.



Sirius 1 peisovn i stue.



Betegnelse på Sirius 1 som står i bunn ovn.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

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 befaringsdagen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Det foreligger ingen målinger i leilighet, men ut i byggeår så må det antas at det er montert Radonduk under fundamenter. Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Leiligheten har tilgang til felles rom for oppbevaring av ski og smøring.

Vurdering / Avvik

TG IU

Felles rom for oppbevaring av ski

Leiligheten har felles areal, og skap med hengelås for oppbevaring av ski. Det skal også være muligheter for å smøre skiene, etter gjeldende regler. Skapet for oppbevaring av ski er ikke areal målt og befart.

TG 0

Bod

Bod i felles parkerings kjeller/underetasje på ca. 5 kvm. Bodden har egen låsbar dør. Lampe i bod fungerer ikke.

Boden har betong gulv som er overflatebehandlet. Vegger av betong og lettvegger av konstruksjonsvirke, som er tekket på en side med finer plater.

Himling betong dekke, som er etasjeskiller.

Ingen avvik ble registrert på boden, men uten lys derfor ikke vurdert detaljer.

TG 0

Parkering

Fritidsboligen har tilhørende parkeringsplass i felles parkerings kjeller/underetasje for en bil. Det er en egen leddet garasjeport med elektrisk drevet portåpner til hver plass.

Garasje plass er det montert el-bil lader.

Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via egen garasjeport, gang adkomst via trapperom/heis, og felles utgangsdør til det fri.

Gjeste parkering på gruset oppstillingsplass, foran leilighets bygget

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



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 0

Vannrør (stoppekran)

Fordelerskapet på bad.
Rør i rør system, med stoppekran plassert i fordelerskapet. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Avrenning av eventuelt lekkasjevann til gulv med sluk fra fordelerskapet.
Det ble ikke registrert trykkfall under funksjonstest, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant)

TG 0

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

Det er kun avløpsrør i leiligheten som er vurdert.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Bygget har mange leiligheter.
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. Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 0

Varmtvannsbereder

Oso Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken.
Berederen er plassert i rom uten sluk. Det er etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i varmtvannsbereder.
Berederen er fra 2021, og har ett volum på 110 liter.
VVB har fast tilkobling til el-nettet.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk balansert ventilasjon.
Leiligheten skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger) TEK §13-2. Dokumentasjon for tilfredsstillende luftkvalitet er ikke fremlagt fra utbygger (FDV).
Aggregatet er plassert over himling i gang ved inngangsdør.
Rekvirent informerer om at sameiet har avtale om bestilling av nye filtre, og det er opp til hver enkelt eier om de vil bytte filter på aggregatet selv, eller via vaktmester tjenesten.
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen

Levetider

Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

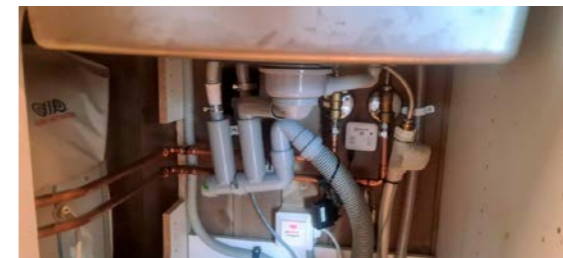
Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Vann og avløp i kjøkkenbenk med varmtvannsbereder inntil venstre, boks med bryter for varmtvannsbereder, Fukt føler i sokkel på kjøkkeninnredning.



Kobber vannrør i benk med varmtvannsbereder bak.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede, og derfor er ikke TG vurdert. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det opplyses at samsvarserklæring ligger på byggemappa, men den har ikke undertegnede tilgang til. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Det er jordfeilautomatsikringer. Samsvarserklæring foreligger ikke under befaring. Skapet er plassert i gang .

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?	2022	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	Haru Elektro, Larvik.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2022	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Stannum datert 08.04.2024; ingen avvik funnet.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Nei i følge eier.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp 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?	Nei	Vet ikke.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Ikke mulig å sjekke.
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

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uholdet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år.
Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år.
Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år.
Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 11.09.2024 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Bilder



Sikringskap med jordfeilatomaticringer



Kursfortegnelse i sikringskap.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



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.

Røykvarslere i følgende rom: Gang; røykvarsler tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat i følgende rom: Garderobe.
Det er røykvarsler og sprinkel anlegg i leiligheten. Aqua Alarm

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (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.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	Ikke fremvist.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
SAMEIE:
Tilstand er ikke vurdert ettersom det er et sameie.

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Frdrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Frdrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter frdrag
Leilighet i Leilighetsbygg	3 604 123,-	57 666,-	0,-	3 546 457,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel	515 000,-			515 000,-
Sum	4 119 123,-	57 666,-	0,-	4 061 457,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller 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 brannceller 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

Det er ikke foretatt undersøkelse i kommunens bygnings arkiv for eventuelt undersøkelse på hva som godkjent i sameiet og hva som levert og bygd.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Fritidsleiligheten i Gausta Vertorama er bygd på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrennsløypene og senterområdene. Tomten har en attraktiv beliggenhet ca. 930 m.o.h. med spektakulær utsikt fra Rjukan i Vestfjorddalen og ca. 1 600 høydemeter opp til Gaustatoppen # et skikkelig vertorama!
Fast parkeringsplass bak egen garasjeport. Sportsboden og skiskap medfølger også. Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via egen garasjeport, gang adkomst via trapperom/heiser, og felles utgangsdør til det fri. Alpint
Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et toppmoderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser.
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

Teknisk beregning

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



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.

Leiligheten burde være attraktiv i dagens marked, men samtidig har blitt tregere å omsette fritidsbolig/leiligheter de siste årene på grunn av høyere renter og generelt høyere kostnader i samfunnet vårt. Vurdert markedsverdi er satt i fra det som er omsatt av leiligheter i sameiet og det som nå ligger ut for salg.

Områdebeskrivelse

Gausta Vertorama ligger midt i alpinanlegget samt med kort vei til langrennsløypene og senterområdene.

Reguleringsmessige forhold

Leilighetsbygget ligger under reguleringsbestemmelser for Brendstautoppen - H11 etter kommunedelplan for Gausta-Rjukan". Arealene innenfor planområdet er regulert til byggeområder for hytter og terrassebygg (fritid og utleie), offentlige trafikkområder (kjørevei), spesialområde (friluftsområde og anna veggrunn), fellesområde (felles avkjørsel og felles parkering).

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Brendstaulsvegen 37, lei F13-0102	77 m2		4 950 000,-	64 286,-	2022	3 stk
Brendstaulsvegen 47 B1.H0202	57 m2		3 490 000,-	61 228,-	2022	2 stk
Brendstaulsvegen 47,B1-H0103	69 m2		3 950 000,-	57 246,-	2022	2 stk
Brendstaulsvegen 47,B1-H0202	57 m2		3 490 000,-	61 228,-	2022	2 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 950 000,-

Brendstaulvegen 49

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 179 Snr.: 35

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 11.09.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 29.09.2024 Telefon: 91832880



Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 29.09.2024

Sted - Dato

NILS GJELSTAD

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240063	
Selger 1 navn	
Knut Luraas	
Gateadresse	
Brendstaulvegen 49	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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

Document reference: 1307240063

Document reference: 1307240063

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1307240063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1307240063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Luraas	9635fa7fb130f5d2227910d4 06fc1ce78b2407ec	27.09.2024 18:17:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

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

4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

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

5. Løypebidrag

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

Vedtatt med 18 stemmer.

Document reference: 1307240063

- 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>

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

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

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

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

Følgende forslag ble tatt til votering:

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

Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer

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

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

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

Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer

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

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

9. Vedtektsendring som følge av sak 9

Saken ble ikke tatt til behandling.

10. Budsjett 2024 – orienteringssak

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

11. Valg

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

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

Oslo, 21. mars 2024

Ingunn Tøfte
møteleder

Annette Groven Robertsen
seksjonseier

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

Vedtatt i årsmøte 26.09.2022

1. INNLEDNING

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

2. RO OG ORDEN

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

3. FELLESAREALER

3.1. Inngang og gangene

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

3.2. Parkering / P-kjeller

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

3.3. Søppel og avfall

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

4. FASADE, BALKONGER OG TERRASSE

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

5. INDRE VEDLIKEHOLD

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

6. INNGANGSDØRER

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

7. BRUK AV LEILIGHETENE

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

8. DYREHOLD

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

9. UTLEIE

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

10. MELDEPLIKT

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

12. DUGNAD

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

13. ERSTATNINGSPLIKT

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

14. DISPENSASJONER

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

* * * * *

Styret kan kontaktes på e-post: gaustavertorama@styremail.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

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

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

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

Balkonger er del av boligseksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.4 Eksklusive bruksretter

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

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

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

Ved etablering av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter:

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

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og leegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

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

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

9.4. Eierskiftegebyr

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

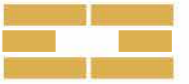
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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



11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

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

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

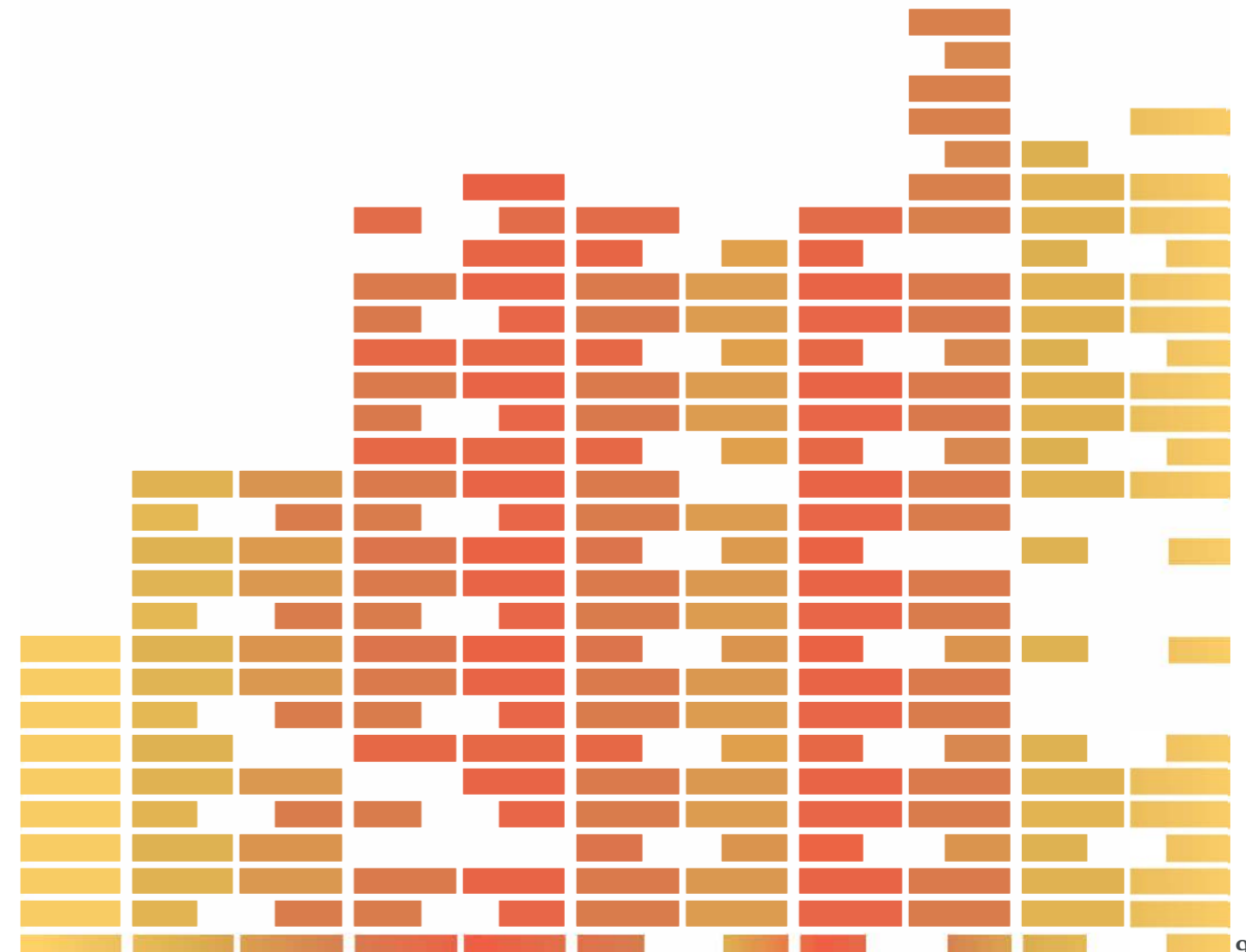
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 12.2) bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i sameiet.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

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

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

SIDE 1

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

SIDE 2

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er fritidsleiligheter.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 9028925.

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

HMS

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

4. STYRETS ARBEID I 2023

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

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

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

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

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

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

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

Budsjett 2024

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

Tinn, 08.03.2024

Styret i Sameiet Gausta Vertorama

Resultatregnskap

Sameiet Gausta Vertorama

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

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

SIDE 5

Balanse

Sameiet Gausta Vertorama

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

Tinn 08.03.2023
Styret for Sameiet Gausta Vertorama

Dan Roger Pedersen-Hemma
Styrets leder

Torger Gjerde
Styremedlem

Gabor Erik Valo
Styremedlem

Trond Vegar Vaa
Styremedlem

Dag Kjeldsberg
Varamedlem

SIDE 6

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Felleskostnader

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

Note 3 Andre inntekter

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

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

Note 4 Personalkostnader og andre ytelser

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

Note 5 Vedlikehold

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

SIDE 7

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Løypebidrag: Se note 3.

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

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

SIDE 8

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

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 Disponible midler

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

Sak 5 – Løypebidrag

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

Fra: Olav Dale Traen <gkturistservice@gmail.com>
Sendt: fredag, 01 september 2023 15:08
Til: <gaustavertorama@styremail.no>
Kopi:
Emne: Gausta Kvitåvatn Turistservice AS

Hei !
Gausta Kvitåvatn Turistservice sendte i sommer ut den årlige forespørselen om bidrag til vår virksomhet. Vi tillater oss å gjøre oppmerksom på at vi mangler innbetaling fra Vertorama. Skulle deres innbetaling ha skjedd i senere tid ber vi om at dere ser bort fra denne påminningen. Legger ved den informasjonen som ble sendt ut i sommer.

BETALINGS-DOKUMENT FRIVILLIG INNBETALING

Hermed en oppfordring til å innbetale bidrag fra eierforeningene for 2023 til drift og utvikling av langrensløper og turstier i Gaustaområdet. Vi ber om innbetaling av **kr. 1200,- pr.hytte/leilighet**. Vi gjør oppmerksom på at bidrag som betales frivillig er fritatt for mva, og vi sender da ikke faktura - bare dette brev som betalingsdokument. Vårt bankkontonr. er: **2620 40 69629**
Alle bedrifter, hytteforeninger og sameier kommer med bidrag til driften. Dette er med på å sikre kvaliteten på langrensløper og turstier, noe som gir grunnlag for investeringer og utvikling av produktet.

Mvh
Olav Dale Traen
Gausta Kvitåvatn Turistservice
99033516

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

Sak 6 : Forslag til ny situasjonsplan for uteområdet.

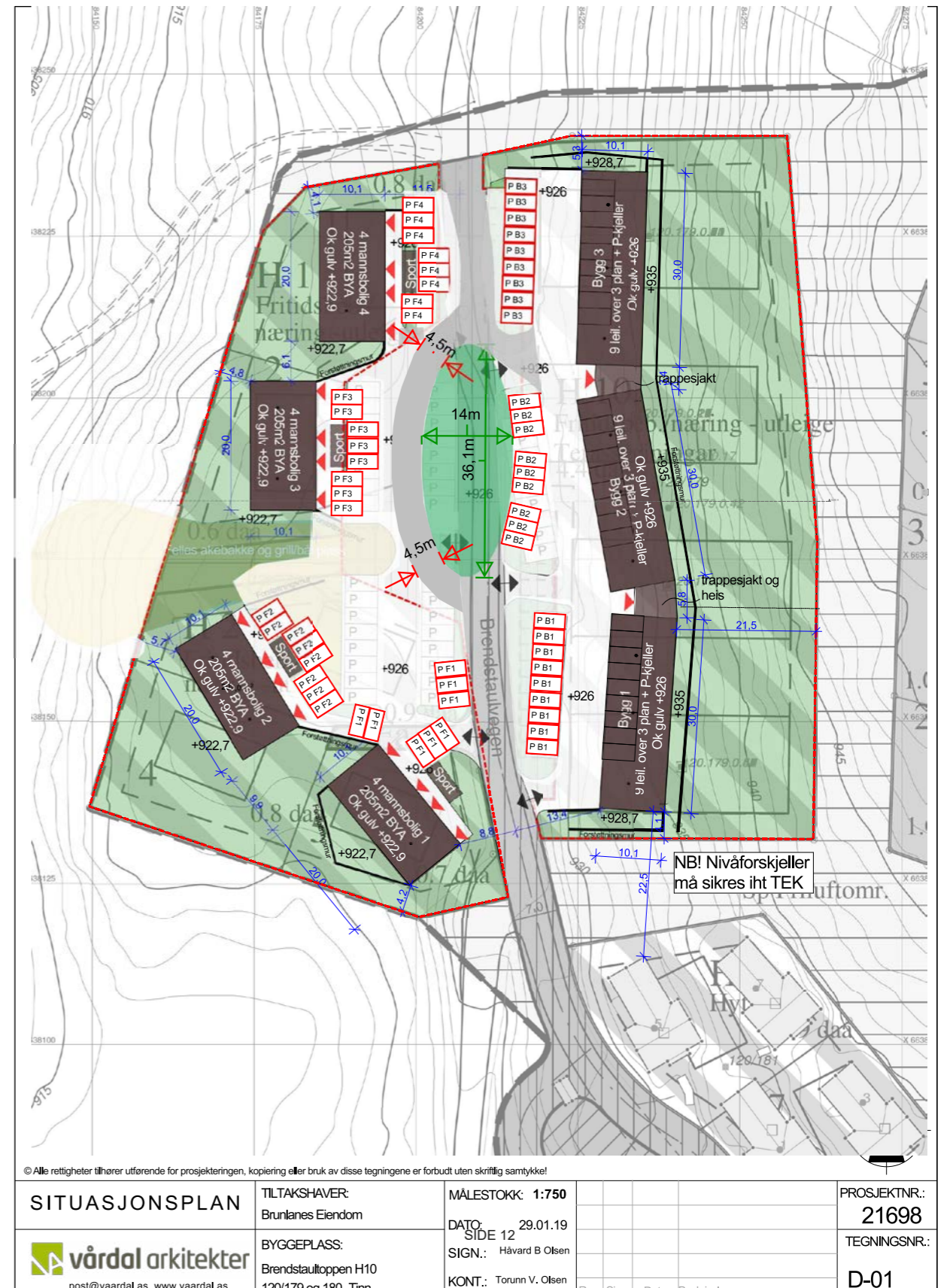
Forslagstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

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

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

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





SIDE 13

Sak 7 : Oppgradering belysning fellesareal i B-bygg

Forslagstiller: Styret

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

SIDE 14

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

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

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

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

Sak 11 – Valg

Fra sameiets vedtekter:

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

Dagens styre:

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

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

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

4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

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

5. Løypebidrag

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

Vedtatt med 18 stemmer.

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

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

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

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

Følgende forslag ble tatt til votering:

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

Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer

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

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

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

Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer

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

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

9. Vedtektsendring som følge av sak 9

Saken ble ikke tatt til behandling.

10. Budsjett 2024 – orienteringssak

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

11. Valg

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

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

Oslo, 21. mars 2024

Ingunn Tøfte
møteleder

Annette Groven Robertsen
seksjonseier

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
v/Viken Eiendomsmegling AS
Sam Eydes gate 89
3660 RJUKAN

Att: Marie Langseth

Oslo, 09.09.2024

Deres ref: 1307240063

Vår ref: 605-B3-35

Eiendommens navn: Sameiet Gausta Vertorama

gnr 120 bnr 179 snr 35 i TINN kommune

Adresse: Brendstaulvegen 49, 3660 RJUKAN

Org. nr.: 926835548

Selger: Blomstergutta AS v/Knut Luraas

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92216817

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

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

Totalt kr 2 179,00 pr. mnd.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 12 222,00

Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Dan Roger Pedersen-Hemma

Mobil: 98038580

E-post: gaustavertorama@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

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

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Administrativt vedtak byggesak - nr. 23/2023

Ferdigattest for 5 bygg - Brendstaulvegen 15-49 - 120/179

Ansvarlig søker: VÅRDAL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BRUNLANES EIENDOM AS
Søknad mottatt: 30.01.2023

Underskrift	
Rjukan, den 06.02.2023	
	Hege Vorkinn Sletten rådgiver
, Planavdelingen	

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:
BRUNLANES EIENDOM AS
Servicetorg

Sanden 1 3264 LARVIK
Postboks 14

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

Vedtak		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse	07.03.2019	10/2019
Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting grunnarbeid	02.09.2019	145/2019
Delegert myndighet plansjefen – IG betong Bygg B1 – B3	02.09.2019	145/2019
Delegert myndighet plansjefen – IG Igangsetting Bygg 4	19.11.2019	191/2019
Erklæring endret ansvar	02.07.2020	og 27.06.2022
Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting 1, 2 og 3	08.09.2020	271/2020
Delegert myndighet plansjefen – endring høyde B1 – B3	15.10.2020	325/2020
Delegert myndighet plansjefen – IG stål Bygg B1 – B3	18.01.2021	19/2021
Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 4	26.02.2021	198/2022
Delegert myndighet plansjefen – IG rest. Bygg B1 – B3	01.06.2021	134/2021
Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg B1 – B3	27.06.2022	195/2022
Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 3	27.06.2022	45/2021
Delegert myndighet plansjefen – Utvidet MB Bygg 4	28.06.2022	198/2022
Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 2	14.09.2022	281/2022
Delegert myndighet plansjefen – MB Bygg 1	14.09.2022	282/2022
Delegert myndighet plansjefen – MB nr. 15-49	01.12.2022	380/2022
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
30.01.2023	VÅRDAL ARKITEKTER AS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	4026 - TINN	Utskriftsdato/klokkeslett:	09.09.2024 kl. 14:41
Gårdsnummer:	120	Produsert av:	Marianne Engell Gvammen
Bruksnummer:	179	Attestert av:	Tinn kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	35		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

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

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		812484532	BLOMSTERGUTTA AS		Sam Eydes gate 57 3660 RJUKAN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/18	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/18	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/19	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/19	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/20	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/20	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/21	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/21	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/22	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/22	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/23	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/23	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/24	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/24	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/25	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/25	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/26	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/26	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/27	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/27	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/28	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/28	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/29	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/29	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/30	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/30	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/31	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/31	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/32	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/32	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/33	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/33	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/34	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/34	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/35	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/35	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/36	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/37	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/37	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/38	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/38	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/39	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/39	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/40	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/40	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/41	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/41	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/42	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/42	
		Omnummerert til:	4026 - 120/179/0/43	
		Omnummerert fra:	3818 - 120/179/0/43	

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

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Signatur Dato
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/31		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/32		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/33		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/34		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/35		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/36		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/37		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/38		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/39		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/40		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/41		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/42		
Etablert/Endret	3818 - 120/179/0/43		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 733 252	Bebygd areal: 305	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 4	Rammetillatelse: 07.03.2019
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 1 021	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 03.09.2019
Nord: 6638221 Øst: 484232	Bruksareal totalt: 1 021	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse: 27.06.2022
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet: 1 115		Ferdigattest: 06.02.2023
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt: 1 115		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	263	263	0	286	286	0	0
H02	0	0	263	263	0	286	286	0	0
H01	0	0	263	263	0	286	286	0	0
U01	0	0	232	232	0	257	257	0	0

Bruksenheter

09.09.2024 14:41

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 35

Side 7 av 9

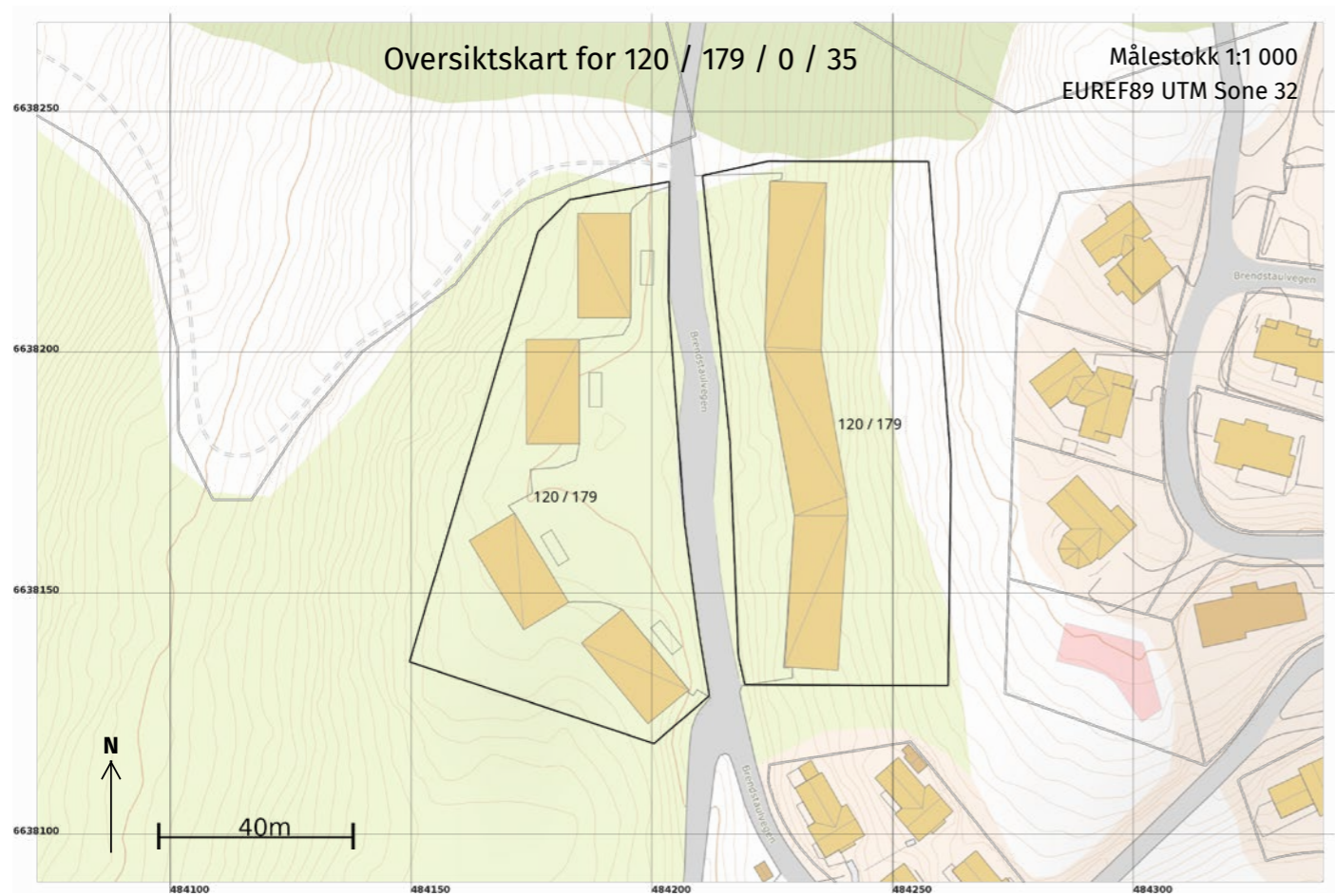
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2011 Brendstaulvegen 49	H0101	Fritidsbolig	81	3	Kjøkken	1	1	120/179/0/35

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

09.09.2024 14:41

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 35

Side 8 av 9



09.09.2024 14:41

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 179 / 0 / 35

Side 9 av 9



120/179/0/35 Brendstaulvegen 49

Dato: 10.09.2024

Målestokk: 1:750

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.

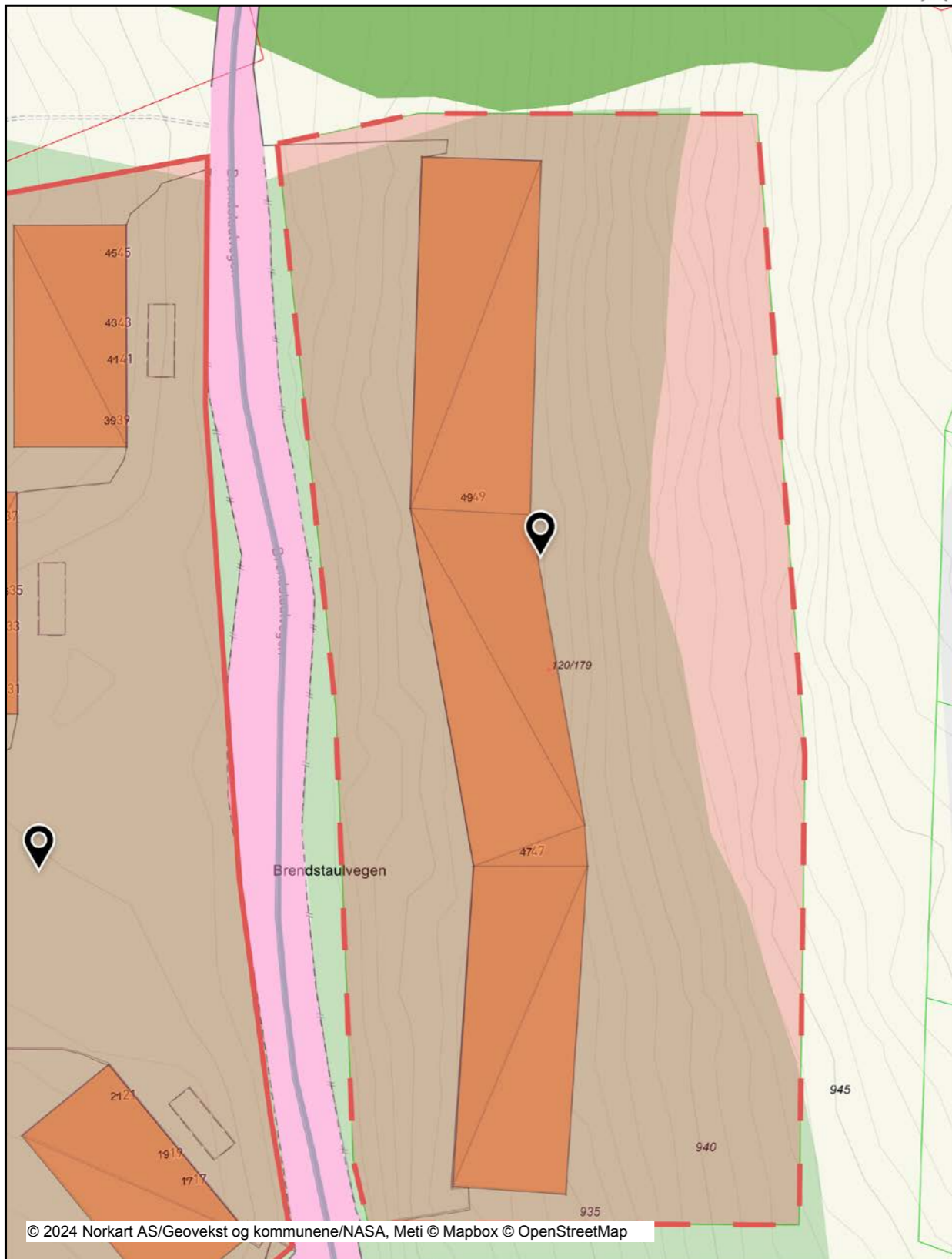


120/179/0/35 Brendstaulvegen 49

Dato: 10.09.2024

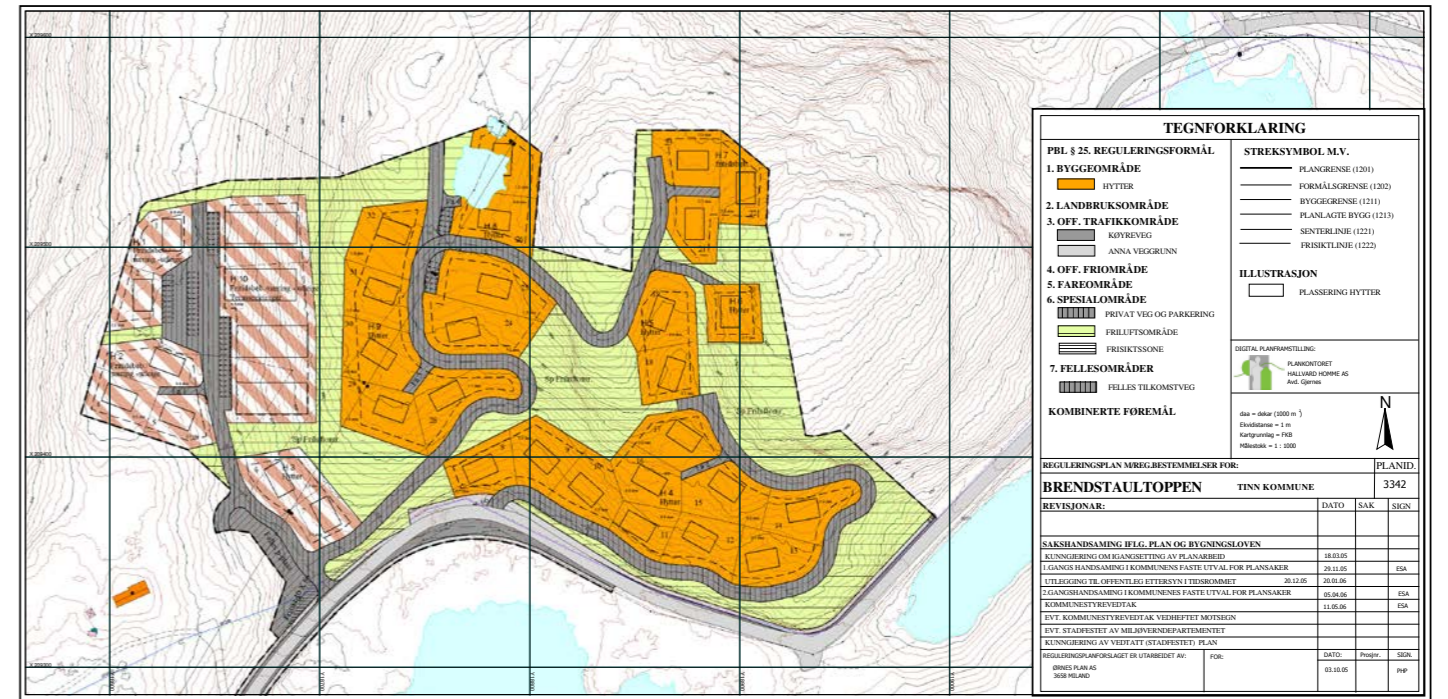
Målestokk: 1:500

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.





Kommunale avgifter for eiendom gnr.120 bnr.179 snr.35 Brendstaulvegen 49. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 81 m2.

Faktura tilsendes 4 terminer pr. år. Kontakt Servicetorget på tlf. 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 2794,50,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 3037,50,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Feieavgift kr. 309,-

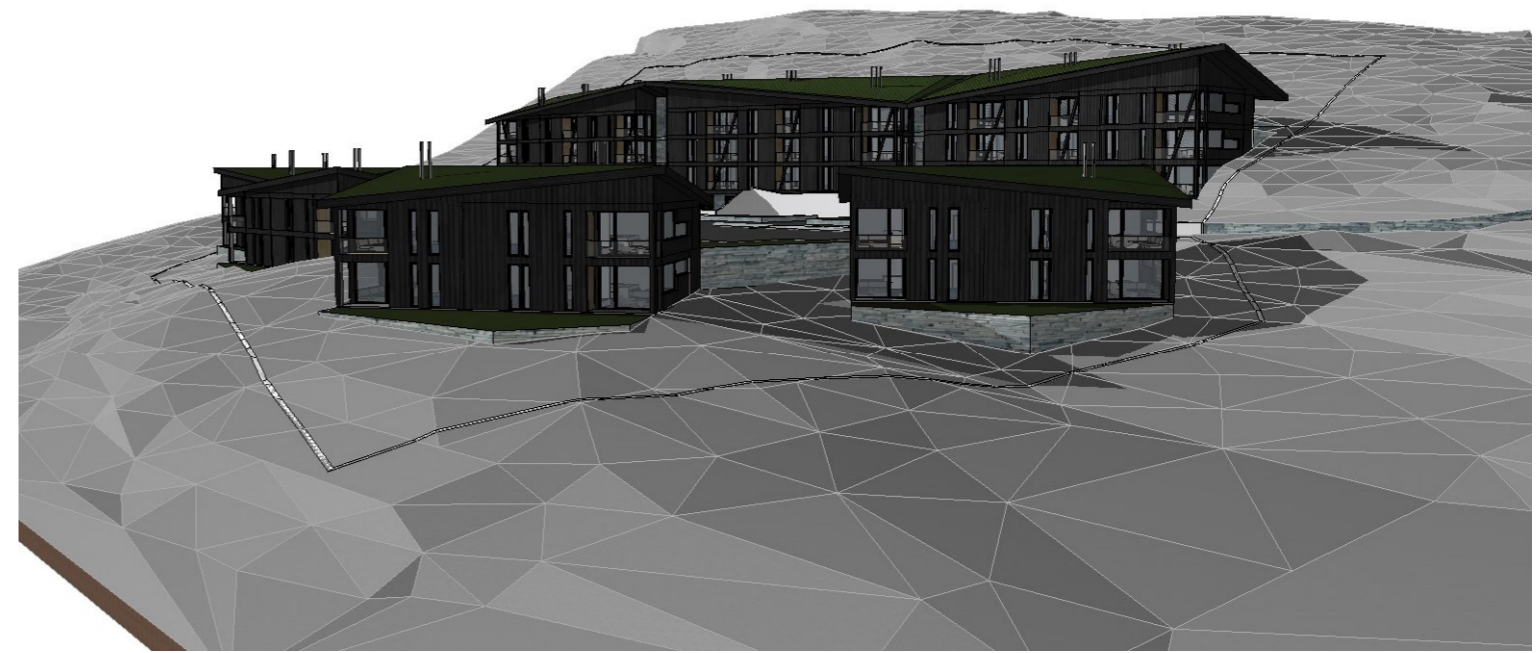
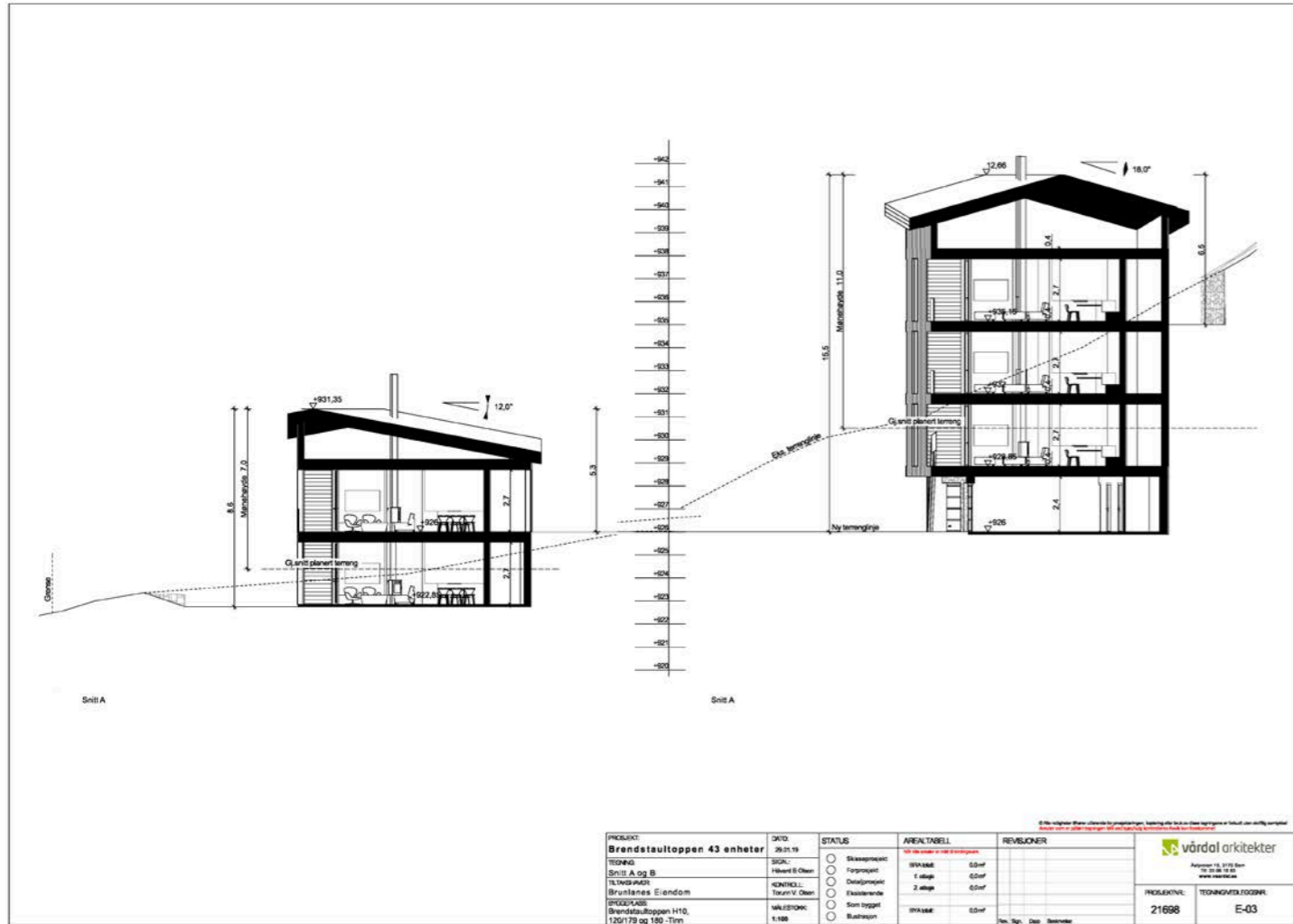
RENOVASJON (m/mva):

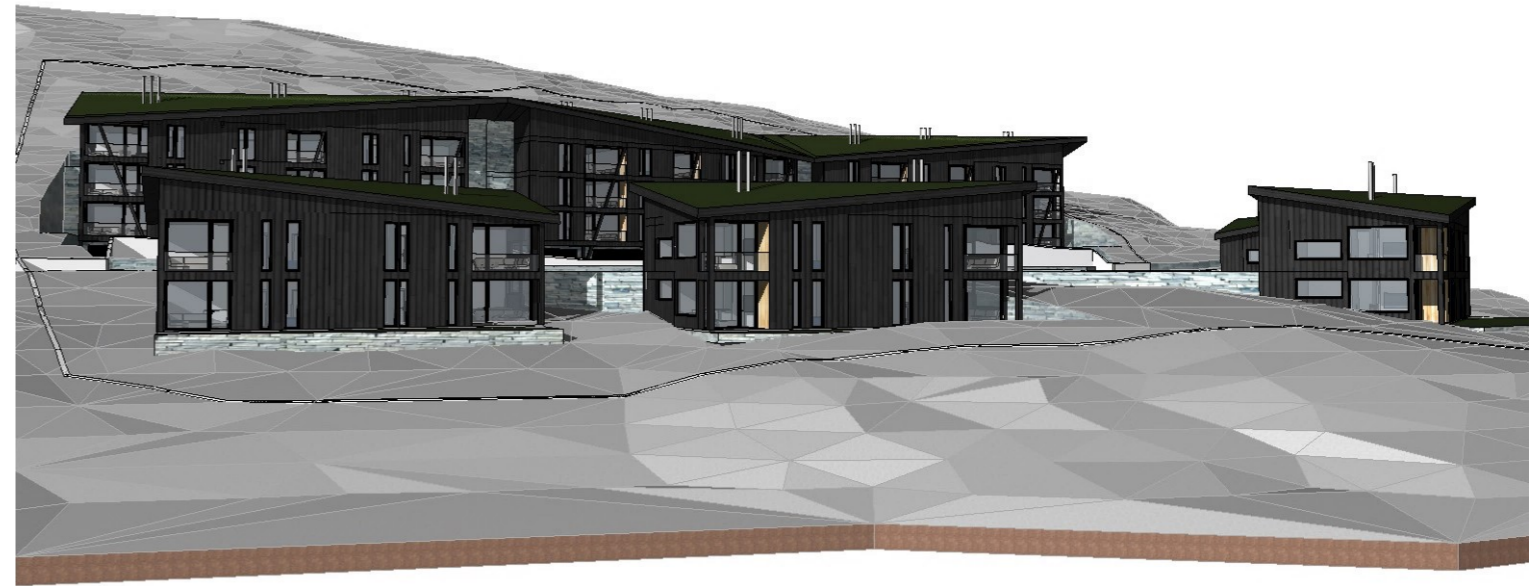
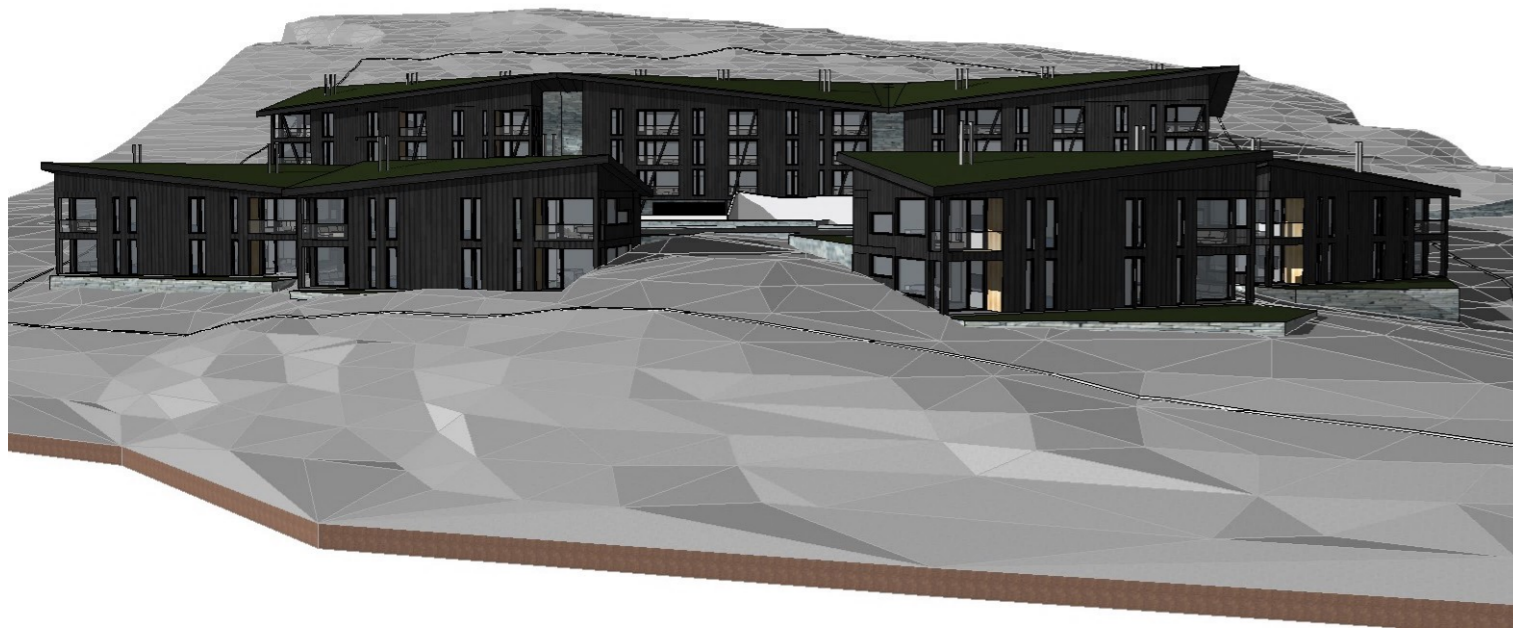
Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

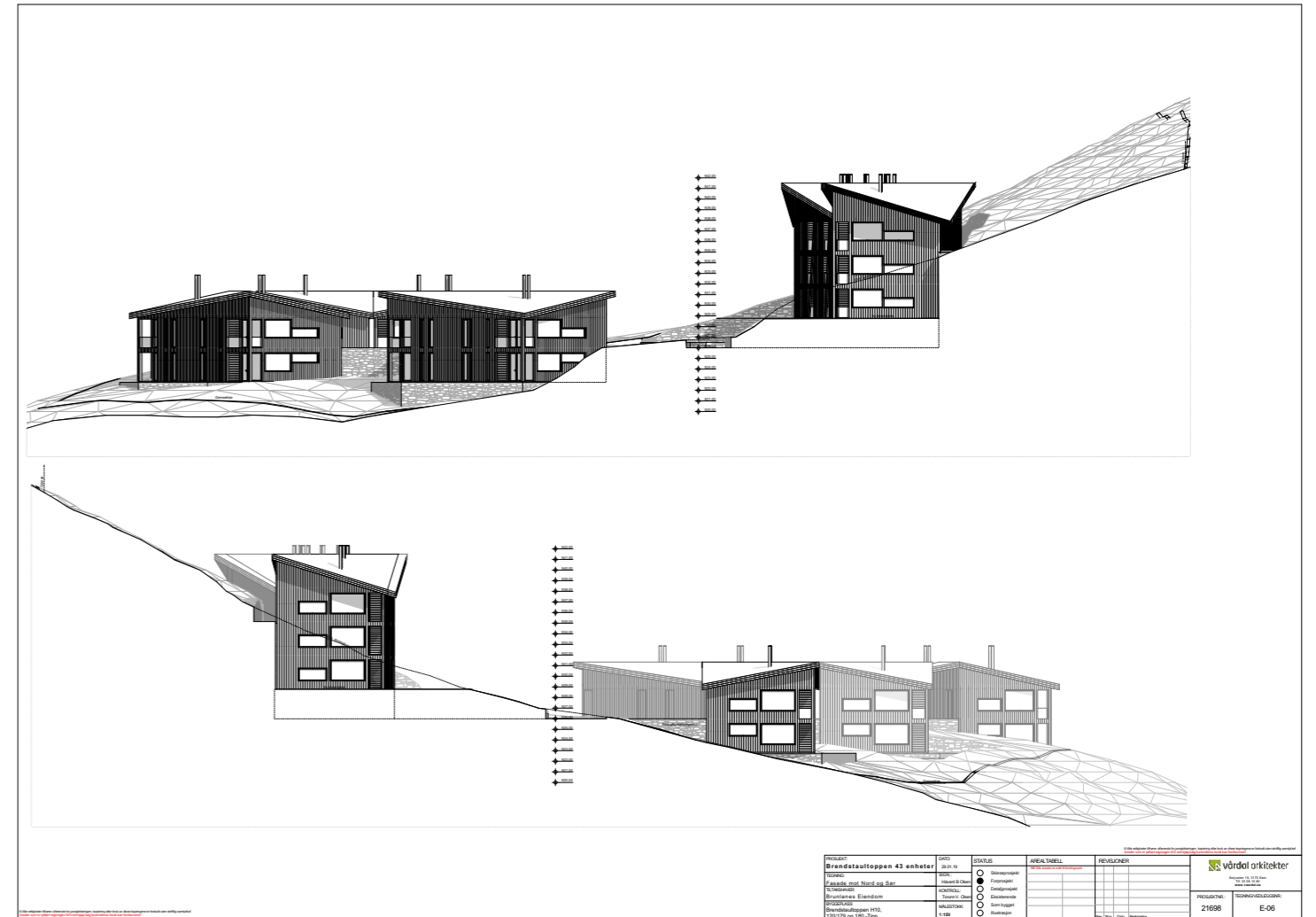
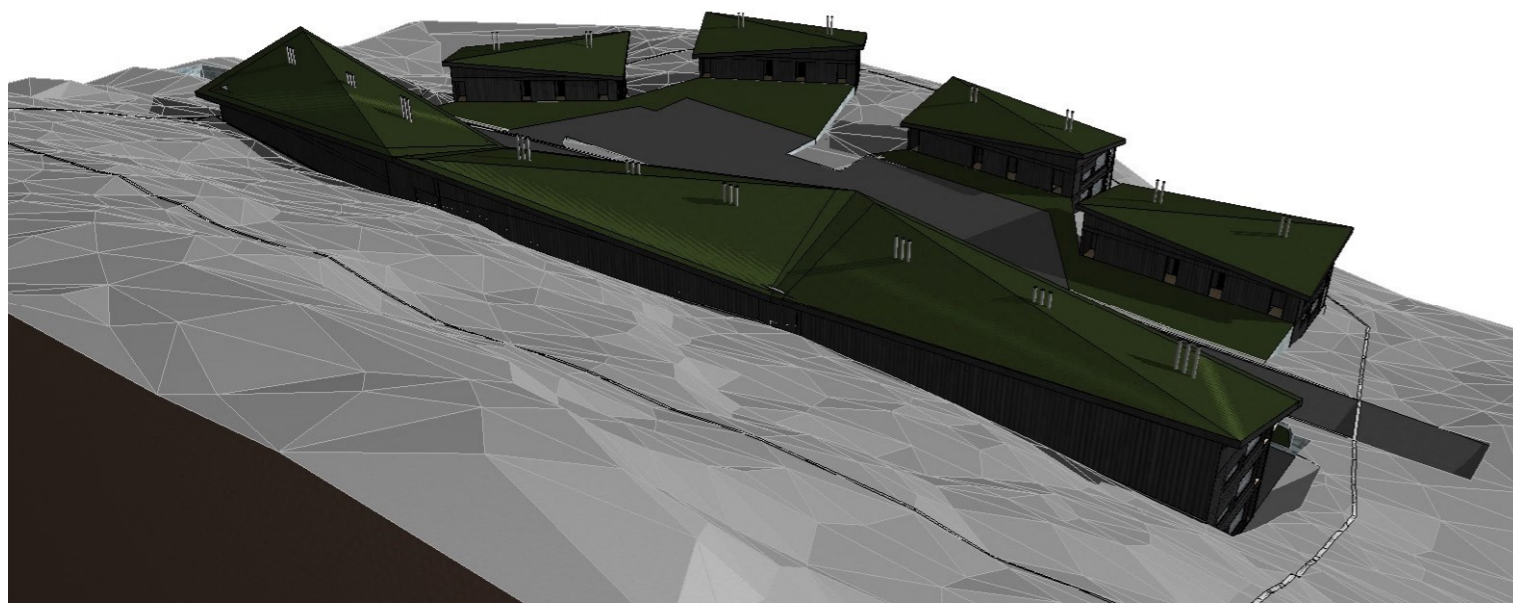
Årlige kommunale avgifter er kr. 13790,75,-

Hilsen Servicetorget











TINN KOMMUNE
Enhet for brann

16.09.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/120/179/0/35
Adresse: Brendstaulvegen 49, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8043135

Registrerte avvik på eiendommen.

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

Siste skorsteinsfeing: Ikke utført

Siste tilsyn: 02.05.2024

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglertorbund, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brendstaulvegen 49
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre