

A modern living room with a stone fireplace, large windows, and a view of mountains. The sun is shining through the windows, creating a bright and warm atmosphere. The room features a stone fireplace with a fire, a glass coffee table, and a sofa. The view outside the windows shows a mountain range under a clear blue sky.

aktiv.

Skipsfjellvegen 163 leil G303 Gaustatoppen Lodge, 3660

**Sjelden 6-roms toppleil. 2 plan.
Høy standard. 4 sov. 2 bad. Peis. 2
garasjepl. Spektakulær utsikt.
1010 moh. Ski inn/ut**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0111 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 300 000,-
Omkostn.: Kr 233 740,-
Total ink omk.: Kr 9 533 740,-
Felleskostn.: Kr 3 160,-
Selger: Tina Østnes Øye

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 125/127 kvm
Tomtstr.: 1553 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 144
Gnr. 119, bnr. 144
Snr. 13 og 16 (ideell andel 2/27)
Oppdragsnr.: 1014240025

Gaustatoppen Lodge! 6-roms toppleilighet med spektakulær utsikt!

Sjelden topp- og midtleilighet i Gaustatoppen Lodge! Fantastisk beliggende ca 1 010 moh. Gode solforhold og herlig utsikt til bl. a. Gaustatoppen, Kvitåvatn og Toreskyrkja.

God standard og romløsning. Skiferbelagt peis og takhøyde gir allrommet en herlig atmosfære. Kjøkkenet med bl a vinskap og doble stekeovner. Romslig fritidsleilighet med tidløse kvaliteter og materialer. Smart planløsning med 2 stuer, 4 soverom og 2 bad. Her kan hele familien og venner samles. 6 m² sydvestvendt balkong. 2 garasje plasser, el-billader, skiskap og sportsbod.

Gaustatoppen Lodge ligger midt i Gausta skisenter! Ski inn/ut for slalom og langrenn. Destinasjonen utvikles for hver sesong. Kort vei ned til Gaustablikk Fjellresort, bakeri, restauranter, sportsbutikk, utstyrsutleie og dagligvare.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Egenerklæring | 74 |
| Energiattest | 79 |
| Nabolagsprofil | 85 |
| Budskjema | 181 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, bod og teknisk rom

BRA-e: 2 m² Sportsbod

4. etasje

BRA-i: 55 m² 2 soverom, bad, gang og loftsstue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1553 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på ca. 1553 kvm. Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, og løsmasser omkring grunnmuren.

Beliggenhet

Spektakulært beliggende fritidsleilighet ca 1 010 meter over havet i populære Gaustatoppen Lodge. Leiligheten har gode solforhold, og det er fantastisk utsikt til bl.a. Gaustatoppen, Kvitåvatn og Toreskyrkja.

Gaustatoppen Lodge ligger midt i Gausta skisenter!

Destinasjonen er i en meget spennende utviklingsfase. Ski inn/ut for slalom og langrenn. Kort vei ned til Gaustablikk Fjellresort, bakeri, restauranter, sportsbutikk, ski- og sykkelutleie samt dagligvare.

Alpint

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

Langrenn

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

Gaustatoppen

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

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i

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

Servicetilbud

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

Adkomst

Adkomst via utvendig felles trapp og svalgang. God adkomst sommer som vinter til bygningen og garasjeanlegget med helårsvei som blir brøytet etter behov. Se kart i Finnannonsen, eller bruk appen til Kommunekart.com for å finne frem i området.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Gaustatoppen Lodge er tegnet av det anerkjente arkitektfirmaet NSW, NarudStokkeWiig (www.nsw.no). Utformingen er inspirert av den såkalte Lodgestilen, forbundet med den tradisjonelle bebyggelsen som finnes i Nord Amerikas Alpene. Fasadene har store vindusflater og gjennomgående bruk av kraftige trematerialer i kombinasjon med glass og stein. De ulike bygningene er plassert slik at det oppstår hyggelige møteplasser for beboerne, og spesielt barn i området.

Takst, innhold og tilstand

Bygningssakkyndig

Honesta Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bindingsverks vegger fra byggeårets standard for konstruksjonsvirke og isolering. Bindingsverksveggene er satt opp mellom etasjeskiller av betong. Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør uten glass. Balkongdør med 3-lags glass. Inntrukket balkong mot vest. Balkong med dekke av betong, tettesjikt er observert og ført opp på tilstøtende vegger, og opp under dør og vindu. Tettesjiktet er av Sandafil eller tilsvarende. Etasjeskiller i betong som også fungerer som brann skille mellom etasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har opplevd utfordringer med kondens i parkeringskjellere. Avfukteranlegg avtalt installert med utbygger i slutten av august 2024. Det kommer en regning til sameiet (3 bygg /45 leiligheter) på ca kr 468.750,- for disse.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pålegg om utbedring av fyringsanlegg etter inspeksjon i 2022, som gjelder flere bygg. Svart ut av styret og utbygger og senere utbedret i de enhetene det gjaldt. Det kommer en regning på 264.000 til sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) for oppsett av adkomst til piper.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert én Salto 22 kw ladeboks med lås ved våre parkeringsplasser i garasjen. Installert av Andreassen Elektro AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bråk fra tak ved sterk vind på grunn av løst blikk. Rettet av utbygger.

Arbeid utført av: A-Å Entreprenør

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ubebygde hyttetomter til høyre/nedenfor eiendommen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Råteskader på pyntebjelker. Se vedlagte rapport.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I forbindelse med tidligere nevnte råteskader på pyntebjelker, adkomst til piper og installering av avfukteranlegg er det totalt ca 1.500.000 kr i kostnader for sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) som det ikke er bestemt enda hvordan skal dekkes inn. Enten via felleskostnader eller egen faktura. Sameiet har ca 800.000 kr i egenkapital/vedlikeholdsfond pr. i dag som er tenkt brukt på annet vedlikehold.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pyntebjelkene i fasadene på bygg E, F og G viser tegn på råte. Ble inspisert av takstmann juni 2024. Det ble funnet sopp, råteskader og fuktighet. Takstrapporten sier at ingen av bjelkene har bærende funksjon til bygget, men alle pyntebjelkene på sydfasade bør byttes ut. Estimert kostnad for sameiet (3 bygg/45 leiligheter) er kr 687.500,-

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret informerte i juni 2024 om at det ble lagt ut gift mot skjeggkre i alle leilighetene. Vi har ikke sett skjeggkre, men det har vært observert skjeggkre andre steder i bygget.

Innhold

Leiligheten er over to plan, 3. etasje og loft.

3. etasje: entré/gang, bad, 2 soverom, åpen stue/kjøkken med utgang til balkong samt bod og teknisk rom.

Loft: Loftsstue, bad og 2 soverom.

I tillegg medfølger én sportsbod og 2 garasje plasser med el-bilader (én 22kw ladeboks) i underjordisk parkeringsanlegg, plassene er merket med 303 på vegg - der

er det også satt opp skiskap. Det er Skiskapene er ført opp av selger sammen med nabo med p-plassene ved siden av. Skiskapene er ikke godkjent av sameiet, men selger opplyser at det ikke er noen som har klaget. De er bygget i stål mellom vegg og stolpe, og skapene er fysisk delt i to slik at man har tilgang til den ene siden fra naboens p-plass og den andre siden fra denne leilighet sin p-plass.

Standard

Sammendrag fra vedlagte tilstandsrapport:

Entré

Flislagt gulv med gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate av stein og integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap, vinkjøler og oppvaskmaskin.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum. Avløpsrør av plast fra byggeår. Tilførsel av vann er av rør i rør. Mekanisk avtrekk, effekt blir regulert gjennom balansert ventilasjonssystem.

- Da selger kjøpte leiligheten ble det gjort en del tilvalg/påkostninger ifbm kjøkkenet: Oppvaskmaskin, vinskap og kombiskap m/isbitmskin fra Miele, to stekeovner (en kombinert micro- og stekeovn) fra AEG, silestone benkeplate, ekstra skap, alle detaljer i eik samt bestikkinnlegg i eik og oppgradert vask til Blanco Dalago lavagrå + blandebatteri Alta m/dusj.

Bad 3. etg

Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegg. Takplater av typen Takess. Servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, innebygget sistene til vegghengt toalett og innadslående dusjdører.

Designersluk av stål, klemring og membran er registrert. Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk. Mekanisk og balansert ventilasjon. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

Bad loft

Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegg. Takplater av typen Takess. Servant, servantskap, innebygget sistene til vegghengt toalett og innadslående dusjdører.

Designersluk av stål, klemring og membran er registrert. Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk. Mekanisk og balansert ventilasjon. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

Overflater generelt og diverse

En stavs parkett på gulv og overflatebehandlet panel på vegger. Panel i himling med innfelte spotlights i gang i 3. etasje, og gang loft.

Himlingene har samme overflatebehandling som veggene. Det er garderobeskap på

soverom, ett av soverommene på loft, samt enkelt garderobeskap på soverom i 3. etasje. Innvendig dører av tre, som er behandlet tilsvarende vegger.

Ildsted

Lukket peis mellom kjøkken og stue. Fundamentert mot gulv av betong. Peisen er forblendet med stein.

Teknisk anlegg/VVS

Rør i rør system. Fordelerskapet og stoppekraner er plassert i himling på begge badene. Det er avrenning fra fordelerskapet ned til gulv med sluk.

Berederen er fra 2015, og har ett volum på 198 liter. VVB har fast tilkobling til el-nettet.

Berederen er plassert på teknisk rom hvor det er sluk.

Det er montert slange fra trykk/tappe ventil ned i sluk.

Balansert ventilasjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong/Utkragede eller understøttede konstruksjoner: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser). Rekkverket er målt noe lavere en gjeldende krav i byggeforskriften, som er på 1,0 meter. Etter NS 3600 og gjeldende krav til høyde på rekkverk i byggeforskriften, settes angitt TG.

Anbefalt tiltak: Avviket har i dagens tilstand en mindre alvorlighets grad, og ses som ikke hensiktsmessig å utbedre før andre tiltak på balkongen skal gjennomføres.

Rekkverk på balkong og terrasser under 10 meter fra grunn skal ha en høyde på 1. meter fra ferdig gulv.

Elektrisk anlegg: det mangler dokumentasjon og sluttkontroll. Dette gjelder varmekabler på bad og i gang.

Anbefalte tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av lite/manglende tilgjengelig informasjon.

Forhold som har fått TG3: ingen

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelser av bygningsdeler og tilstandsgrad.

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.

Plassbygde senger med tilhørende kommoder, levert av Haugen Treindustri, samt madrasser til sengene fra Jensen Signature følger leiligheten. De to benkene som står foran vinduet nede på stuen og som brukes som tv-møbel i stuen oppe er levert av Haugen Treindustri og følger leiligheten

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger 2 garasjeplasser hvor det er installert én Salto 22 kw ladeboks med lås ved plassene i garasjen. Underjordisk parkeringsanlegg, merket med leilighetsnummer 303. Det er i tillegg 3 gjesteplasser i anlegget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88152321

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad og i entré.

Peis.

Soverommene har panelovn som varmekilde.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket 3971 kWh i 2023.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattesten følger som vedlegg.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 300 000

Kommunale avgifter

Kr 9 680

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp, 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. Vann og avløp etter måler og målerleie kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 515 625

Andre utgifter

Andel drift av løypenett kr 1 200, per år. Sameiet krever inn beløpet gjennom tillegg på faktura for felleskostnader én gang i året.

Øvrige kostnader som innboforsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere og bruksdøgn på fritidsboligen, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/ internett abonnement og tilkobling.

I følge selger er det i forbindelse med råteskader på pyntebjelker, adkomst til piper og installering av avfukteranlegg totalt ca 1.500.000 kr i kostnader for sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) som det ikke er bestemt enda hvordan skal dekkes inn. Enten via felleskostnader eller egen faktura. Sameiet har ca 800.000 kr i egenkapital/ vedlikeholdsfond pr. i dag som er tenkt brukt på annet vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

121/2052

Felleskostnader inkluderer

Bl.a. felles bygningsforsikring, forretningsførsel, brøyting og strøing samt drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 160

Kommentar fellesgjeld

Pr. d.d har leiligheten ingen andel fellesgjeld.

Selger opplyser om at det kan komme økning i felleskostnader/fellesgjeld:

I forbindelse med råteskader på pyntebjelker, adkomst til piper og installering av avfukteranlegg er det totalt ca 1.500.000 kr i kostnader for sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) som det ikke er bestemt enda hvordan skal dekkes inn. Enten via felleskostnader eller egen faktura. Sameiet har ca 800.000 kr i egenkapital/ vedlikeholdsfond pr. i dag som er tenkt brukt på annet vedlikehold.

Andel fellesformue

Kr 23 387

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge 2

Organisasjonsnummer

998263654

Om sameiet

Styreleder: Finn Ove Hylan / 95063031 / finn.ove@strukta.no

Leiligheten er en del av Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II, org.nr. 998 263 654. Sameiet består av 45 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner, og reguleres av vedtektene og husordensreglene som følger vedlagt i salgsoppgaven. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

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

Diverse informasjon:

I bygg E og F er garasjeplassene i egne seksjoner, bygg E seksjon 1 og bygg D seksjon 17, og seksjoner i disse byggene eier en andel i garasjen.

Denne må også tinglyses.

I bygg G følger garasjeplassen seksjonen. Seksjonen eier 2 andeler av garasjen i seksjon 16.

Denne må også tinglyses.

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

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.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 53 047, mot et budsjettert overskudd på kr 329 732, . Forskjellen skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utvendig vedlikehold av bygningsmassen. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 249 450, i underskudd. Dette svarer omtrent til kostnaden knyttet til løsning for adkomst til tak for feing.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt følger vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og vanlige husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 144, seksjonsnummer 13 i Tinn kommune. Gårdsnummer 119, bruksnummer 144, seksjonsnummer 16 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/119/144/13:

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gaustablikk Eiendom AS

Org.nr: 919 908 432

Bruksrett til skibru

Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Gaustablikk Eiendom AS
Org.nr: 919 908 432
Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av langrennsløypenett m.m.
Gjelder også fremtidige utskilte parseller og seksjoner fra d.e.
Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2012 - Dokumentnr: 137555 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gaustatoppen Lodge li AS
Org.nr: 996 707 164
Fremtidig seksjonseiere/hjemmelshavere erklærer å være bundet av Gaustatoppen Lodge AS, eller den juridiske person dette selskap utpeker, har rett til å fastsette hvilket bookingselskap/hvilken mellommann som skal benyttes ved komersiell utleie.
Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2015 - Dokumentnr: 770764 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/2052

25.08.2015 - Dokumentnr: 770764 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 645/2052

4026/119/144/16:

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gaustablikk Eiendom AS
Org.nr: 919 908 432
Bruksrett til skibru
Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Gaustablikk Eiendom AS

Org.nr: 919 908 432

Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2011 - Dokumentnr: 517358 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruk og vedlikehold av langrensløypenett m.m.

Gjelder også fremtidige utskilte parseller og seksjoner fra d.e.

Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2012 - Dokumentnr: 137555 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gaustatoppen Lodge li AS

Org.nr: 996 707 164

Fremtidig seksjonseiere/hjemmelshavere erklærer å være bundet av Gaustatoppen Lodge AS, eller den juridiske person dette selskap utpeker, har rett til å fastsette hvilket bookingselskap/hvilken mellommann som skal benyttes ved komersiell utleie.

Overført fra: Knr:4026 Gnr:119 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2015 - Dokumentnr: 770764 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Næring

Sameiebrøk: 645/2052

11.03.2024 - Dokumentnr: 1197624 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og

Org.nr: 999 638 996

Hefter i ideell 1/54 av matrikkelenhet tilhørende:

Bjørddal Henrik Jarl

Hefter i ideell 1/54 av matrikkelenhet tilhørende:

Skålevik Geir Inge

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

Meglers kommentar:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.08.2015. Ferdigattesten følger som vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.2015.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til fritid, med planid 3120. Tilstøtende eiendommer er regulert til fritidsbebyggelse, utleieleiligheter, næring og bolig. Reguleringskart og bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Nytt byggetrinn i Gaustatoppen Lodge er igangsatt (kalt The Edge). Første bygg er under oppføring. Det som har vært skog og friområdet bebygges. The Edge byggetrinnet ligger på nedsiden av dagens Lodge og Bygg G antas ikke å bli nevneverdig påvirket. Se mer info her: <https://gaustatoppenlodge.com/Subdomain/>

Se reguleringskart, kommunedelplan planid 3333 eller konferer med megler ved spørsmål. Det finnes flere planer som har betydning for eiendommen. Planene finner du her: http://webhotel3.gisline.no/webplan_0826/ Planid: 3120 Reguleringsplan bakken Planid: 3622, Bebyggelsesplan Planid: 0002 Kommuneplan, Planid; 3333 Kommunedelplan.

Adgang til utleie

All utleie skal meldes til forretningsfører.

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt, odels eller forkjøpsrett knyttet til omsetning av eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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

9 300 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

232 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

233 740 Omkostninger totalt

244 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

246 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 533 740 Totalpris. inkl. omkostninger

9 544 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

9 546 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 233 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

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

12 900 Markedspakke

3 125 Oppgjørshonorar

2 924 Opplysninger fra forretningsfører

250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger per stk. 3 000,-

500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Morten Solrud

Medhjelper/Visningssassistent

morten.solrud@aktiv.no

Tlf: 921 58 125

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11
0250 OSLO

Salgsoppgavedato

26.09.2024



















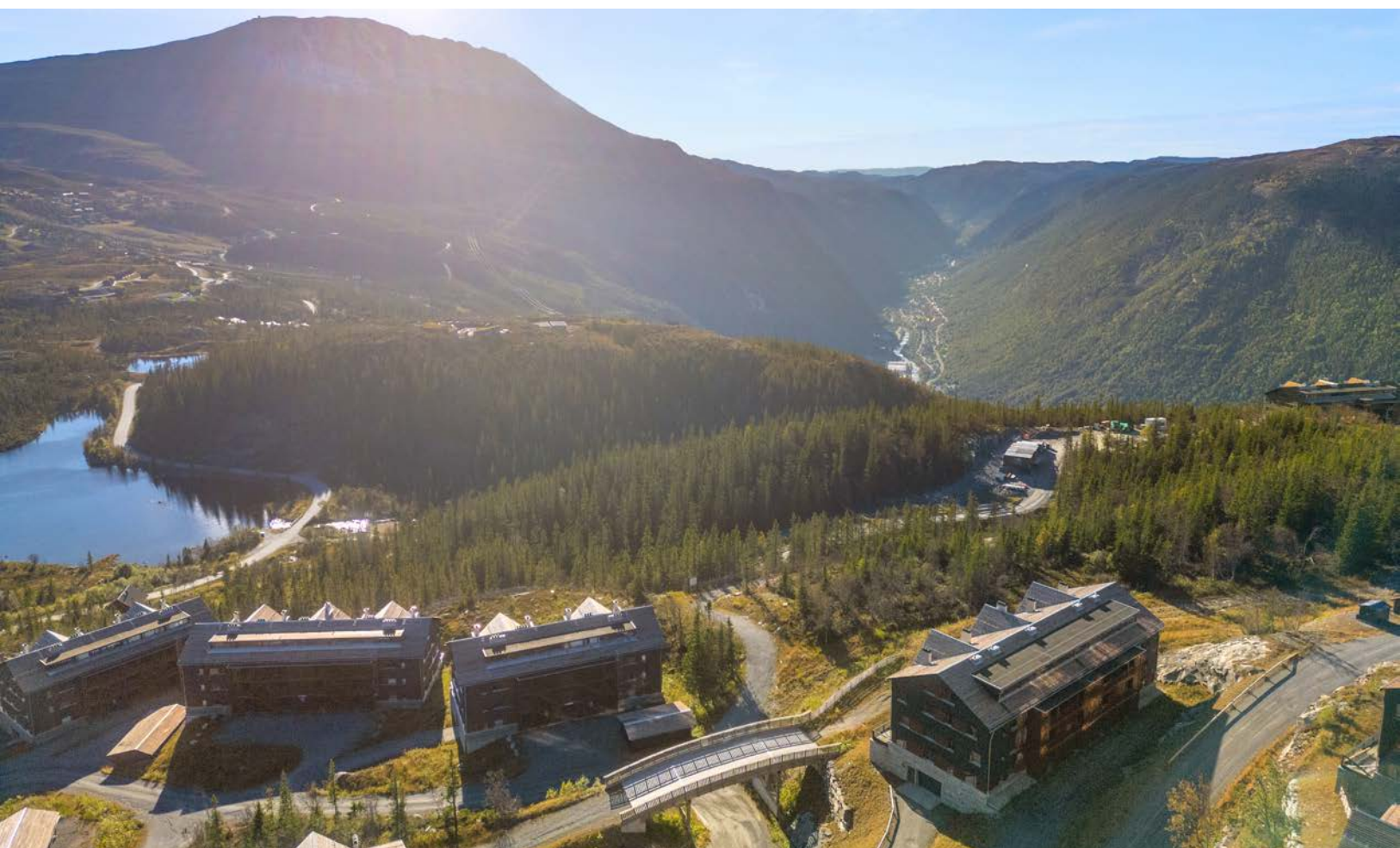
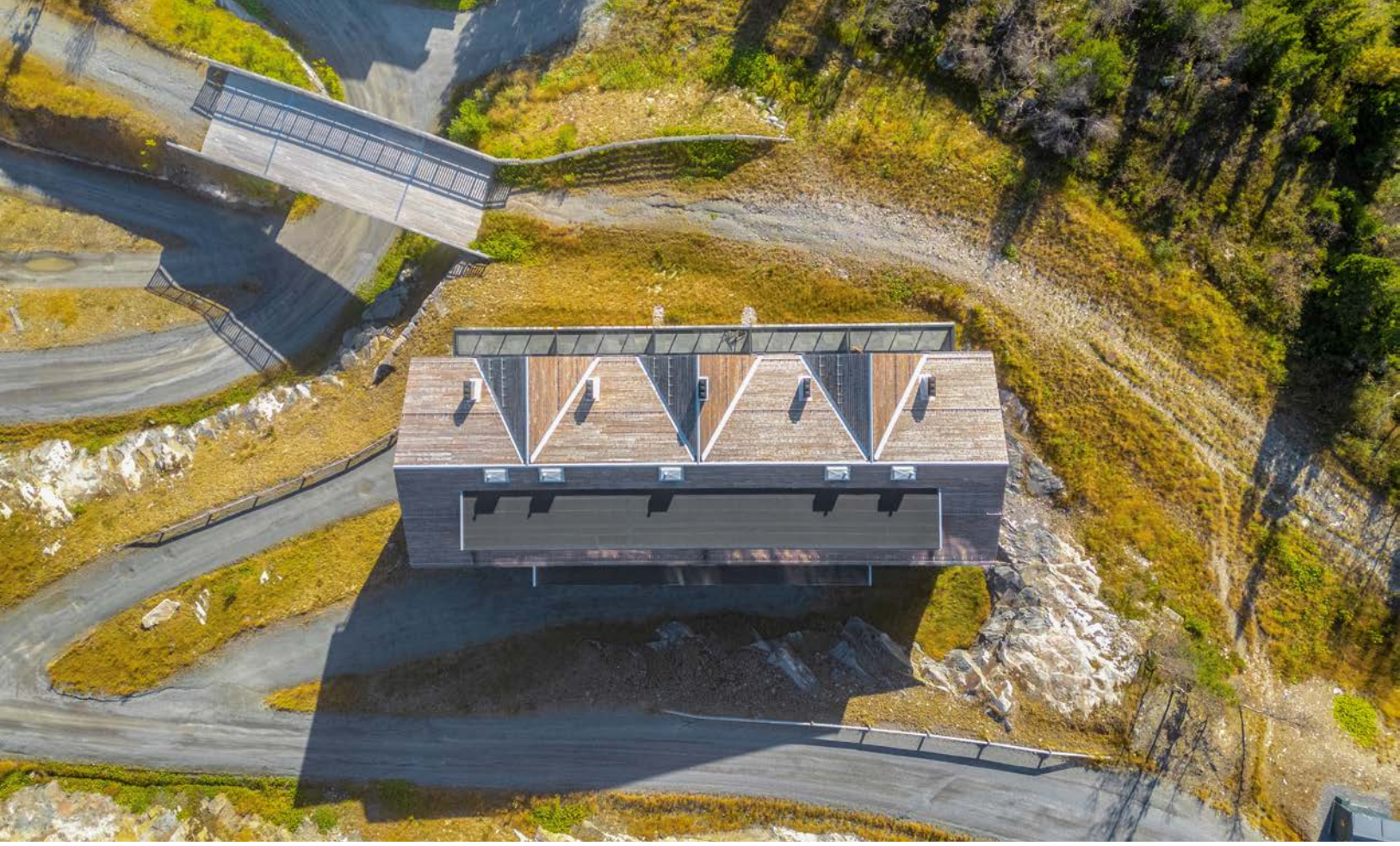












Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr: 119 Bnr: 144 Snr: 13



Bygningssakkyndig

Ronny Nelson

Rapport kode: 857131

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024



HONESTA TAKST AS

*Ærlig, pålitelig & troverdig
taksering*

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid 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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningsssakkyndig - Ronny Nelson

Bygningsansvarlig

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



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, 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 prøvetakning på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad (TG) fra 0 til 3. Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende, eller ukorrekte opplysninger. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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 EXTREME S-60G. Ved horisontale og vertikale mål på badetrommet og etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4. Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk. Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

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

Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret, kan ikke befases. Imidlertid må det bemerkes at boligen/leiligheten er fullt møblert under befaringen, og det kan være vanskelig å komme til, eller se/måle etter gjellende retningslinjer. Store, tunge møbler, reoler og gjenstander med stor verdi er ikke flyttet.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold, er oppgitt fra kartverket.

Oppsummering av bygningens tilstand

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

TG 0
3 stk

Bad - 3. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Loft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
37 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad - 3. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Begge etasjer

Innvendig dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Loft.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2
2 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestatakt AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakt.no

Telefon: 91321207



TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tina Østnes Øye **Rekvirert dato:** 11.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson **Besiktigelsesdato:** 13.09.2024

Kommentarer

En uavhengig Takstingeniør har besiktiget leiligheten/boligen for salg i det åpne marked.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr | Snr |
|-----------|-----|-----|-----|
| 4026 | 119 | 144 | 13 |

Adresse: Skipsfjellvegen 163, 3660 Rjukan **Kommune:** Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tina Østnes Øye
Sameiets navn: Gaustatoppen Lodge

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.

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Dokumenter

| Dokumenter | Dato | Kommentar |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Egenerkløring | 10.09.2024 | |
| Ferdigattest | 31.08.2015 | |
| Tegninger og kommunale opplysninger | 11.09.2024 | |

Tomteopplysninger

Tomten

| | |
|----------------------------------|---|
| Tomtens areal (m ²): | 1553 |
| Type tomt: | Eiet |
| Areal innhentet fra: | https://portal.eiendomsverdi.no |

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt i borettslaget/sameie.
Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartveet.no

Kommentarer til tomten

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

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.

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

Arealskjema

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | TBA (Terrasse og balkongareal) |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 3. etasje | 70 | 2 | | 6 |
| Loft | 55 | | | |
| Sum: | 125 | 2 | | 6 |
| Sum BRA: | 127 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-----------|---|------------|-------|-----|
| 3. etasje | Gang, 2. soverom, bad, kjøkken, stue, bod og teknisk rom. | Sports bod | | |
| Loft | 2. soverom, bad, gang og loft stue. | | | |

Kommentar til arealopplysninger

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

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

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

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

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

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

3. etasje:

P-rom = 62 kvm.

S-rom = 8 kvm.

Loft:

P-rom = 55 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass i felles garasje/biloppstillingsplass nummer 303 for en bil. Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. Gang adkomst via trapperom og dør til det fri. Eier forteller at det er blitt laget skap ved biloppstillingsplass, for lagring av ski. Denne er ikke areal målt.

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

Bygningsbeskrivelse

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsverks vegger fra byggeårets standard for konstruksjonsvirke og isolering. Bindingsverks veggene er satt opp mellom etasjeskiller av betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Kledning

Ingen avvik på tilgjengelig utvendig kledning.

Drift og vedlikehold av yttervegger ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør uten glass.
Balkongdør med 3-lags glass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ingen avvik. Dører/vinduers åpne og lukke funksjon har ingen avvik.

Drift og vedlikehold av vindu og dører, ligger under sameiets ansvarsområde.

Levetider

Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år.
Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Inntrukket balkong mot vest.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med dekke av betong, tettesjikt er observert og ført opp på tilstøtende vegger, og opp under dør og vindu. Tettesjiktet er av Sandafil eller tilsvarende.

Rekkverket er målt noe lavere en gjeldende krav i byggeforskriften, som er på 1,0 meter.

Etter NS 3600 og gjeldende krav til høyde på rekkverk i byggeforskriften, settes angitt TG.

Drift og vedlikehold av balkong og utvendig vedlikehold, ligger under sameiets ansvarsområde.

Anbefalt tiltak:

Avviket har i dagens tilstand en mindre alvorlighets grad, og ses som ikke hensiktsmessig å utbedre før andre tiltak på balkongen skal gjennomføres. Rekkverk på balkong og terrasser under 10 meter fra grunn skal ha en høyde på 1. meter fra ferdig gulv.

Bilder



Bad 3. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

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

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

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

Badet er et rom i rommet, som er en løsning, hvor baderommets overflater kommer ferdig til plassen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme som kilde for oppvarming.

Det blir målt fall fra dør til sluk økende fall rundt sluk.

Lekasjevann vil ledes til sluk under dusjkabinett.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegg.

Ikke registrert riss/sprekker i veggflis på befaringdagen.

Fuger er hele uten riss og sprekker.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelukk. Det ble ved dette badet lokalisert tettesjikt rundt gjennomføringer fra avløp til servant.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon/FDV utover ferdigattest. Vedlagt ferdigattest dokumenterer, utførende kontrollerende, for prosjektet.

TG 1

Overflater - Himling

Takplater av typen "Takess". Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Designer sluk av stål, klemring og membran blir registrert.

Det er ikke krav om uavhengig kontroll av fritidsboliger med en boenhet.

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det registreres god avrenning fra servant, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk.

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

God avrenning fra servant og sluk.

TG 1

Ventilasjon

Mekanist og balansert ventilasjon. Avtrekket er testet med papir, og det registreres tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, innebygget sistene til vegghengt toalett og innad slående dusj dører.

Det er avrenning til gulv med sluk fra innebygget sistene.

Ingen avvik blir registrert.

Hvitevarer er ikke vurdert.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er et kabinett som er rom i rommet. Det ble søkt etter fukt på vegger og gulv, på utsiden av installasjonen. Ikke registrert fukt. på befaringsdagen.

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Avtrekks ventil i himling.

Bad Loft.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

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

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

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

Badet er et rom i rommet, som er en løsning, hvor baderommets overflater kommer ferdig til plassen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme som kilde for oppvarming.

Det blir målt fall fra dør til sluk, økende fall rundt sluk.

Lekasjevann vil ledes til sluk under dusjkabinett.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegg.

Ikke registrert riss/sprekker i veggflis på befaringdagen.

Fuger er hele uten riss og sprekker.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelukk. Det ble ved dette badet lokalisert tettesjikt rundt gjennomføringer fra avløp til servant.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon/FDV utover ferdigattest. Vedlagt ferdigattest dokumenterer, utførende kontrollerende, for prosjektet.

TG 1

Overflater - Himling

Takplater av typen "Takess". Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Designer sluk av stål, klemring og membran blir registrert.

Det er ikke krav om uavhengig kontroll av fritidsboliger med en boenhet.

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det registreres god avrenning fra servant, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk.

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

God avrenning fra servant og sluk.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i taket på bad.

Mekanisk og balansert ventilasjon. Avtrekket er testet med papir, og det registreres tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, innebygget sistene til vegghengt toalett og innad slående dusj dører.

Det er avrenning til gulv med sluk fra innebygget sistene.

Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det ble ikke observert merker i tak forbindelse med gjennomføring i himling. Spesielt utsatte steder er ved ventilasjonskanaler.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er et kabinett som er rom i rommet. Det ble søkt etter fukt i luftekanal mot badet, på vegger og gulv, på utsiden av installasjonen. Ikke registrert fukt på befaringsdagen

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Hjørne sluk av stål.



Avrenning fra innebygget sisterne , til gulv med flis.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal slitasje på gjeldene overflater, og eventuelt alder.

Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflatene, etter eget ønske og personlige krav.

Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører av begrensninger. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Begge etasjer

Gulv:

En stavs parkett på gulver og flis i entre med gulvvarme.

Vegger:

Panel på vegger, behandlet overflate.

Himling:

Panel i himling med innfelte spotlights på gang i 3. etasje, og gang loft.

Himlingene har samme overflatebehandling som veggene.

Soverom:

Soverommene har panelovn som varmekilde.

Garderobe:

Det er garderobeskap på soverom, ett av soverommene på loft, samt enkelt garderobeskap på soverom i 3. etasje.

TG 1

Innvendig dører

Innvendig dører av tre, som er behandlet tilsvarende vegger. Kun normal bruksslitasje/begrenset bruk.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasje grad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

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

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

En stavs parkett på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Panel på veggene hvor det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk (glassplate), bak vaskekum og platetopp.

Ingen avvik registrert.

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Avløpsrør av plast fra byggeår.
God avrenning fra skylle kum på befaringsdagen.

Tilførsel av vann er av rør i rør.
Godt vanntrykk blir registrert på kjøkken.
Ingen lekkasjer blir registrert i benkeskapet fra tilførsel av vann, avløp vann, eller fra skyllekum på befaringsdagen.

Det er etablert en Waterguard med magnet ventil, som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk, effekt blir regulert gjennom balansert ventilasjonssystem.

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten, fungerte som forventet på befaringsdagen.

TG 1

Innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate av stein og integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøll/fryseskap, vinkjølør og oppvaskmaskin.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Avvik måles og angis i rapporten. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

3. etasje:

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

Loft etasje:

Ved enkel nivellering av TV stue, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Ingen avvik ble registrert. Normal bruksslitasje.

Bilder



Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Lukket peis i 3. etasje, fundamentert mot gulv av betong. Peisen er forblendet med stein.

Ingen avvik ble registrert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet loft for bruk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

En stavs parkett, normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel på vegger, ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling. Ikke registrert avvik.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Innredet ved byggeår ingen svakheter i tak konstruksjon eller vegger.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Balansert ventilasjon, Effekt regulator er kjøkken vifte. God effekt på systemet og luftsirkulasjonen.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Ingen synlige merker etter tilbakeslag av fukt eller fuktmerker rundt gjennomføringer

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate

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

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

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 byggeforskriftens krav til funksjon, tilrettelegging og alder, satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør i rør system. Fordelerskapet og stoppekraner er plassert i himling på begge badene.

Det er avrenning fra fordelerskapet ned til gulv med sluk.

TG 1

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

Det er kun avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp eller i parkerings kjeller hvor stakeluke blir registrert.

Det registreres normal avrenning fra servant på bad.

Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er flere leiligheter i bygget. 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 ivaretatt

TG 1

Varmtvannsbereder

Berederen er fra 2015, og har ett volum på 198 liter.

VVB har fast tilkobling til el-nettet.

Berederen er plassert i rom med sluk,
Det er montert slange fra trykk/tappe ventil ned i sluk.

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjon.

Boenheter 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). Anlegget gir god ventilering. Sentralen for ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.

Levetider

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Normal levetid for varmtvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|---|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? | 2015 | Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | Ja | Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført arbeid etter oppførings tidspunktet. |

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honestatakt AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakt.no

Telefon: 91321207



| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|---|
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | Nei | |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | 2015 | Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei | |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | Ikke som selger kjenner til. |
| 7 | Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|--|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installering av varmekabler. Dette skal foreligge utbygger ved ferdigstillelse |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? | Nei | Skjult anlegg |

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand. Det mangler dokumentasjon og sluttkontroll.

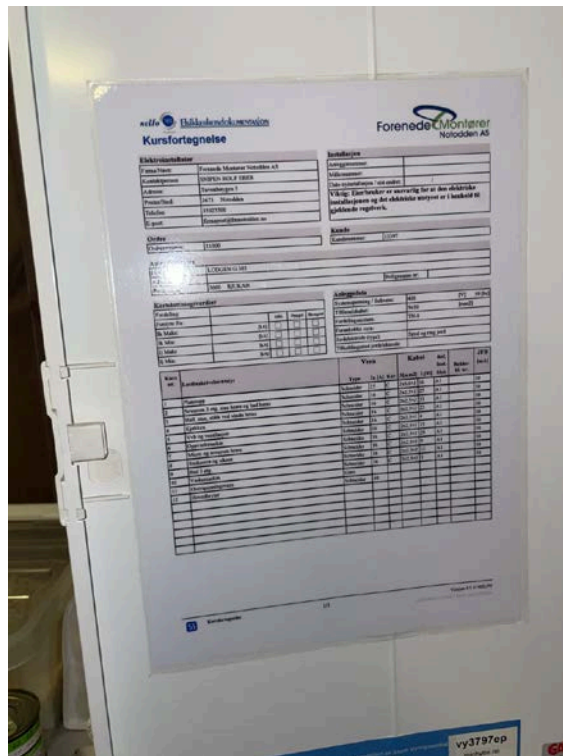
Dette gjelder varmekabler på bad og gang.

Søk i Boligmappa gav ingen treff på dokumentasjon. På bakgrunn av dette settes angitt TG.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av lite/manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|---|
| 1 | Er det røykvarslere (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 2 | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | Det er etablert "Sprinkleranlegg" i hele boenheten. |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja | |

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Ronny Nelson
Opprettet: 15.09.2024
Utskrift: 20.09.2024

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



| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 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 røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei? | Ja | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. | Ja | |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? | Ja | Tegning ble observert i parkerings kjeller |

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Håndholdt brannslukker er plassert på bod i 3. etasje.

Lovlighet

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

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

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

Er det avvik på kravet til rømning, dags lysforhold eller takhøyde? Nei.

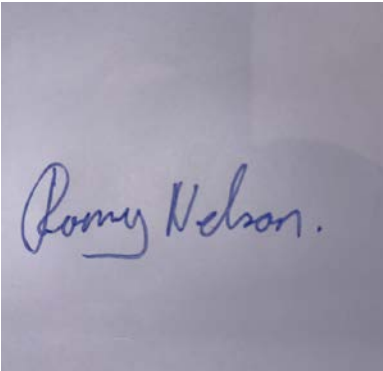
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

Svarstad - 20.09.2024

Sted - Dato



RONNY NELSON

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Nyboligmegling | |
| Oppdragsnr. | |
| 1014240025 | |
| Selger 1 navn | |
| Tina Østnes Øye | |
| Gateadresse | |
| Skipsfjellvegen 163 leil G303 Gaustatoppen Lodge | |
| 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 | 2015 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 9 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Tryg |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1014240025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TØØ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har opplevd utfordringer med kondens i parkeringskjellere. Avfukteranlegg avtalt installert med utbygger i slutten av august 2024. Det kommer en regning til sameiet (3 bygg /45 leiligheter) på ca kr 468.750,- for disse.

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

Beskrivelse

Pålegg om utbedring av fyringsanlegg etter inspeksjon i 2022, som gjelder flere bygg. Svart ut av styret og utbygger og senere utbedret i de enhetene det gjaldt. Det kommer en regning på 264.000 til sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) for oppsett av adkomst til piper.

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

Nei

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

Installert én Salto 22 kw ladeboks med lås ved våre parkeringsplasser i garasjen. Installert av Andreassen Elektro AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bråk fra tak ved sterk vind på grunn av løst blikk. Rettet av utbygger.

Arbeid utført av

A-Å Entreprenør

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

Beskrivelse Ubebygde hyttetomter til høyre/nedenfor eiendommen.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Råteskader på pyntebjelker. Se vedlagte rapport.

Filer

[Gaustatoppen_lodge.pdf](#)

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

Beskrivelse I forbindelse med tidligere nevnte råteskader på pyntebjelker, adkomst til piper og installering av avfukteranlegg er det totalt ca 1.500.000 kr i kostnader for sameiet (3 bygg / 45 leiligheter) som det ikke er bestemt enda hvordan skal dekkes inn. Enten via felleskostnader eller egen faktura. Sameiet har ca 800.000 kr i egenkapital/vedlikeholdsfond pr. i dag som er tenkt brukt på annet vedlikehold.

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

Beskrivelse Pyntebjelkene i fasadene på bygg E, F og G viser tegn på råte. Ble inspisert av takstmann juni 2024. Det ble funnet sopp, råteskader og fuktighet. Takstrappen sier at ingen av bjelkene har bærende funksjon til bygget, men alle pyntebjelkene på sydfasade bør byttes ut. Estimert kostnad for sameiet (3 bygg/45 leiligheter) er kr 687.500,-

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

Nei Ja

Beskrivelse Styret informerte i juni 2024 om at det ble lagt ut gift mot skjeggkre i alle leilighetene. Vi har ikke sett skjeggkre, men det har vært observert skjeggkre andre steder i bygget.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

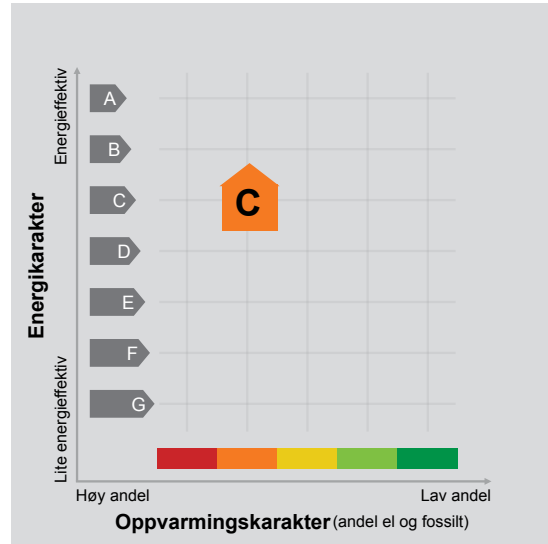
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Tina Østnes Øye | 5ec932b7abca147fcc0a814b 101b45aaa5d62d7d | 10.09.2024 15:36:20 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1014240025

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Skipsfjellvegen 163 |
| Postnummer | 3660 |
| Sted | RJUKAN |
| Kommunenavn | Tinn |
| Gårdsnummer | 119 |
| Bruksnummer | 144 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300216394 |
| Bruksenhetsnummer | H0303 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-22142 |
| Dato | 09.09.2024 |



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

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

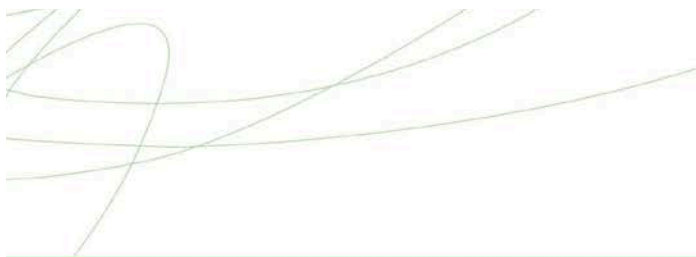
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

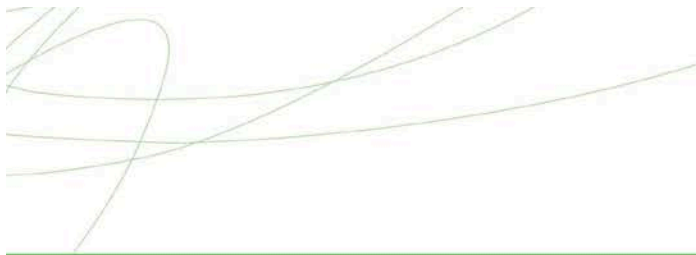
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2015 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 125 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Nabolagsprofil

Skipsfjellvegen 163

Høyde over havet

1001 m



Offentlig transport

| | | |
|---------------------------|--------|---------|
| Dalelia Linje 185, 209 | 15 min | 11.2 km |
| Mår Linje 185, 209 | 16 min | 11.5 km |

Avstand til byer

| | |
|-----------|------------|
| Rjukan | 22 min |
| Notodden | 1 t 12 min |
| Kongsberg | 1 t 35 min |
| Drammen | 2 t 12 min |
| Skien | 2 t 13 min |
| Porsgrunn | 2 t 25 min |
| Oslo | 2 t 44 min |

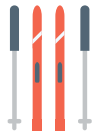
Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Kvitåvatn Fjellstoge | 11 min |
| Gaustablikk - Kongsberg Teknologipark | 6 min |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 138 m



Alpin

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



Aktiviteter

| | |
|--|-------|
| Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell | 9 min |
| Gaustabanen | 6 min |

Sport

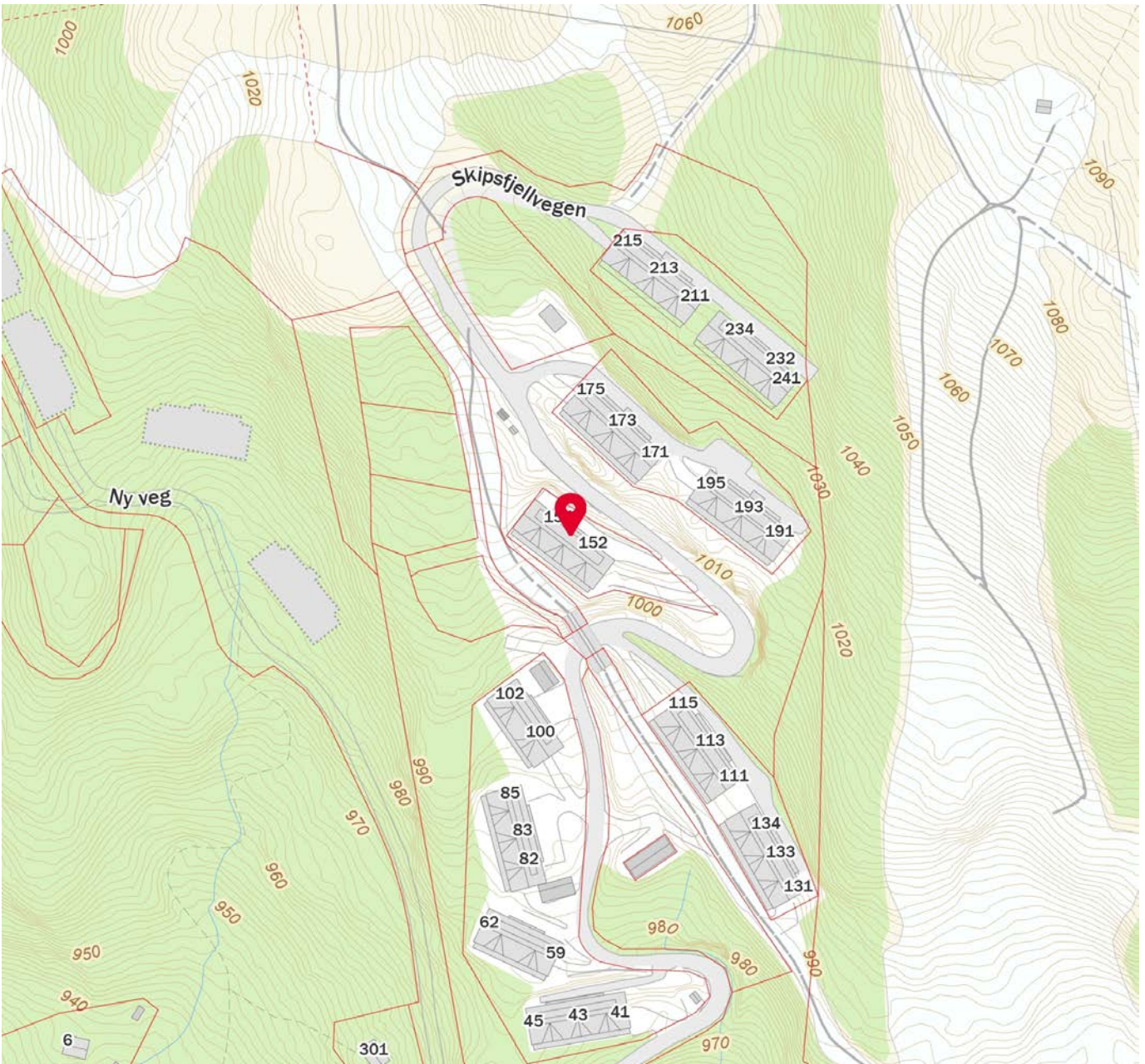
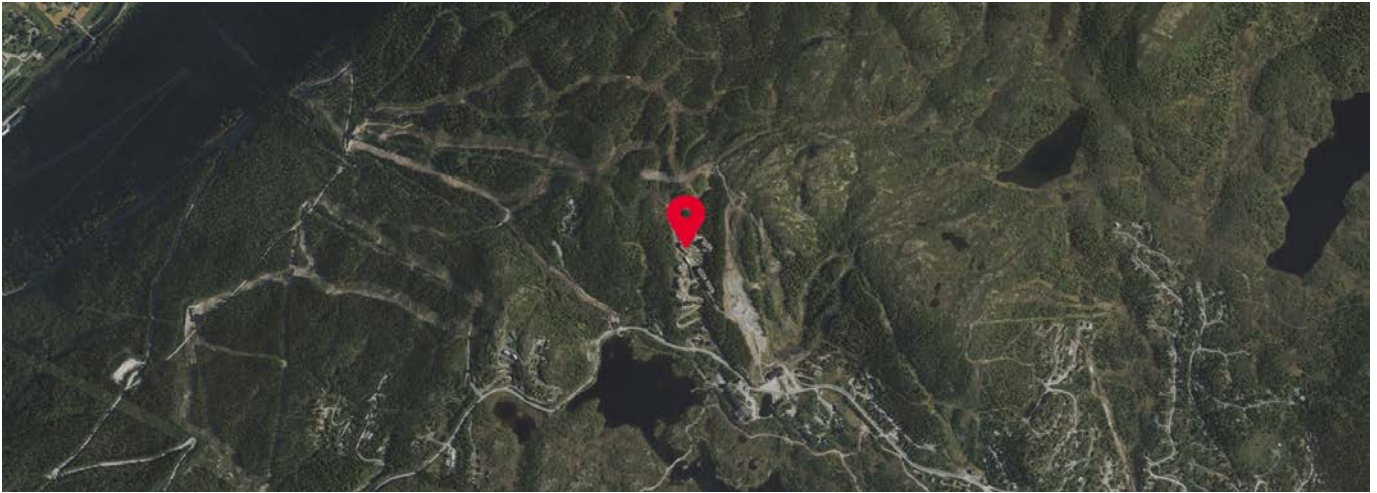
| | | |
|--------------------------------------|--------|---------|
| Dale-bakhus - fotballbane Fotball | 17 min | 11.8 km |
| Aktivitetsområde svadde Fotball | 17 min | 12.4 km |
| Rjukanbadet/Trimrom | 21 min | |


Dagligvare

| | | |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent | 18 min | 13.4 km |
| Spar Rjukan Søndagsåpent | 19 min | 14.1 km |

Varer/Tjenester

| | |
|---------------------|--------|
| Handelshuset Rjukan | 23 min |
| Vitusapotek Rjukan | 23 min |



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



| | |
|--|--|
| Tiltakshaver (navn og adresse): Gaustatoppen Lodge AS Haakon VII's gate 1 0161 OSLO | Ansvarlig søker (navn og adresse): Nordic office of architecture AS Postboks 7075 Majorstua 0306 OSLO |
|--|--|

Ferdigattest 119/144 Gaustatoppen Lodge Bygg G

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

| | | | | | |
|---|-------------|-------------|------|------|---------------------------|
| Eiendom/adresse: Gaustatoppen Lodge ., 3660 RJUKAN | Gnr: 119 | Bnr: 144 | Fnr: | Snr: | Vår ref.: 2010/1484-39 |
|---|-------------|-------------|------|------|---------------------------|

| | | |
|---|--|---------------------------|
| Spesifikasjon: | | |
| Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m ² | | |
| Vedtatt gjort av: Delegert myndighet plansjef | Vedtatt dato: 22.11.2013 | Utvalgssaksnr.: 231/13 |
| Dato sluttkontroll 25.08.15 | Kontrollansvarlig: Nordic Office of Architecture AS, A til Å Entreprenør as, Brødrene Alseth AS, GK Norge AS, Notodden Rørleggerforretning AS | |
| Merknader | Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1) | |

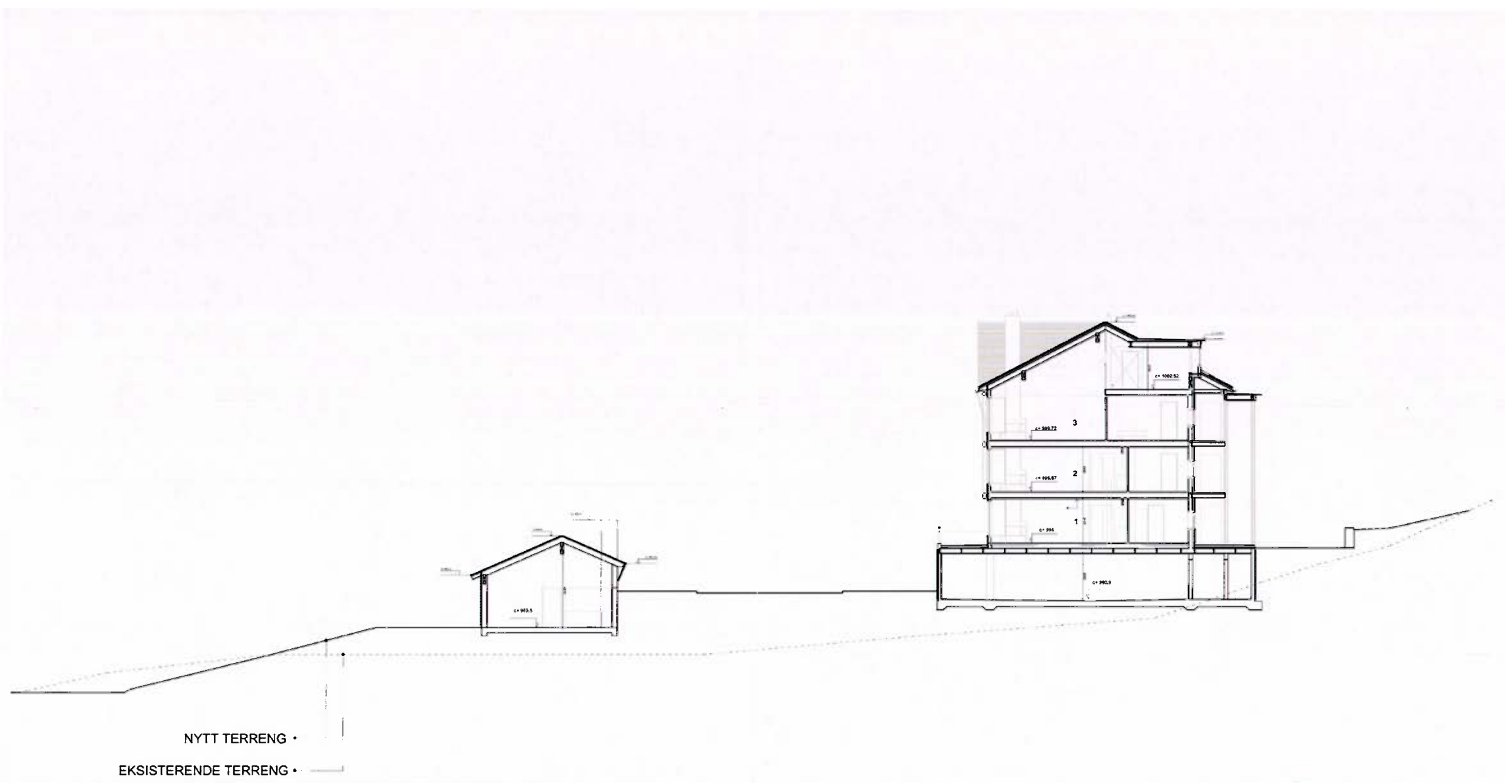
| | | |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Underskrift: | | |
| Sted: RJUKAN | Dato: 31.08.2015 | Stempel/underskrift: Eli Samuelsen |

Kopi sendt til:

Kopi til:

| | | | |
|----------------------------------|-----------------|------|----------|
| A TIL Å ENTREPRENØR AS | Svaddevegen 149 | 3660 | RJUKAN |
| Brødrene Alseth A/S | Atråvegen 568 | 3656 | Atrå |
| Gunnar Karlsen AS | Merdeveien 12 B | 3676 | Notodden |
| Notodden Rørleggerforretning A/S | Tuvenbøygen 5 | 3676 | Notodden |

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



MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

GAUSTATOPPEN
LODGE

Tnr: **A02**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

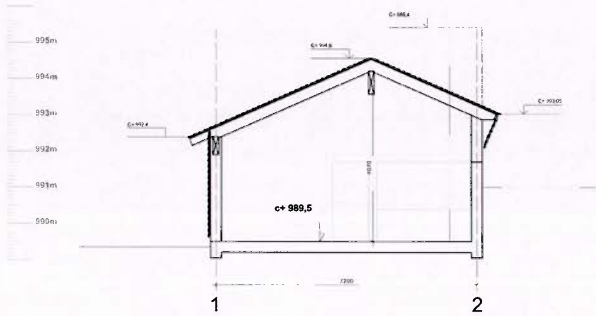
Situasjonssnitt Hus F og Fellesbygg

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

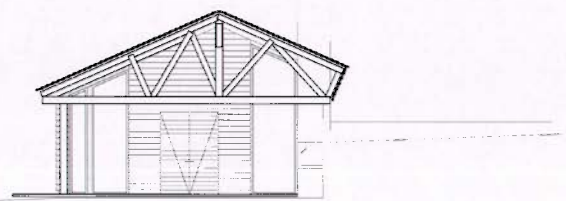
Hus F og Fellesbygg
Situasjonssnitt
Mål: 1:200
Dato: 16.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

NSH
narud arkitektur

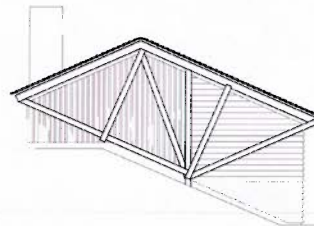
Arkitekt & Planleggere AS
Sankt Olavsveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0506 Oslo
Tlf: 22 95 09 00
Fak: 22 56 41 90
www.nsh.no
nav@nsh.no



Tverrsnitt 1:100



Fasade mot sør 1:100



Fasade mot nord 1:100

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

GAUSTATOPPEN
LODGE

Tnr: **A05**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

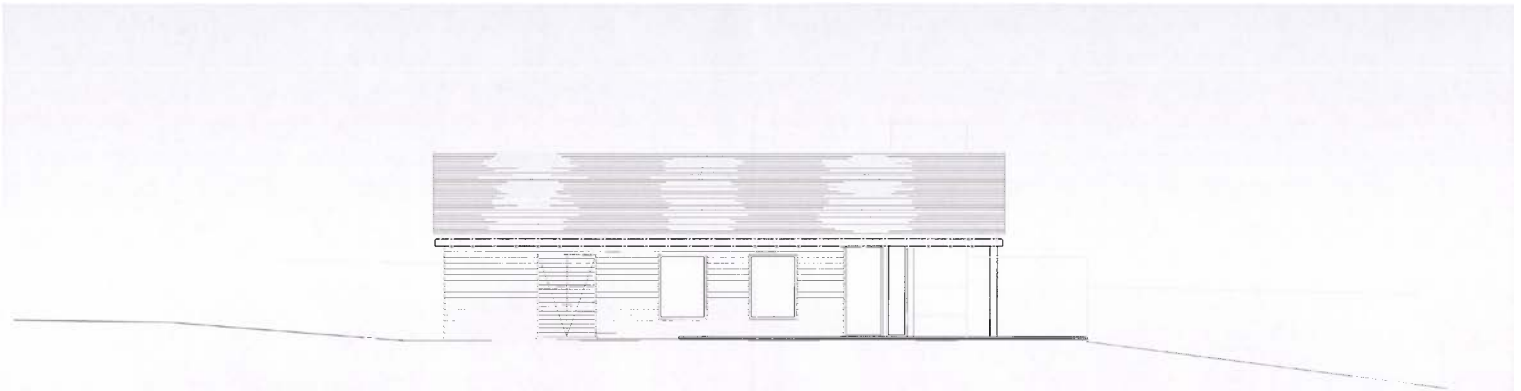
Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Fellesbygg
Snitt/Fasader
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

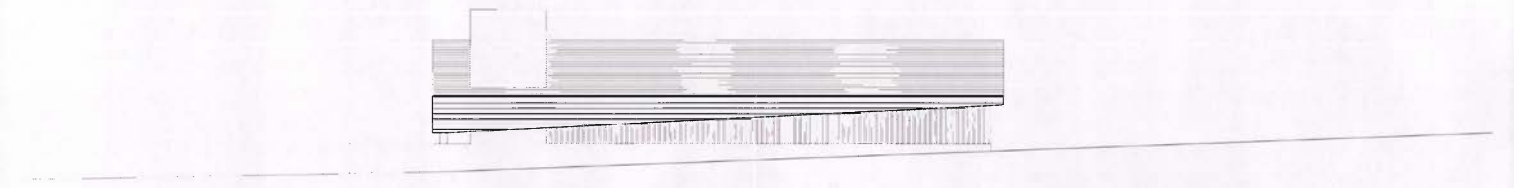
Tverrsnitt og
gavlfasader
fellesbygg

NSI
narud tokke wiig

Arkitekt & Planlegger AS
Sensalgaten 6
Boks 7087 Majorstuen
0305 Oslo
Tlf: 22 55 09 00
Fak: 22 56 41 00
www.nsi.no
nsi@nsi.no



Fasade mot vest
1:100



Fasade mot øst 1:100

GAUSTATOPPEN
LODGE

Tnr: **A06**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

Byggherre:
Gaustoppen Lodge AS

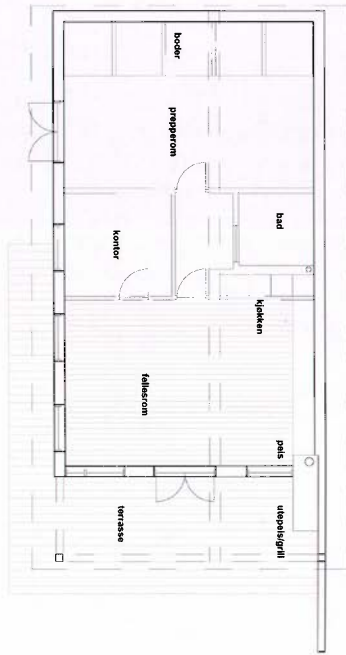
Fellesbygg
Fasader
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

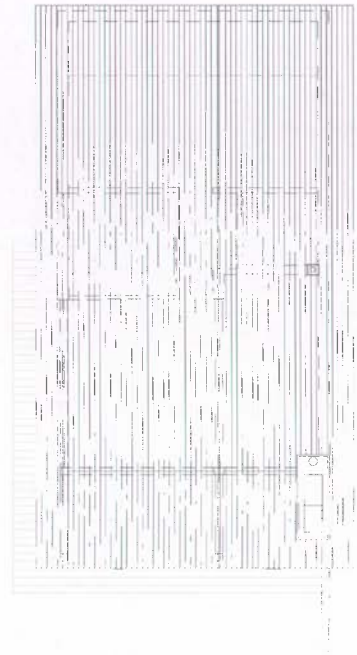
sidefasader
fellesbygg

NSU
narud folkevilig

Arkitekt & Planleggere AS
Sankelansveien 6
Boks 7057 Majorstam
0405 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 93 41 00
www.nsu.no
nsu@arkitekturhuset.no



Plan 1:100



Takplan 1:100

**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tar: **A07**
Rammesøknad

Fellesbygg
planer
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

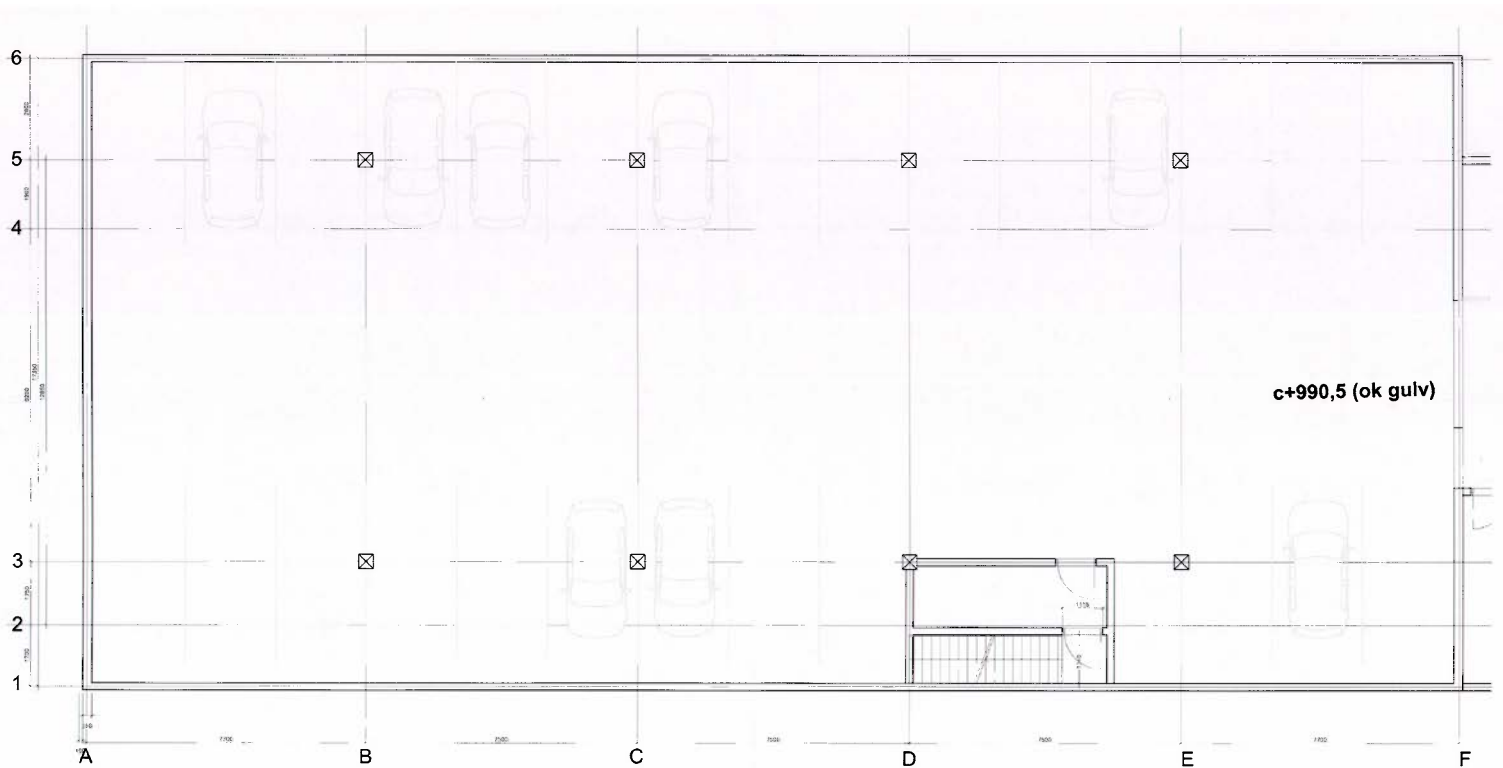
REV: 14.04.10 Rammesøknad

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

**plan
takplan**

NSI
narud **rekke**viig

Arkitekt & Planleggere AS
Sveinbjørnsen C
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 63 99 00
Fak: 22 55 41 60
www.nsi.no
navig@nsi.no



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr:
A10
Rammeseknad

Hus E
Kjellerplan
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

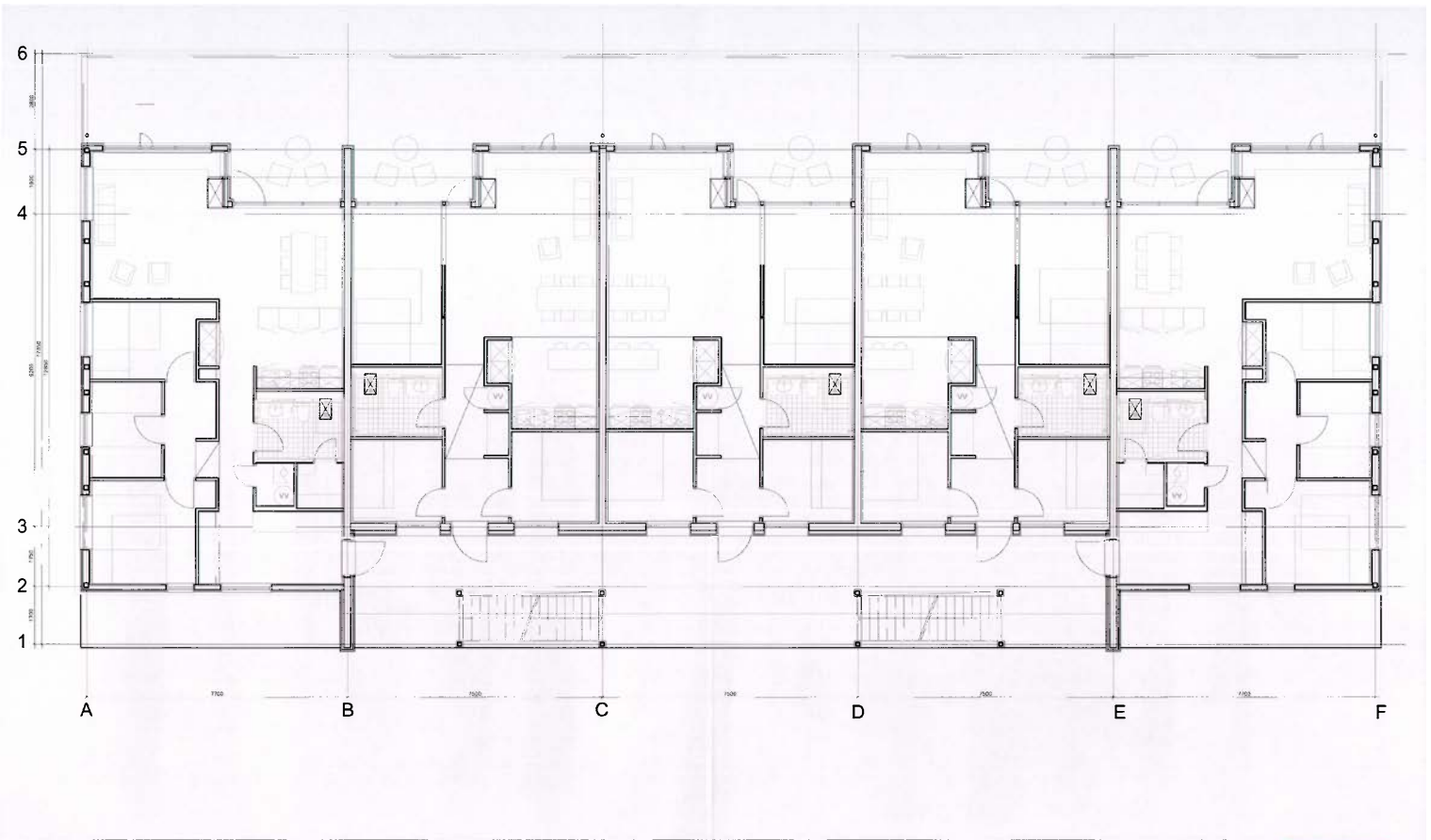
REV: 14.04.10 Rammeseknad

Plan kjeller. Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSH
narud arkitektur

Arkitekt & Planleggere AS
Sankelohveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0403 Oslo
Tlf: 22 58 41 80
www.nsh.no
nsh@arkitektur.no



GAUSTATOPPEN
LODGE

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: **A11**
Rammeseknad

Hus E
Plan 1. etg.
Mål 1:100
Dato 18.03.10
Teg. AV
Ans. JAB

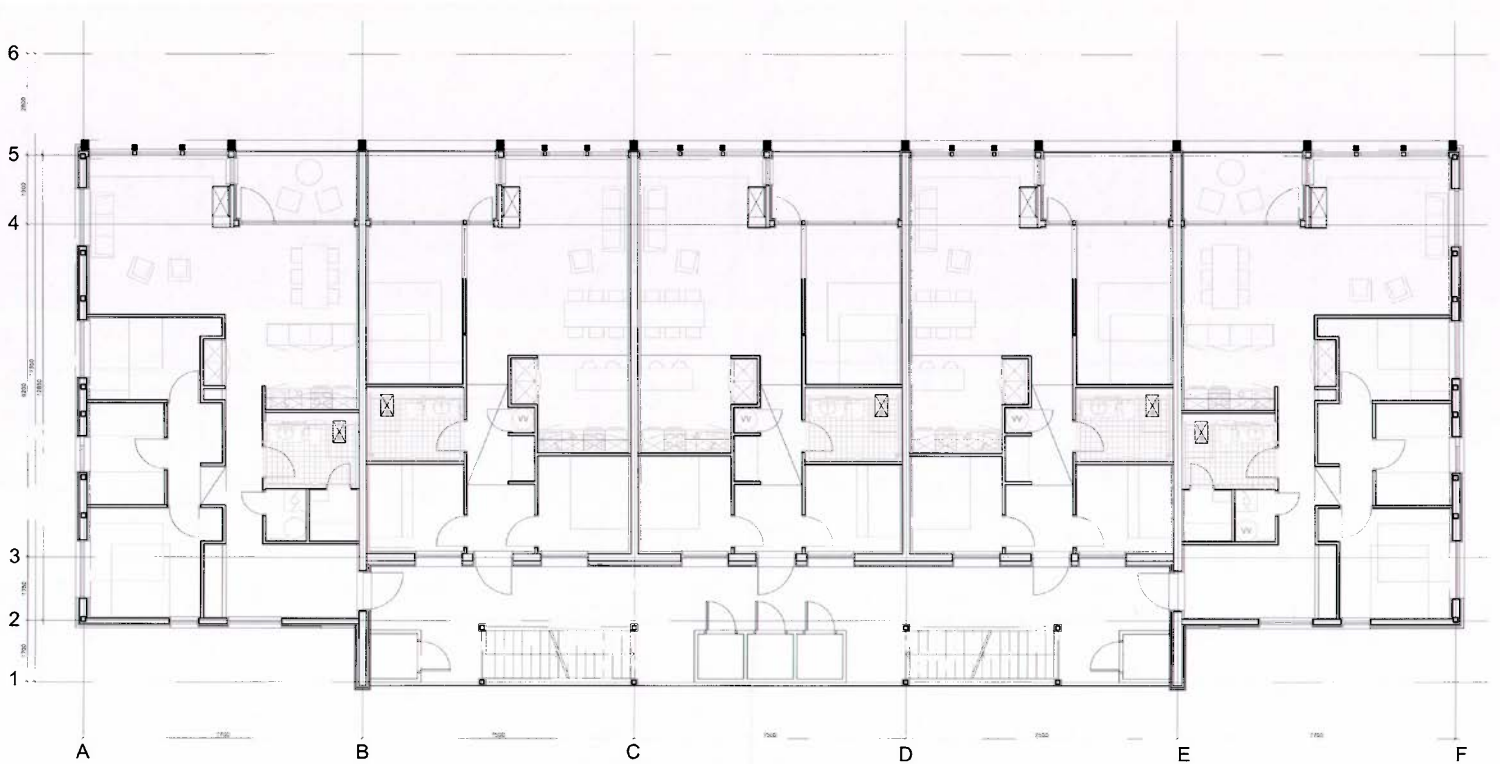
REV. 14.04.10 Rammeseknad

Plan 1. etg. Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSW
narud tokkevilg

Arkitekt & Planleggere AS
Søkkedalsveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0208 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Faks: 22 93 41 80
www.nsw.no
nsw@arkitekturhuset.no



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: **A12**
Rammeseknåd

Hus E
Plan 2. etg.
MÅL: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Aric: JAB

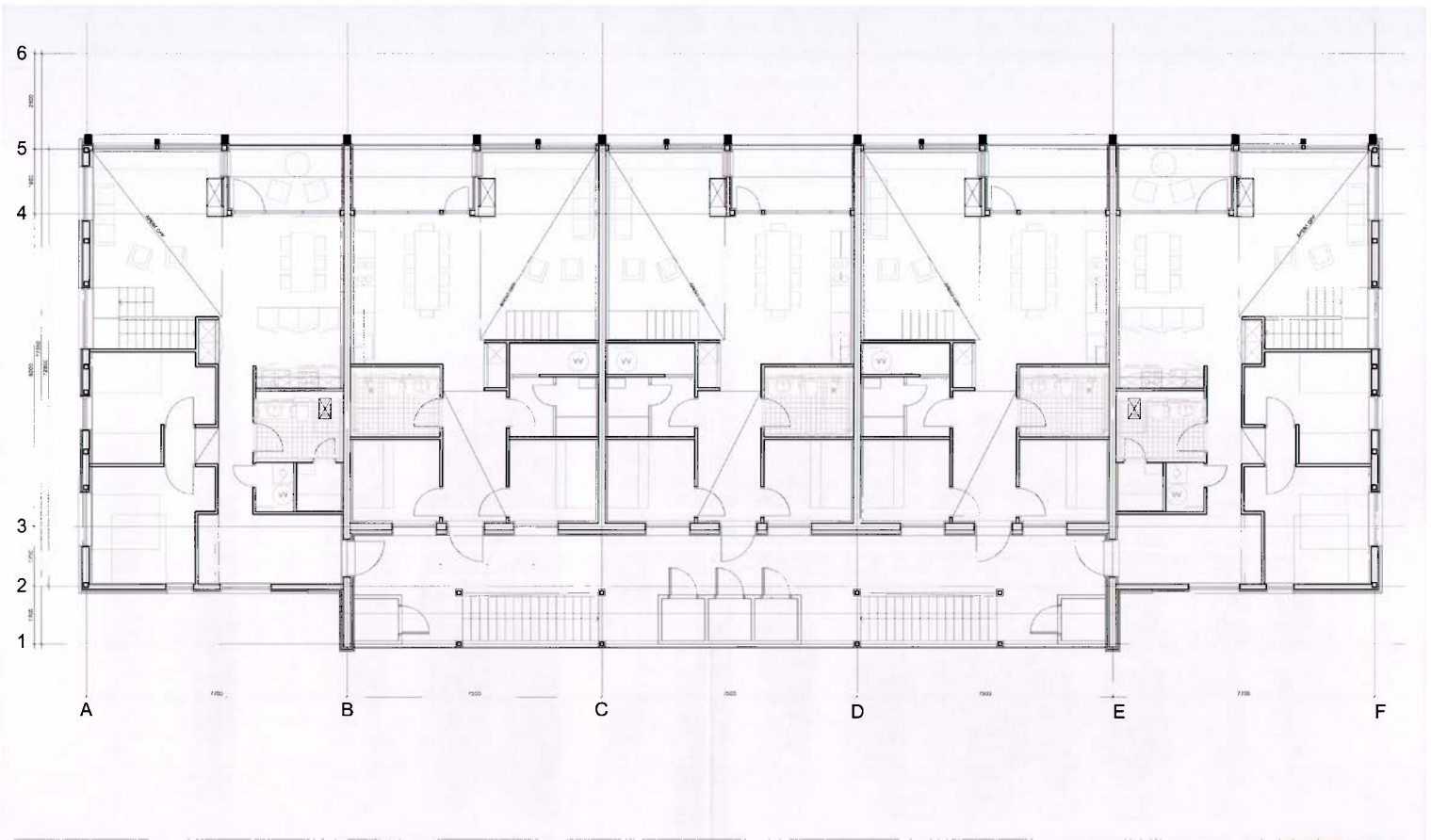
REV: 14.04.10 Rammeseknåd

Plan 2. etg. Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSM
narud inkketvåg

Arkitekt & Planleggere AS
Gardnåsbreen 6
Boks 7057 Majorstuen
0205 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 96 41 50
www.nsm.no
nsm@nsmhuset.as



GAUSTATOPPEN
LODGE

Tnr: **A13**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

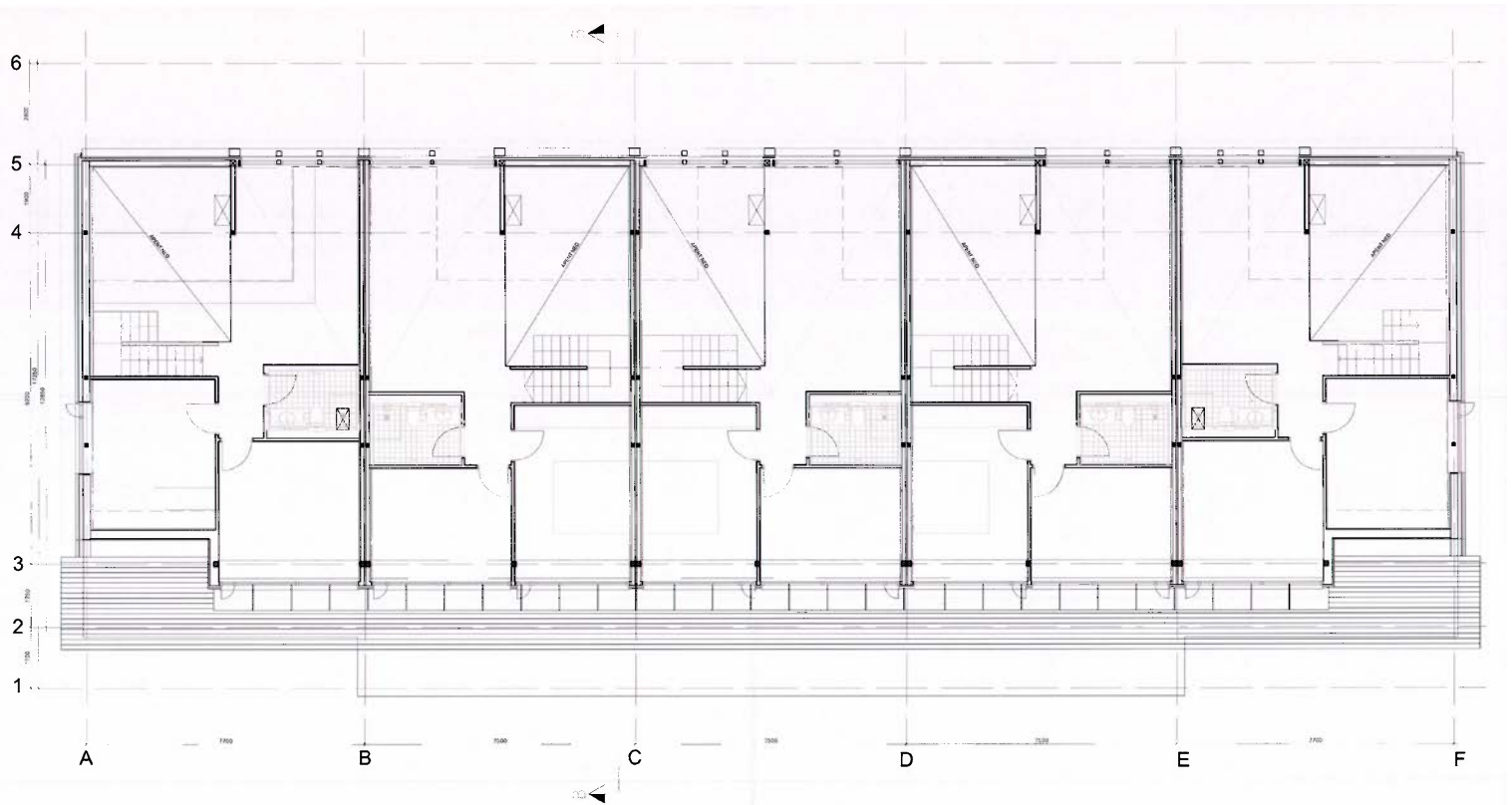
Hus E
Plan 3. etg.
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Tegn: AV
Ans: JAB

Plan 3. etg. Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TRINN KOMMUNE

NSW
narud stokkevig

Arkitekt & Planlegger AS
Sørkedalsveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0206 Oslo
Tlf: 22 63 09 00
Faks: 22 63 41 60
www.nsw.no
nsw@stokkevig.no



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Titt: **A14**
Rammeseknad

Hus E
Plan Hems
MÅ: 1:100
Dato: 18.05.10
Teg: AV
Ans: JAB

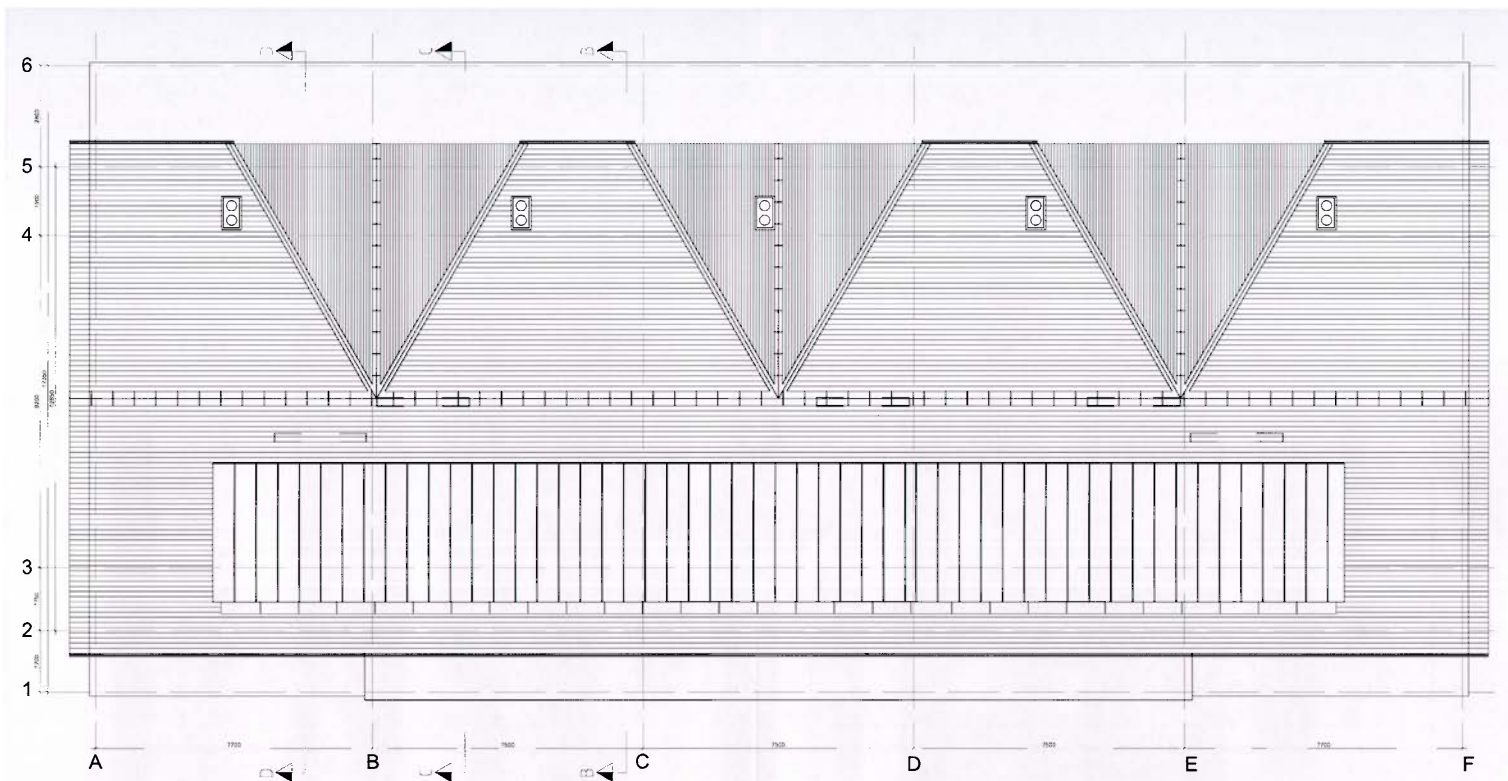
REV: 14.04.10 Rammeseknad

Plan Hems Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSU
narud arkitektur

Arkitekt & Planleggere AS
Sivertsdalsveien 8
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 56 41 60
www.nsu.no
nsu@arkitekturaset.as



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: **A15**
Rammeseknad

Hus E
Takplan
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ausc: JAB

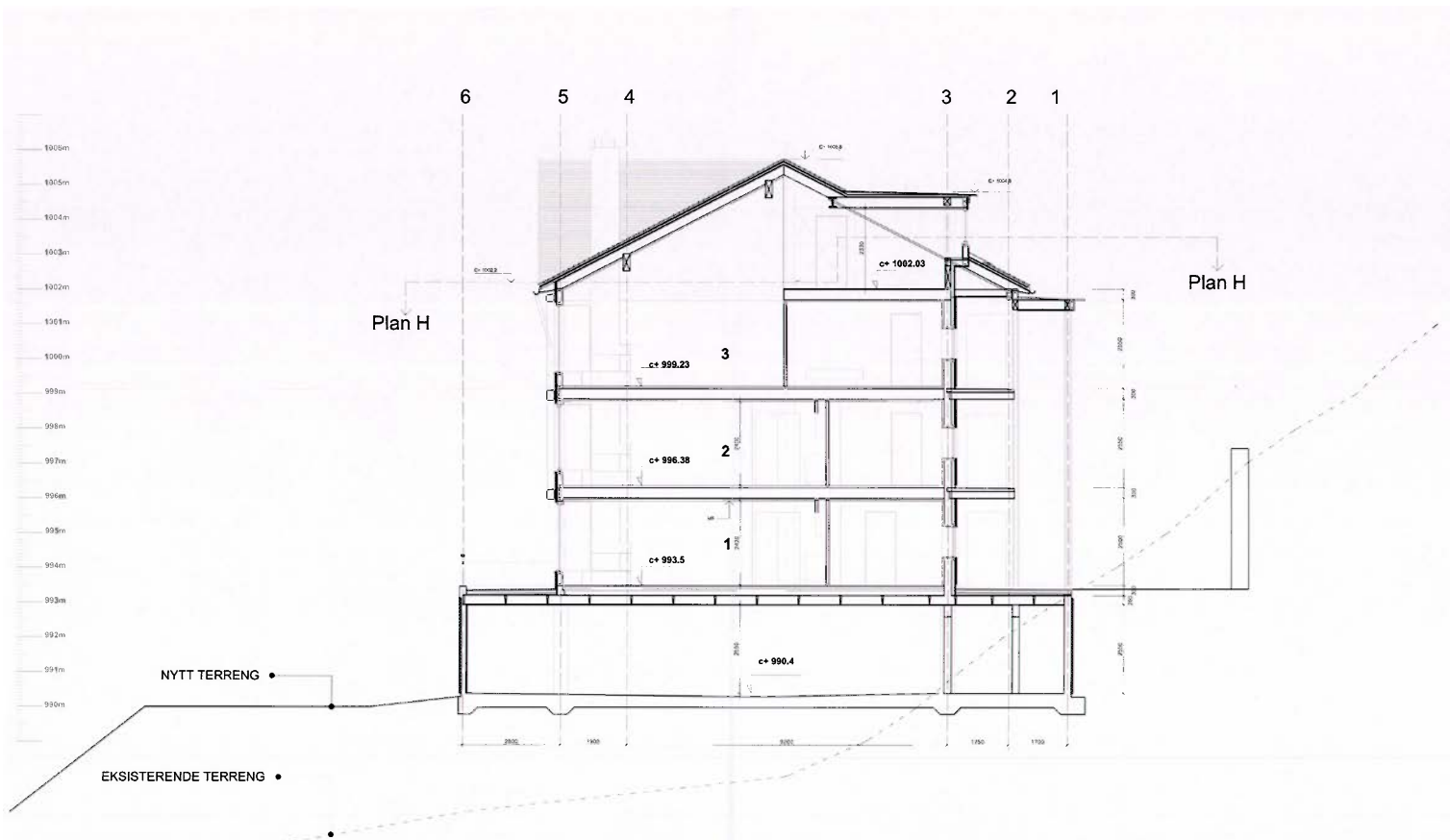
REV: 14.04.10 Rammeseknad

Takplan Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TRINN KOMMUNE

NSU
narud arkitektur

Arkitekt & Planlegger AS
Sivert Salteens 6
Boks 7057 Majorstuen
0404 Oslo
Tlf: 22 55 09 00
Faks: 22 56 41 60
www.nsu.no
ms@nsu.no



GAUSTATOPPEN
LODGE

Tnr:
Rammesøknad

REV: 14.04.10 Rammesøknad

Snitt B-B Hus E

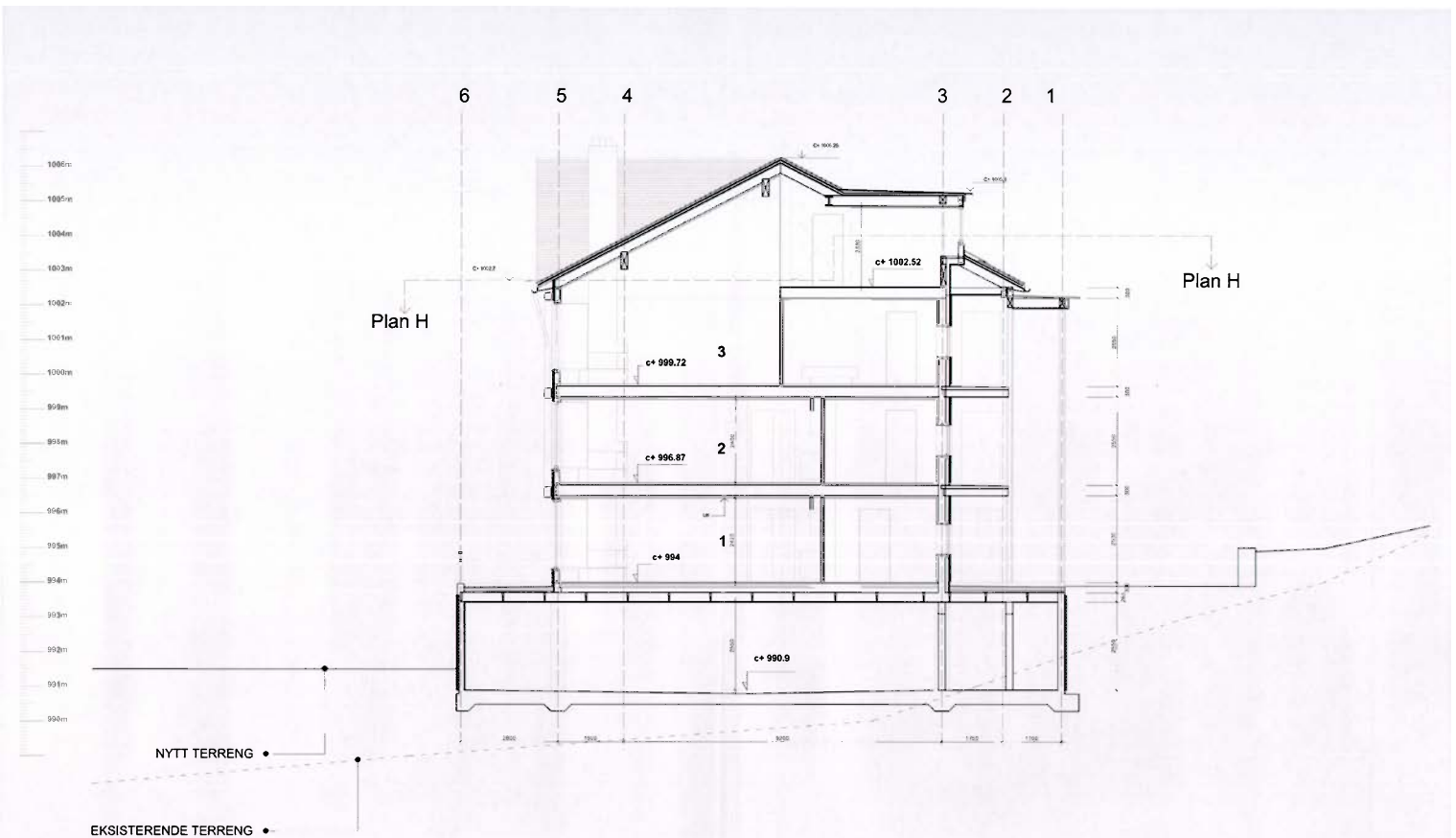
ASU
narud tokkeviig

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Hus E
Snitt B-B
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAS

Arkitekt & Planleggere AS
Smedestasjonen 8
Boks 7057 Majorstuen
0800 Oslo
Tlf: 22 53 19 00
Faks: 22 56 41 60
www.asu.no
nva@asurk.no

MOTTATT
22 APR 2010
TRINN KOMMUNE



GAUSTATOPPEN
LODGE

Byggherre:
Gaustoppen Lodge AS

Tnr: **A22**
Rammeseknad

Hus F
Snitt B-B
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Asc: JAB

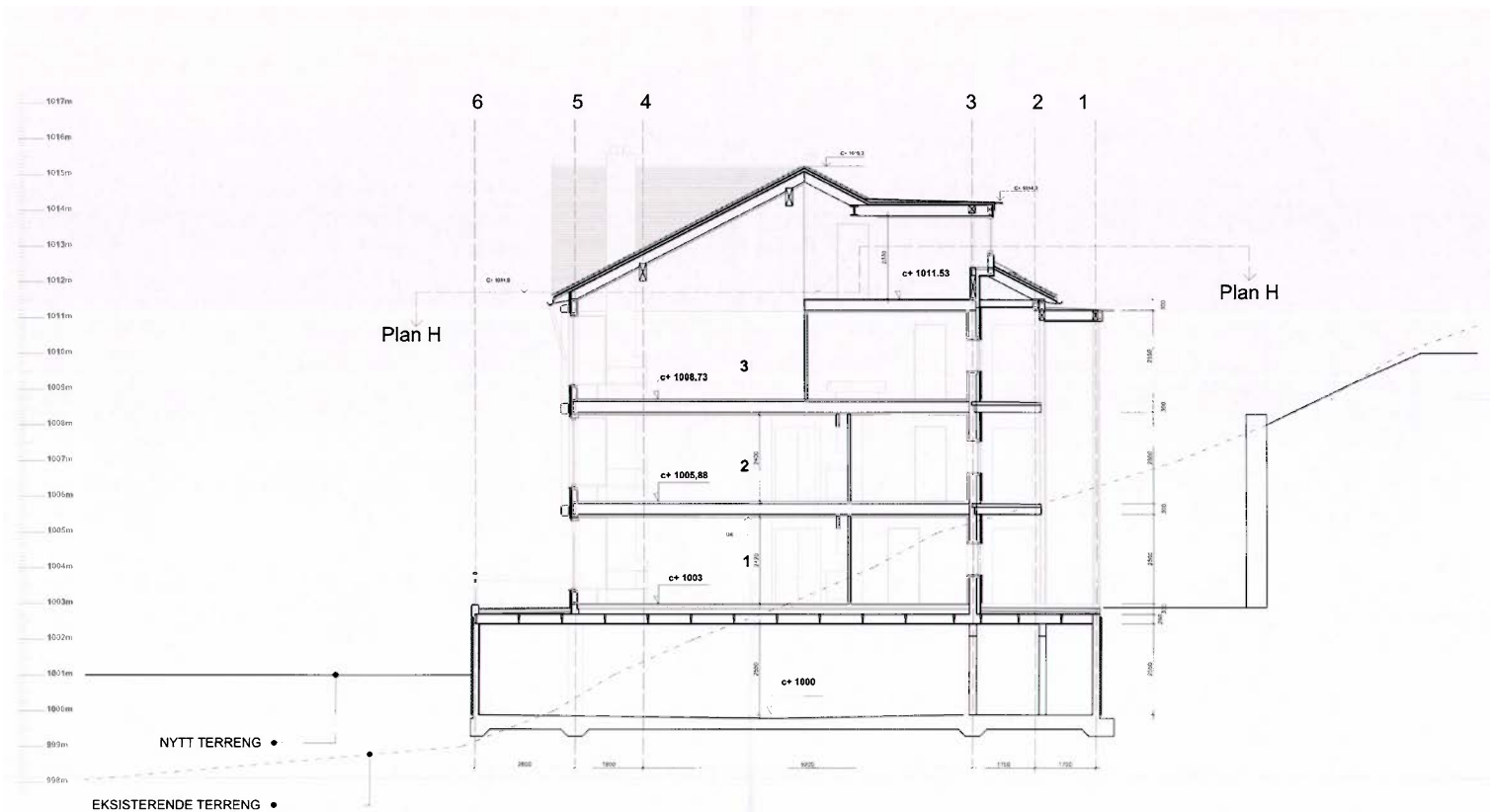
REV: 14.04.10 Rammeseknad

Snitt B-B Hus F



NSM
narud røkkevig

Arkitekt & Planleggere AS
Gardveidstredet 6
Boks 7057 Majorstuen
0266 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 96 41 60
www.nsm.no
msw@narudhuset.as



GAUSTATOPPEN LODGE

Tnr: **A23**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

Snitt B-B Hus G

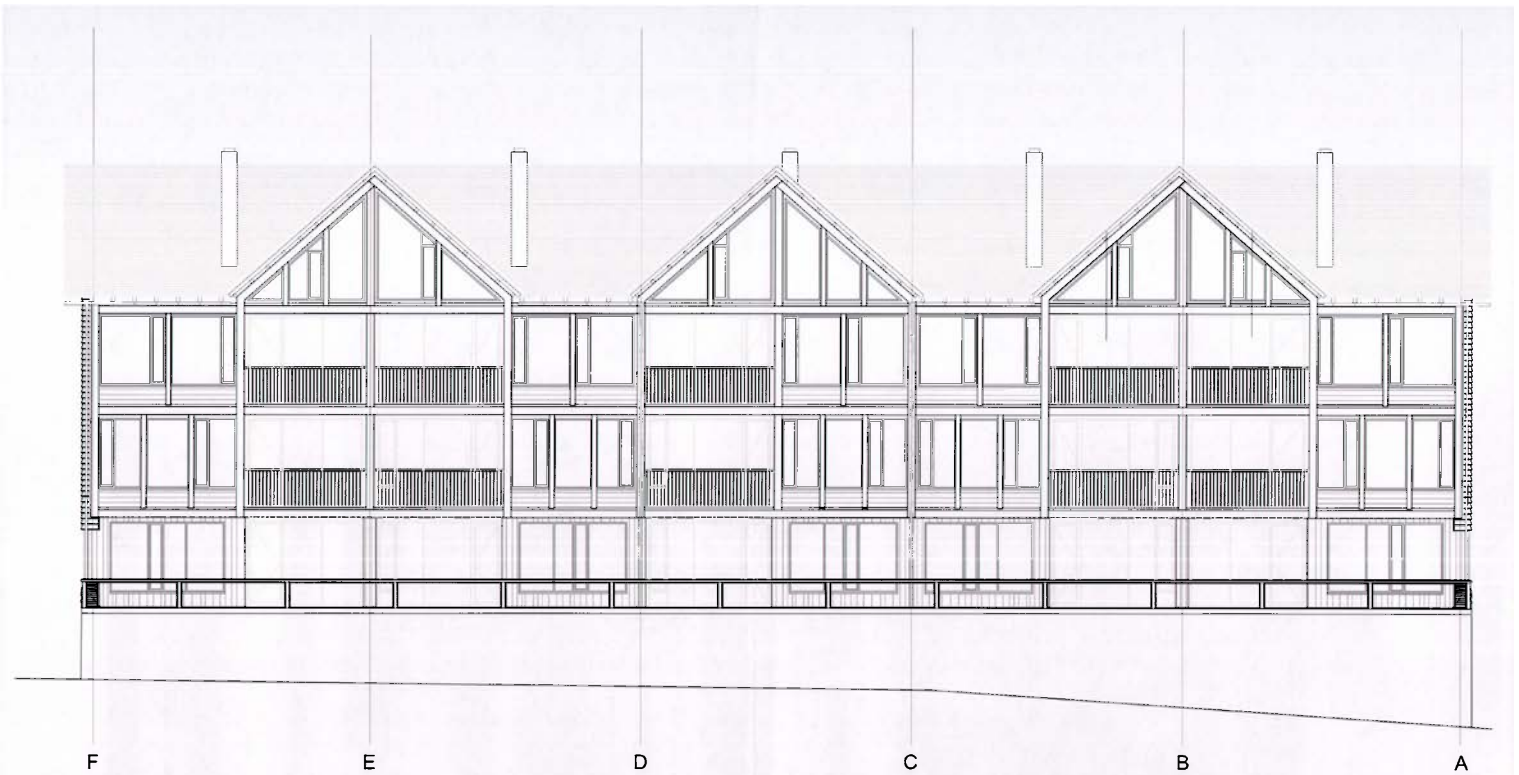
ASU
narud tokke wig

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Hus G
Snitt B-B
Mål: 1:100
Dato: 18.05.10
Teg: AV
Ans: JAB

MOTTATT
22 APR 2010
TINN HOVANDLUM

Arkitekt & Planleggere AS
Sørnesdalsveien 8
Boks 1051 Majorstuen
0506 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 56 41 80
www.asu.no
nav@asunett.no



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustoppen Lodge AS

Tnr: **A31**
Rammeseknåd

Hus E
Fasade mot SV
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

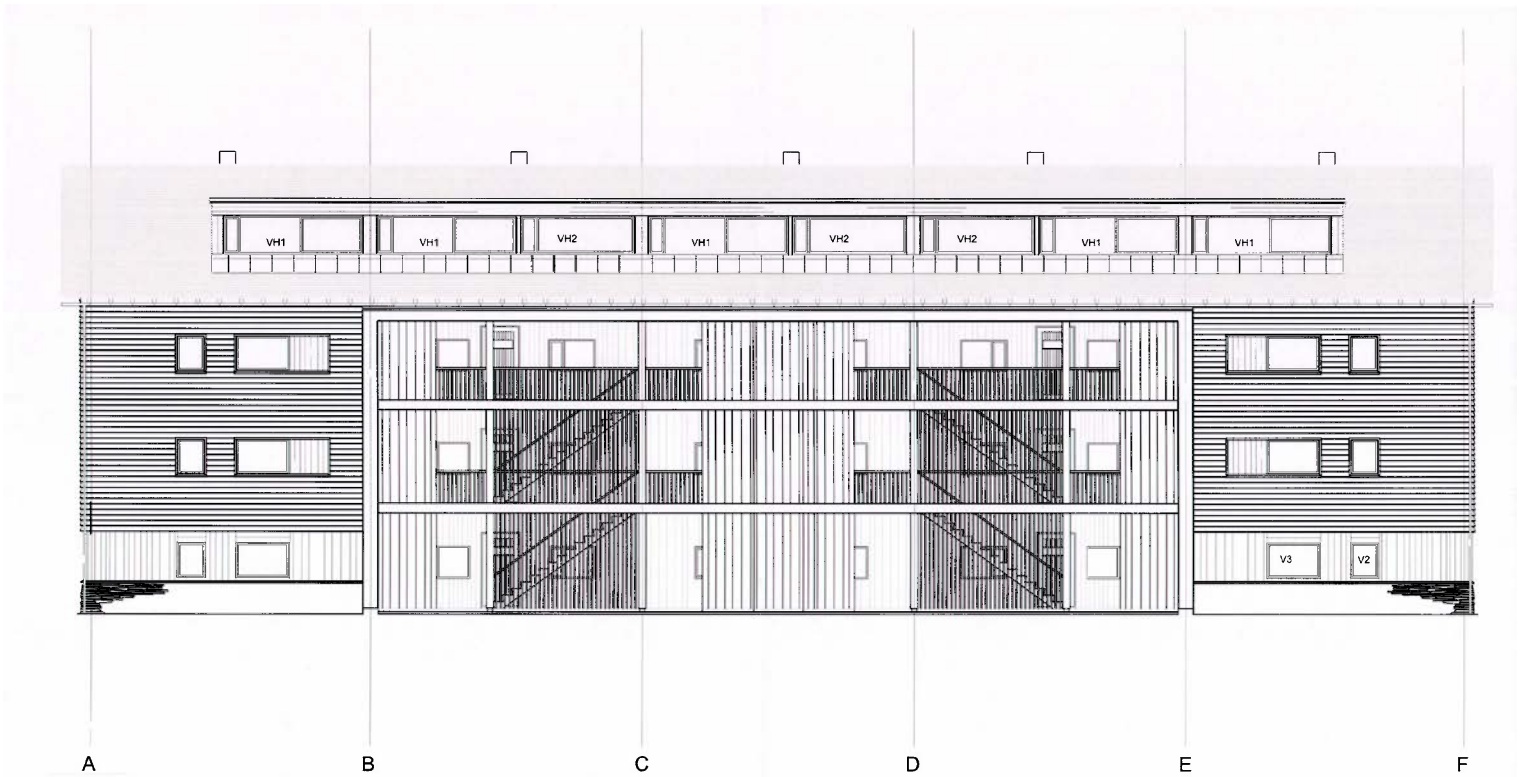
REV: 14.04.10 Rammeseknåd

Fasade mot SV Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSH
narud tekkewig

Arkitekt & Planleggere AS
Sandnessveien 4
Boks 7057 Majorstam
0205 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 96 41 60
www.nsh.no
nsw@nshbygg.no



GAUSTATOPPEN
LODGE

Titt: **A32**
Rammeseknad

REV: 14.04.10 Rammeseknad

Byggherre:
Gåustatoppen Lodge AS

Hus E
Fasade mot NØ
Mål: 1:100
Dato: 16.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

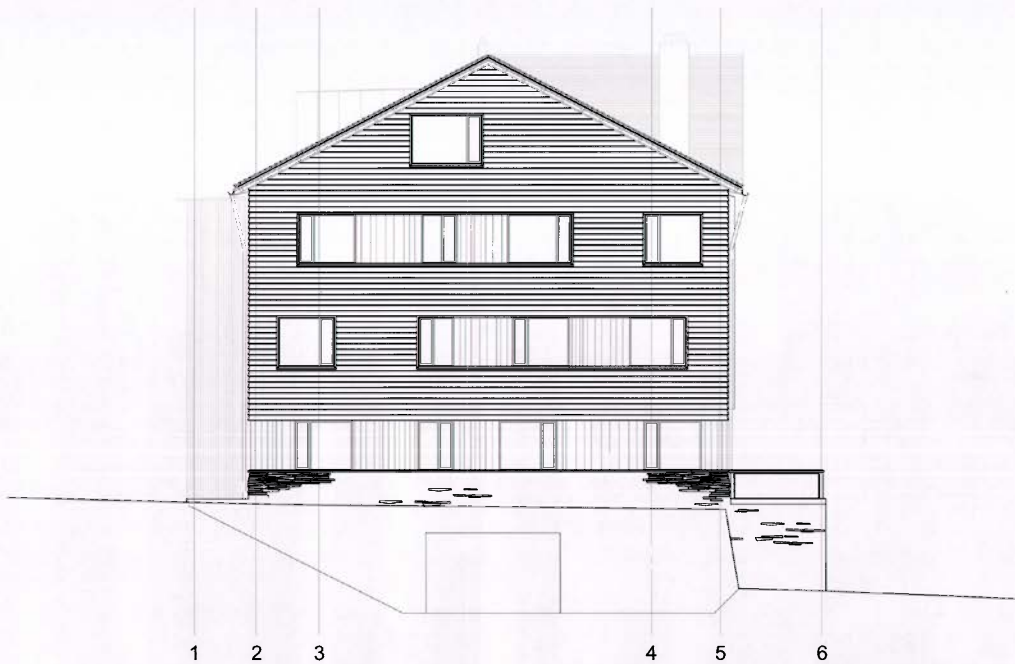
Fasade mot NØ Hus E

NSH
narud *rolcke* wig

Arkitekt & Planleggere AS
Sæmstadvikens 6
Boka 7057 Majarstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Faks: 22 56 41 69
www.nsh.no
nsh@arkitekturhuset.no

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

1006m
1005m
1004m
1003m
1002m
1001m
1000m
999m
998m
997m
996m
995m
994m
993m
992m
991m
990m



**GAUSTATOPPEN
LODGE**

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: **A33**
Rammeseknad

Hus E
Fasade mot NV
Mål: 1:100
Dato: 18.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

REV: 14.04.10 Rammeseknad

Fasade mot NV Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSM
narud arkitektur

Arkitekt & Planleggere AS
Sankellegårdsveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fak: 22 93 41 00
www.nsm.no
nsw@arkitektur.no



GAUSTATOPPEN LODGE

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Titt: **A34**
Rammeseknad

Hus E
Fasade mot SØ
Mål: 1:100
Dato: 16.03.10
Teg: AV
Ans: JAB

REV: 14.04.10 Rammeseknad

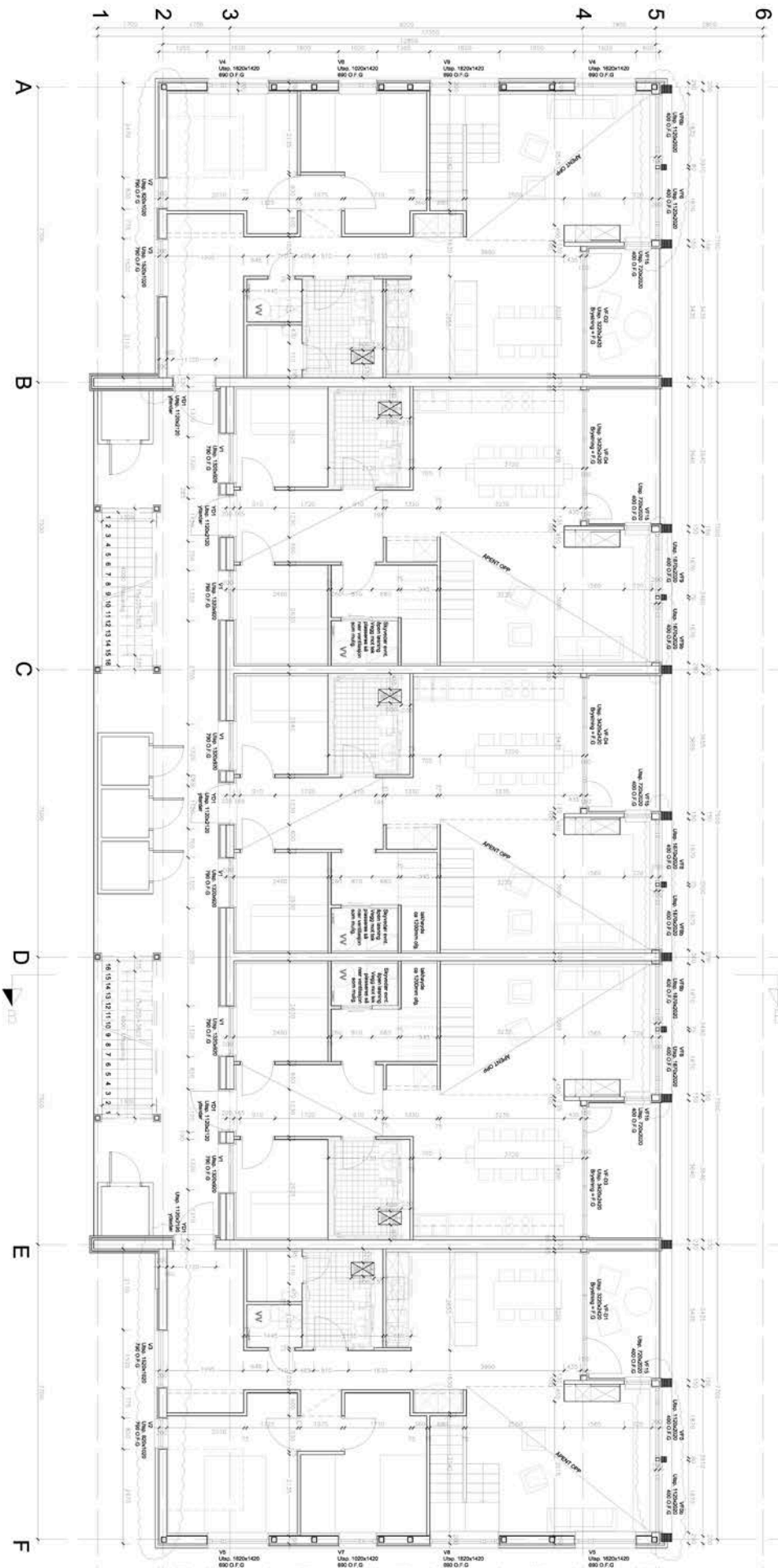
Fasade mot SØ Hus E

MOTTATT
22 APR 2010
TINN KOMMUNE

NSH
narud arkitektur

Arkitekt & Planleggere AS
Sivestadveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0305 Oslo
Tlf: 22 53 99 00
Fak: 22 58 41 00
www.nsh.no
nsh@garhøi-fuset.no

Plan 3.etg Bygg E



GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg E

TITTEL: A03
ARBEIDSTEGNINGER

REVISJONER:

MERKNADER:

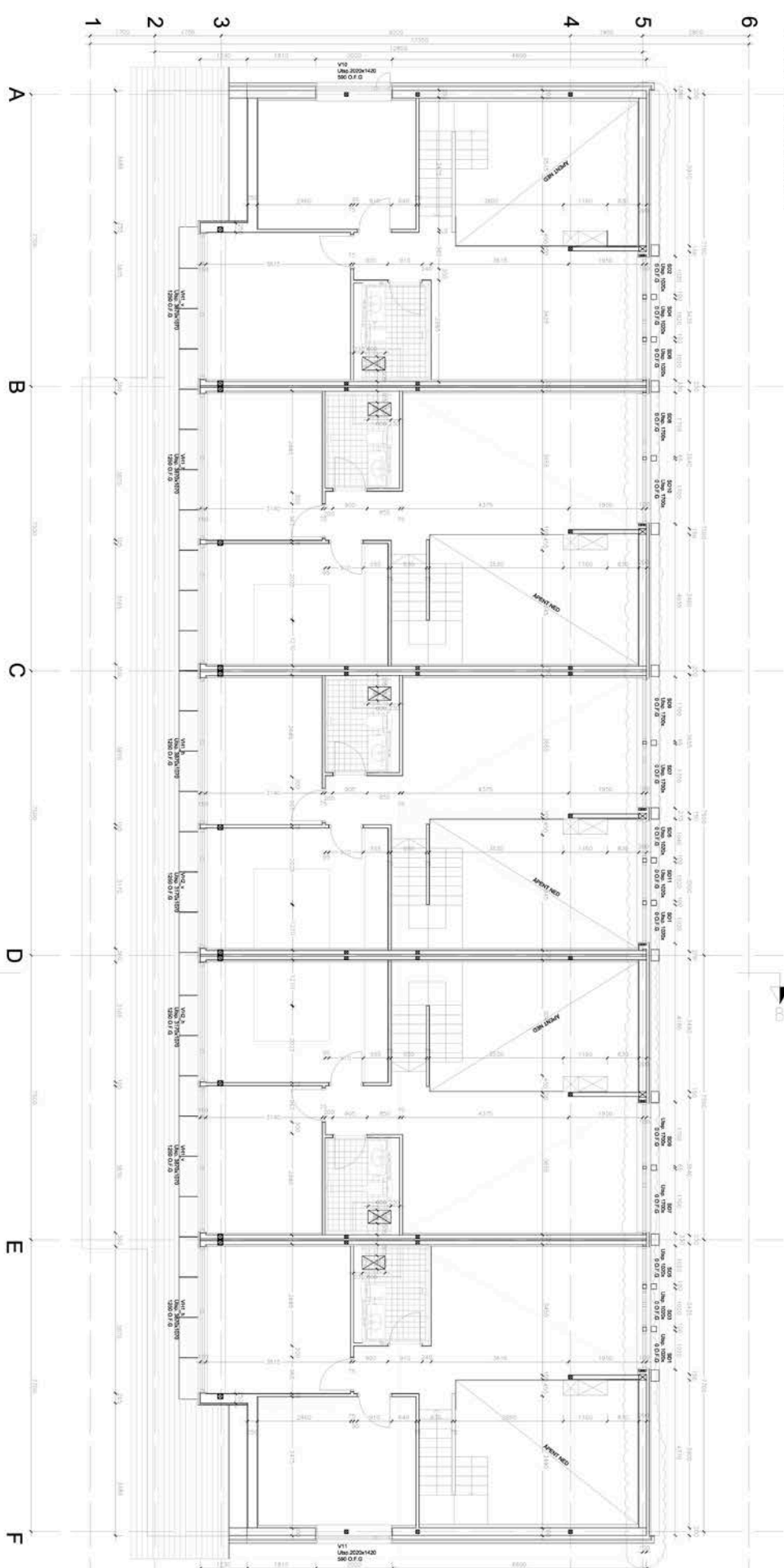
Byggherre:
 Gaustatoppen Lodge AS

Bygg E
 Plan 3.etg.
 MÅL: 1:50
 Dato: 04.01.11
 Tegner: JAB
 Ansvar: JAB

REV. A1: 11.02.11 (oppløsning med lulligheit)
 REV. A2: 21.02.11 elektr. planer 1, 3 og 4dte, utvidelse vegg mot svilgang og vegg akse B og E.
 REV. A3: 07.04.11 markert vindutsjoner
 REV. A4: 14.06.11 Dør til bod i endeløpshet i hjølet 150mm mot akse 3. Større teknisk rom i midtliggnetet
 REV. A5: 08.08.11 MÅL SATT: Støndevoggi i akse 2 og 5 øket til 200mm.

NSW
Arkitekter & Planleggere AS
 Boks 7057 Majorstuen
 0206 Oslo
 Tlf: 22 83 09 00
 Fax: 22 83 09 00
 www.nsw.no
 nsw@arkitektur.net

Plan 4.etg Bygg E



TIT: **A04**
 ARBEIDSTEKNINGER

REVISJONER:

MERKNADER:

Byggherre:
 Gaustatoppen Lodge AS

Bygg E
 Plan 4.etg.
 MÅL: 1:50
 Dato: 04.01.11
 Tegn: JAB
 Ans: JAB

REV A1: 11.02.11 (oppheving med løyning)
 REV A2: 21.02.11 ekstra vindopp. 1,3 og 4Etg
 REV A3: 07.04.11 markert vindutsparinger rellat dypde på nisle iht. smtt
 REV A4: 14.05.11 justert dypde på nisle ilsv. tidligere bygg (akse 3 + 400mm)
 REV A5: 08.08.11 MÅL SATT. Stenderogg i akse 5 økt til 200mm.

Arkitekt & Planlegger AS
 NSI
 nattd-101k.rwif
 Boks 7057 Majorstuen
 0205 Oslo
 Tlf: 22 83 09 00
 Fax: 22 83 09 00
 www.nsi.no
 nsi@arkitektutrust.no

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 23 387,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Finn Ove Hysten
Mobil: 95063031
E-post: finn.ove@strukta.no

Diverse informasjon:

I bygg E og F er garasjeplassene i egne seksjoner, bygg E seksjon 1 og bygg D seksjon 17, og seksjoner i disse byggene eier en andel i garasjen.
Denne må også tinglyses.

I bygg G følger garasjeplassen seksjonen. Seksjonen eier 1 andel av garasjen i seksjon 17.
Denne må også tinglyses.

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

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



TINN KOMMUNE

Tom Bratlie
Gamle Isveien 12
3475 SÆTRE

Deres ref: Vår ref Saksbeh: Arkivkode: Dato:
 2022/1526 - 1 Torgeir Ø. Bjørtuft, tlf. 12.05.2022

— Tilsynsrapport fyringsanlegg Gaustatoppen Lodge 1 og 2

Tilsynsadresse: Skipsfjellvegen 31-165
Gnr. 119
Bnr. 136,144,145

Tinn brannvesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i uke 17 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Til stede ved tilsynet:

For eier:

For feiervesenet: Torgeir Bjørtuft

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning:

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1

Det er ikke tilfredsstillende atkomst for å utføre feiing av skorstein

Kommentar: Eier av bygning skal sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst, opp til og på taket. Hvor feiing ikke skjer fra tak, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende adgang til røykkanal slik at feiing lett kan utføres. Som oftest er det montert takstige med feieplata på tak, eller det er feieluke på loft der det er fornuftig.

Avvik 2

Røykrør mangler tilfredsstillende feiemulighet

Kommentar: Noen av ildstedene med murt omramming har røykrør med to retningsforandringer uten feieluke.

Avvik 3

Brennbart materiale skal ikke komme nærmere sotluke en 300mm, hvis det er sotlukestein kan avstanden reduseres til 80mm

Kommentar: Det må legges frem dokumentasjon for utførelse av røykkanal mellom skorstein og sotluke, og montering av sotluke. Noen røykkanaler krever en viss avstand til brennbart materiale. Sotluke er montert på vegg av brennbart materiale slik at treverket er synlig på innsiden av sotluken. I noen tilfeller er sotluken montert med hengslene på feil side.

Avvik 4

Gulvet foran sotluke skal beskyttes med en ubrennbar plate på minimum 300mm

Kommentar: Gulvet på balkong i 2 etasje er av tre og med glippe mellom gulvbordene slik at sot/glør kan falle mellom og antenne brennbart materiale.

Avvik 5

Røykrør skal ha en minsteavstand til brennbart materiale på minimum 300mm

Kommentar: Noen av peisovnene har en vegg for nære røykrør og i noen av peisene med omramming står det igjen treverk inne i peiskappa.

Avvik 6

Ildsted er ikke i forskriftsmessig stand

Kommentar: Noen av ildstedene har sprekt stein innvendig og sprekt glass.

Avvik 7

Gulvet foran ildsted skal beskyttes med en ubrennbar plate på minimum 300mm

Kommentar: Noen av ildstedene har teppe liggende foran oppå ubrennbar plate.

Anmerkning 1

Lufteventiler under peis med omramming

Kommentar: Det må legges frem dokumentasjon på ildsted med omramming angående krav til størrelse på lufteventiler. Det er forskjellig utførelse på ventilene så det må sikres at den minste er innenfor kravene til lufting.

Anmerkning 2

Fyring med søppel

Kommentar: Det ligger søppel i flere av ildstedene og i ved oppbevaring. Det skal kun fyres med ved og artikler lagd for opptenning, søppel o.l. kan skade ildstedet og miljøet.

Anmerkning 3

Ikke godkjent brannslukningsapparat

Kommentar: Noen av brannslukningsapparatene mangler kontroll/service.

Avvik 1 til og med 4 gjelder alle bygningene, avvik 5 til og med 7 gjelder enkelte leiligheter.

Anmerkningene gjelder enkelte leiligheter.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til Tinn brannvesen innen 01.07.2022.

Med hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
feier

Brevet er sendt elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.



09.12.22.

Gaustatoppen Lodge Eierseksjonssameie 1 og 2

c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Kongshellegata 3
0569 Oslo

Bekreftelse på lukking av avvik ifbm tilsynsrapport fra Tinn Brannvesen.

Viser til mottatt tilsynsrapport for fyringsanlegg på Gaustatoppen Lodge 1 og 2 fra Tinn brannvesen, samt felles brev fra sameiene. A til Å Entreprenør ønsker å ta tak i disse avvikene så snart som mulig og, ga i første omgang et foreløpig svar til sameiet 06.10.22.

Hvert avvik er kommentert under, med beskrivelse på hva som er utført, samt svar fra leverandører.

Vi er kjent med at Tinn brannvesen har gjennomført tilsyn, men vi er ikke på noe tidspunkt forelagt rapporten fra Tinn brannvesen. Per Maastad kontaktet oss også 10.02.22 mht feiing, dette blei svart opp i mail 11.02.22.

Svar på avvik og anmerkninger :

Avvik 1.

Det er ikke montert adkomst til piper på byggene A-G, da det på tidspunktet disse byggene blei bygd ikke var krav til feiing av piper ved fritidsbolig. Endringer i Brannlovens forskrift om brannforebygging §17 pålegger kommuner å sørge for at skorsteiner som er i bruk blir feiet etter behov. Denne lovendringen tredde i kraft 01.01.2016. Siste bygg i rekken A-G er bygg G som blei ferdigstilt i 2015.

For byggene H-L vil det bli montert adkomst løsninger fram til hver enkelt pipe, vi har her vært i dialog med Tinn brannvesen, for i fellesskap å komme fram til en hensiktsmessig løsning. Når vi har kommet fram til en løsning for adkomst fra terreng og fram til pipe, vil denne kunne etableres for byggene A-G. Pga forsinkelse på levering av feieplattform som skal monteres ved pipen, har vi pr dags dato ikke fått gjennomført befarig med Tinn Brannvesen. Pga årstid må vi avvente dette til våren. Materiellet er nå levert, og vi vil ta tak i dette så snart takene er tilgjengelige etter snøsmeltingen. Adkomst opp til selve taket er vurdert gjennom luke fra 3etg svalgang og opp til flatt tak, derfra via stige opp til det flate taket over soverommene på hems. Videre adkomst ut til hver enkelt pipe vil være via stigetrinn, som er godkjent for innfesting for fallsikring. Når overnevnt løsning er godkjent av Tinn Brannvesen, kan vi tilby dette montert for byggene A-G.

Avvik 2.

Dette avviket gjelder i leiligheter 2etg, der det er murt tørrsteinspeis med innsats N36 fra Nord peis. Vi har tatt opp denne problemstillingen med Nordpeis, som har svart dette opp med 3 mulige løsninger. Pkt 1, på toppen av innsatsen sitter det et demonterbart lokk, dette gir tilkomst til røykrøret. Pkt 2, feie via brennkammeret. Pkt 3, montere røykrør med feiemulighet. Vi anser pkt 1 som det mest hensiktsmessige alternativet. Ved å demontere dette lokket får en direkte tilkomst til røykrøret, og en vil kunne feie og evt fjerne sot med en støvsuger/askebøtte.

Svar fra Nordpeis følger under :

Beklager så mye sent svar, denne har jeg dessverre greid å oversett.

Det er 3 mulighet for å få feid her.

1. Enten så må man gå via toppen og evt få holdt fast mutteren på innsiden.
2. Fleksibel feiekost via brennkammeret.
3. Sette på er rør fra innsatsen (og inn mot pipen) med feieluke.

Avvik 3.

Sotluke og kanal inn til pipe, for fjerning av sot.

Feieluke for pipene er plassert på yttervegg ifbm terrasse, da planløsning, vegger og plassering av ildsted ikke ga andre muligheter. Løsningen har vært godkjent av Schiedel som har vært leverandør av pipene, dette i kombinasjon med sotlukestein og isolert sotluke. Vi har igjen konferert Schiedel med løsningen, og deres svar følger under.

Sotluket som har hatt synlig treverk på innsiden er fuget, alle sotluker er nå hengslet slik at de går mot tilstøtende vegg.

Svar fra Schiedel følger under :



A til Å Entreprenør
Svaddveien 149
3660 Rjukan

Lørenskog 16.11.2022

Tilsynsrapport fra Tisa Kommune - Gøustadtoppen Lodge 1 og 2

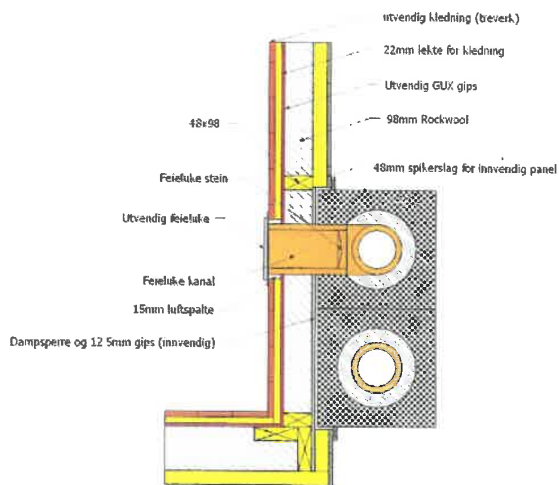
Viser til tilsynsrapport av fyringsanlegg i Skipsfjelvvegen 31-165 og avvik 3 i rapporten.

Som nevnt i Sintef sin vurdering fra 04.07.2002 er den aktuelle sotluken utformet slik at den har ekstra gode varmeisolerende egenskaper i tillegg til god tetting. Dette i kombinasjon med å montere en dørstein i chamotte som tetter mot pipeløpet gjør at avstand til brennbart materiale kan reduseres til et minimum.

Kanalen til sotluke er ingen søykkanal og såfremt installasjonen er utført iht vedlagte skisse fra A til Å Entreprenør, ser vi ingen brannfare ved dette.

Med vennlig hilsen for
Schiedel Skorstøper AS


Geir Vernan
Administrerende Direktør



Avvik 4.

Feieluker i 1etg, her har golvet skifer. Feieluke 2etg golv av terrassebord, her monteres det stålplate under sotluke.

Avvik 5.

Røykrør, avstand til brennbart materiale. Avstand til uisolert røykrør skal ikke være under 30cm, der det er under skal røykrør være isolert. Peisovnene som er benyttet er av typen Contura 550, disse kan monteres med minsteavstand til brennbartmateriale på rett bakvegg til 10cm. Isolert røykrør er benyttet, men vi ser at vi har uteglemt dette i leilighet E305, G205, H101, I101, I103 og I104. Isolert røykrør monteres, levering av materiell er bekreftet til 12.12.22.

Treverk på innsiden av peiskappe. Vi har registrert at dette har forekommet i leilighet H202, H203 og H204. Dette treverket er nå skjermet med en 50mm brannmursplate.

Anmerkning 1.

Plassbygd tørrsteinspeis, størrelse på lufteventil kontrolleres.

Alle tørrsteinspeiser med innsats fra Nordpeis N36A har tilluftsventil i bunn og topp. Nordpeis angir ikke tverrsnitt på ventilene. Ventilene som er montert har i bunn minimumsmål på 138cm² og på toppen 600cm².

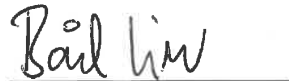
Med utgangspunkt i dette anser vi avvikene 2-5 som lukket, merknad 1 er besvart.

Avvik 1 følges opp, og lukkes så snart løsning er godkjent.

Framdrift.

Avvik 1, felles prosess med Tinn brannvesen for å komme fram til en løsning som kan benyttes på alle byggene. For bygg H-L vil det bli montert adkomst ved en pipe, slik at dette kan befares og godkjennes av Tinn brannvesen. Som nevnt over tar vi tak i dette så snart snø er borte fra takene til våren.

Med vennlig hilsen
A til Å Entreprenør AS



Bård Lien

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE II

[vedtatt på konstituerende sameiermøte 14.02.2012, endret 13.04.17 og
på årsmøtet 29.03.18]

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 119 bnr 145 snr. 1-32 i Tinn kommune med påstående bygninger. Sameiet består ved konstituering av bygg E som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon med tilhørende mellombygg.

Bygg F som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon skal oppføres på gnr 119, bnr 145. Disse seksjonene inkluderes i sameiet når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er vedtatt at dersom bygg G oppføres på 119 bnr 144 eller fradelt gnr/bnr inkluderes dette bygget i sameiet med snr. 33-48 når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plassering av bygg G fremgår av områdeskisse som utgjør bilag 1 til vedtektene.

Til sammen kan sameiet utgjøre 45 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner fordelt på 3 separate bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bod på svalgang. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeeksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Parkeringsseksjonene skal ikke inntas i beregningsgrunnlaget. Samlet areal utgjør 1404m² BRA pr bygg.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31 .

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeanlegg. Eier av parkeringsseksjonen organiserer fordeling av bruksenheten og kan endre fordeling i garasjeanlegget.

Seksjonenes andel i garasjeanlegg kan kun selges sammen med seksjonen eller separat til subjekt som er eier av seksjon i samme bygg i sameiet.

På eiendommen/seksjonen er det tinglyst rett for Gaustatoppen Lodge II AS til å utpeke selskap som skal benyttes ved kommersiell utleie.

§4. RETT TIL BRUK – FELLES INFRASTRUKTUR

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameiet er tilsluttet infrastruktur som vei, vann- og avløp inn til byggene (heretter anlegget). Gaustatoppen Lodge AS eier anlegget ved konstituering, men eierskapet skal overdras Kvitåvatn Invest AS. Veirett til eiendommen samt rettigheter og plikter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fremkommer av avtale som tinglyses på eiendommen hvor anlegget ligger. Sameiet er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget til eier. Eier skal fakturere ihht budsjett, dog slik at kostnaden avregnes ihht dokumentert regnskap pr årsskifte. Den forholdsmessige andelenes beregnes ut fra antall enheter som er tilsluttet anlegget. Eier kan etablere et veilag hvor drift og vedlikehold av anlegget organiseres.

§5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for sameiet.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg, oppsetting av utvendige markiser el og andre arbeider er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra årsmøte.

Bygging av peis må ikke igangsettes uten at prosjektering er utført, og det er dokumentet at tyngdebelastninger er innenfor byggets krav.

Solskjerming på innsidene av vinduer i fasade skal ha sort eller mørk farge.

Det er ikke tillatt å skru eller feste noe i pipeløpet pga lydgjennomslag.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader for enheter under oppføring eller hvor oppføring ikke er påbegynt, regnes fra det tidspunkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte enheter gis.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svalganger er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§10. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §39.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3- 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Hvert bygg har rett til ett styremedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter to styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig eller ved elektronisk kommunikasjon og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemming om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ene eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

§13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPER OG STIER

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrennsløyper og stier ihht. tinglyst forpliktelse på eiendommen/seksjonen.

§16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Ved eierskifte er selger forpliktet til å melde fra om overdragelsen til forretningsfører. Eier er ansvarlig for felleskostnader frem til eierskifte er registrert hos forretningsfører.



ORDINÆRT ÅRSMØTE **2024**

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II



Torsdag 28. mars 2024
Klokken 13:30



Heddersrommet
Gaustablikk Fjellresort
Kvitåvatnvegen 372, 3660 Rjukan

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

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

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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.

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

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers 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.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I EIERSEKSJONSSAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE II

Tid: 28. mars 2024, klokken 13.30
Sted: Heddersrommet, Gaustablikk Fjellresort

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

| | | |
|--------------|--|------------|
| Sak 1 | Styrets årsrapport for 2023 | Side 4-5 |
| Sak 2 | Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 | Side 6-14 |
| Sak 3 | Fastsettelse av styrets honorar for 2023 | Side 15 |
| Sak 4 | Budsjett 2024 | Side 16-17 |
| Sak 5 | Valg | Side 18 |

Gaustablikk, 8. mars 2024
Styret i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

Vedlegg til innkallingen

| | |
|-----------------|------------|
| Vedtekter | Side 19-22 |
| Husordensregler | Side 23-25 |

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hysten | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Geir Inge Skålevik | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

2. GENERELT OM SAMEIET

| | |
|--------------------|---|
| Sameiets navn: | Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II |
| Sameiets org.nr: | 998 263 654 |
| Antall seksjoner: | 45 |
| Gårdsnummer: | 119 |
| Bruksnummer: | 145 |
| Kommune: | Tinn Kommune |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | Lars Harald Brinchmann |
| Forsikringselskap: | Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 88152321) |

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

Eierskifter

Det har vært 3 eierskifter i løpet av 2023.

4. STYRETS ARBEID

- Styret har jobbet med å utarbeide vedlikeholdsprogram og generell oppfølging av nødvendig vedlikehold og serviceavtaler.
- Utvendig vindusvask
- Fellesmøter med de andre Lodge-sameiene rundt snøbrøyting og andre vedlikeholdsavtaler som kan samkjøres for å senke kostnadene.
- Oppgraderinger som LED-belysning i p-anlegget i alle byggene
- Oppfølging manglende adkomst for feieren til pipene som ikke har blitt feiet.
- Diskusjoner med entreprenør A til Å utbygger Jostein og Ole Kristian fra Gaustatoppen Lodge.
- Fare ved kryssing alpinløype og langrennsløype

Det har blitt avholdt 6 styremøter

Gaustablikk, 12.03.2024

**For Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II,
Styret**

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 53.047, mot et budsjettert overskudd på kr 329.732. Forskjellen skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Overskridelse i forhold til budsjett for 2023 på vedlikehold bygning skyldes først og fremst bytte av en del vinduer, utvendig vindusvask, utskifting av lysarmatur i garasjene, bytte av røykdetektor og direkte tilknytning av brannvarsling til brannvesenet.

Samtlige vinduer i sameiet ble kontrollert av Glass Senteret Eiker, og de som var punktert ble byttet. Enkelte vinduer som ble byttet var i tillegg blitt melkeaktige som hindret utsyn og var skjemmende fra utsiden. I 2023 utgjorde denne kostnaden kr 164.578.

I 2023 ble vinduene vasket utvendig av firma. Tidligere har dette blitt bekostet av utbygger pga. mye anleggstrafikk som har påført mye støv og skitt. Denne kostnaden utgjorde kr 43.125.

Samtlige 33 lysarmaturer i p-kjellere blitt skiftet ut til LED-armaturer som trekker betydelig mindre strøm – og som det ikke er behov for å bytte lyskilde på mange år. Utskiftingen kostet kr 65.625 og har medført at strømforbruket for bygg E har blitt halvert i januar 2024 i forhold til januar 2023. Pga. varmekabler foran garasjeport i F og G er det vanskeligere å sammenligne disse byggene, men antakelig er det oppnådd en betydelig besparelse i strømforbruk der også.

Det har blitt byttet en defekt røykdetektor i p-kjeller G-bygg samt at sameiet nå betaler Tinn Brannvesen kr. 39.108 pr år for direkte tilknytning til dem ved utløst brannalarm i byggene våre.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 5.918 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 21.856.

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

Balanse og likviditet:

Sum eiendeler utgjorde pr 31.12.23 kr 1.009.620.

Sum gjeld utgjorde kr 195.524. Av dette gjelder kr 155.368 en kostnad knyttet til Sameie II sin andel av kostnad med reparasjon av nedre trykkøkingsstasjon etter at denne ble skadet av en annen entreprenør i forbindelse med utførte arbeider annet sted i området. Det er mulighet for at vi kan unngå hele eller deler av denne kostnaden gjennom krav under sameiets forsikring eller krav mot entreprenøren som forårsaket skaden. Styret utreder også grunnlaget for å kreve fordeling av eventuell kostnad på flere sameier enn Sameiene I og II som så langt er lagt til grunn at benytter trykkøkingsstasjonen.

Sum egenkapital utgjør etter dette kr 814.096 pr 31.12.23.

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

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

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNETEKTER | | | | |
| Felleskostnader | | 1 154 088 | 1 154 188 | 1 154 088 |
| Sum driftsinntekter | | 1 154 088 | 1 154 188 | 1 154 088 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 18 256 | 18 256 | 18 256 |
| Kommunale avgifter | | 56 148 | 55 000 | 52 929 |
| Vedlikehold | 3 | 693 068 | 290 000 | 432 376 |
| Driftskostnader | 4 | 147 615 | 195 500 | 146 580 |
| Honorarer | 5 | 83 283 | 76 700 | 77 090 |
| Forsikring | | 216 487 | 205 000 | 201 675 |
| Andre kostnader | 6 | 14 551 | 4 000 | 6 066 |
| Sum driftskostnader | | 1 229 408 | 844 456 | 934 971 |
| Driftsresultat | | -75 320 | 309 732 | 219 117 |
| FINANSRESULTAT | | | | |
| Finansinntekter | | 22 273 | 20 000 | 21 555 |
| Netto finansresultat | | 22 273 | 20 000 | 21 555 |
| ÅRETS RESULTAT | | -53 047 | 329 732 | 240 672 |
| OVERFØRINGER | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -53 047 | 0 | 240 672 |
| Sum overføringer | | -53 047 | 0 | 240 672 |

BALANSE 2023

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------|----------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 5 918 | 2 959 |
| Andre fordringer | | 191 924 | 178 102 |
| Bankinnskudd mv. | | 811 778 | 735 558 |
| Sum omløpsmidler | | 1 009 620 | 916 619 |
| SUM EIENDELER | | 1 009 620 | 916 619 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 814 096 | 867 143 |
| Sum egenkapital | 7 | 814 096 | 867 143 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd fra kunder | | 21 856 | 12 701 |
| Leverandørgjeld | | 18 300 | 36 775 |
| Påløpte kostnader | 8 | 155 368 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 195 524 | 49 476 |
| Sum gjeld | | 195 524 | 49 476 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 009 620 | 916 619 |

OSLO, 31.12.2023

Styret for Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

Finn Ove Hysten
Styrets leder

Geir Inge Skålevik
Styremedlem

Rita Jostad Midthaug
Styremedlem

Hans Jacob Gravdal
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Personalkostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Styrehonorar | 16 000 | 16 000 | 16 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 256 | 2 256 | 2 256 |
| Sum | 18 256 | 18 256 | 18 256 |

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

Note 3 Vedlikehold

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Vedlikehold bygning utv. | 207 703 | 50 000 | 145 000 |
| Andel drift av løypenett | 54 000 | 55 000 | 54 000 |
| Vedlikehold vei, vann og | 0 | 0 | 20 000 |
| Vedlikehold porter | 4 547 | 10 000 | 5 265 |
| Vedlikehold VVS | 53 873 | 50 000 | 48 364 |
| Egenandel forsikring | 0 | 0 | 10 000 |
| Vedlikehold elektro | 17 500 | 5 000 | 0 |
| Vedlikehold garasjeanlegg | 65 625 | 0 | 0 |
| Vedl.avtale brann, | 134 452 | 90 000 | 149 747 |
| Diverse vedlikehold | 155 368 | 30 000 | 0 |
| Sum | 693 068 | 290 000 | 432 376 |

Note 4 Driftskostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Strøm fellesanlegg | 87 196 | 140 000 | 106 022 |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 47 124 | 55 000 | 40 558 |
| Vaktmestertjenester | 12 967 | 0 | 0 |
| Porto | 329 | 500 | 0 |
| Sum | 147 615 | 195 500 | 146 580 |

Note 5 Honorarer

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Revisjon | 11 500 | 6 000 | 9 500 |
| Forretningsførsel | 68 916 | 68 000 | 64 890 |
| Beboerportal | 2 868 | 2 700 | 2 700 |
| Sum | 83 283 | 76 700 | 77 090 |

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 6 Andre kostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Styre- og årsmøter | 4 500 | 4 000 | 2 000 |
| Bankomkostninger | 3 404 | 0 | 3 779 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 34 |
| Diverse kostnader | 6 649 | 0 | 253 |
| Øreavrunding | -1 | 0 | 0 |
| Sum | 14 551 | 4 000 | 6 066 |

Note 7 Endring egenkapital

| | Regnskap | Regnskap |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Egenkapital 01.01. | 867 143 | 626 472 |
| Tilført fra årets resultat | -53 047 | 240 672 |
| Andre endringer | 814 096 | 867 143 |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, 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.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 8 Påløpte kostnader

| | Regnskap | Regnskap |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Påløpte kostnader | 155 368 | 0 |
| Sum | 155 368 | 0 |

Påløpte kostnader består av faktura fra Brødrene Alseth AS for utskifting av nedre trykkøkningsstasjon. Kostnaden som er avsatt i 2023 utgjør sameiets andel av totalkostnaden, som er delt med Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge.

Til årsmøtet i

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

Oslo, 14. mars 2024

14233 14011

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 53.047. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

Side 2 av 3

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styret i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II foreslår et styrehonorar på kr 16.000 for 2023. Dette er uendret i forhold til 2022.

For å jobbe effektivt sammen som et team ser styret behov for relasjonsbygging mellom styremedlemmene, også gjennom fysiske møteplasser. Dette gjelder spesielt ved utskifting av styremedlemmer. De fleste styremøtene gjennomføres som videomøter. Som et tiltak i den forbindelse vil styret for kommende perioder anbefale at det settes av midler til et moderat sosialt tiltak for styret. Styret har i perioden som nå utløper gjennomført en middag i forlengelsen av et fysisk styremøte, men styremedlemmene dekket selv kostnaden til dette.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 16.000 og midler til dekke av en styremiddag. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 BUDSJETT FOR 2024

Orienteringssak

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

I budsjettet er det lagt til grunn en økning i felleskostnader med 20% fra og med januar 2024. Bakgrunnen for dette er delvis for å dekke opp for generell prisstigning, delvis å ta høyde for økte kostnader styret forventer at vil komme de neste årene. Det er behov for å bygge opp en noe større buffer dette. Et eksempel på forventede kostnader er etableringen av løsning for adkomst til takene på byggene for feiing. Dersom sameiet må bære hele kostnaden med dette vil det komme på ca kr 525.000 i 2024. Budsjettet tar høyde for dette. En annen økt kostnad er beising. For 2024 antas det å være begrenset behov for beising (det er satt av kr 80.000 til dette i budsjettet for 2024), men dette beløpet vil være betydelig høyere i påfølgende år.

Økningen i felleskostnader vil samlet sett øke inntektene til sameiet med kr 220.018 pr år fra og med 2024.

Budsjettet underskudd for 2024 er tross økning i felleskostnader kr 249.450. Dette svarer omtrent til kostnaden knyttet til løsning for adkomst til tak for feiing.

Budsjettet presenteres som en orienteringssak.

BUDSJETT 2024

Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

| | Budsjett 2024 |
|-------------------------------|--------------------------|
| DRIFTSINNEKTER | |
| Felleskostnader | 1 320 106 |
| Andel løypebidrag | 54 000 |
| Sum driftsinntekter | 1 374 106 |
| | |
| DRIFTSKOSTNADER | |
| Styrehonorar | 20 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 256 |
| Kommunale avgifter | 55 000 |
| Strøm fellesanlegg | 130 000 |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 55 000 |
| Vedlikehold bygning utv. | 150 000 |
| Andel drift av løypenett | 54 000 |
| Vedlikehold vei, vann og | 30 000 |
| Vedlikehold porter | 10 000 |
| Vedlikehold VVS | 50 000 |
| Egenandel forsikring | 0 |
| Vedlikehold elektro | 10 000 |
| Vedlikehold garasjeanlegg | 10 000 |
| Vedl.avtale brann, sprinkler, | 150 000 |
| Diverse vedlikehold | 30 000 |
| Revisjon | 6 500 |
| Forretningsførsel | 71 400 |
| Beboerportal | 2 900 |
| Vaktmestertjenester | 20 000 |
| Porto | 500 |
| Forsikringspremie | 231 000 |
| Styre- og årsmøter | 5 000 |
| Bankomkostninger | 5 000 |
| EHF-fakturagebyr | 0 |
| Diverse kostnader | 525 000 |
| Øreavrundning | 0 |
| Sum driftskostnader | 1 623 556 |
| | |
| Driftsresultat | -249 450 |
| | |
| FINANSRESULTAT | |
| Andre finansinntekter | 0 |
| Finansresultat | 0 |
| | |
| Resultat | -249 450 |

SAK 5 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Valg av styret:

Iht. vedtektene til Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II skal «Sameiet ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, samt 1 varamedlem».

I ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II, ble følgende styre valgt:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hysten | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Geir Inge Skålevik | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer.

Geir Inge Skålevik skal i løpet av kommende styreperiode flytte til bygg som er en del av et annet sameie og han ønsker således ikke gjenvalg. Han har imidlertid uavhengig av dette sagt seg villig til å fullføre de oppgaver han jobber med for Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II.

Både Finn Ove Hysten og Rita Midthaug ønsker i utgangspunktet ikke gjenvalg etter flere perioder i styret dersom det er andre kandidater. Men dersom det ikke kommer opp aktuelle kandidater er begge av kontinuitetshensyn åpne for å fortsette som styremedlemmer i en begrenset periode.

Det har tross oppfordring fra styret ikke forut for utsendelse av innkalling til årsmøtet meldt seg eller kommet forslag til kandidater til styret. Alle seksjonseiere bør bidra med innsats i styret i en eller flere perioder og styret oppfordrer interesserte seksjonseiere til å melde seg i forkant av eller på selve årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger 3 styremedlemmer.

Dersom Cathrine Lund Andresen velges som styremedlem, må det velges et nytt varamedlem til styret.

Blant de 4 styremedlemmene velges styreleder særskilt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE II

[vedtatt på konstituerende sameiermøte 14.02.2012, endret 13.04.17 og
på årsmøtet 29.03.18]

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 119 bnr 145 snr. 1-32 i Tinn kommune med påstående bygninger. Sameiet består ved konstituering av bygg E som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon med tilhørende mellombygg.

Bygg F som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon skal oppføres på gnr 119, bnr 145. Disse seksjonene inkluderes i sameiet når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er vedtatt at dersom bygg G oppføres på 119 bnr 144 eller fradelt gnr/bnr inkluderes dette bygget i sameiet med snr. 33-48 når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plassering av bygg G fremgår av områdeskisse som utgjør bilag 1 til vedtektene.

Til sammen kan sameiet utgjøre 45 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner fordelt på 3 separate bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bod på svalgang. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeeksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Parkeringsseksjonene skal ikke inntas i beregningsgrunnlaget. Samlet areal utgjør 1404m² BRA pr bygg.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31 .

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeanlegg. Eier av parkeringsseksjonen organiserer fordeling av bruksenheten og kan endre fordeling i garasjeanlegget.

Seksjonenes andel i garasjeanlegg kan kun selges sammen med seksjonen eller separat til subjekt som er eier av seksjon i samme bygg i sameiet.

På eiendommen/seksjonen er det tinglyst rett for Gaustatoppen Lodge II AS til å utpeke selskap som skal benyttes ved kommersiell utleie.

§4. RETT TIL BRUK – FELLES INFRASTRUKTUR

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameiet er tilsluttet infrastruktur som vei, vann- og avløp inn til byggene (heretter anlegget). Gaustatoppen Lodge AS eier anlegget ved konstituering, men eierskapet skal overdras Kvitåvatn Invest AS. Veirett til eiendommen samt rettigheter og plikter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fremkommer av avtale som tinglyses på eiendommen hvor anlegget ligger. Sameiet er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget til eier. Eier skal fakturere ihht budsjett, dog slik at kostnaden avregnes ihht dokumentert regnskap pr årsskifte. Den forholdsmessige andelenes beregnes ut fra antall enheter som er tilsluttet anlegget. Eier kan etablere et veilag hvor drift og vedlikehold av anlegget organiseres.

§5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for sameiet.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg, oppsetting av utvendige markiser el og andre arbeider er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra årsmøte.

Bygging av peis må ikke igangsettes uten at prosjektering er utført, og det er dokumentet at tyngdebelastninger er innenfor byggets krav.

Solskjerming på innsidene av vinduer i fasade skal ha sort eller mørk farge.

Det er ikke tillatt å skru eller feste noe i pipeløpet pga lydgjennomslag.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader for enheter under oppføring eller hvor oppføring ikke er påbegynt, regnes fra det tidspunkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte enheter gis.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svalganger er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§10. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §39.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3- 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Hvert bygg har rett til ett styremedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter to styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig eller ved elektronisk kommunikasjon og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemming om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ene eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første punkt gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

§13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPER OG STIER

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrennsløyper og stier ihht. tinglyst forpliktelse på eiendommen/seksjonen.

§16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Ved eierskifte er selger forpliktet til å melde fra om overdragelsen til forretningsfører. Eier er ansvarlig for felleskostnader frem til eierskifte er registrert hos forretningsfører.

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

1. Innledning

- Husordensreglene 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 denne husorden overholdes.
- Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene, terrassene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer byggenes verdi eller utseende.
- Brudd på husordensreglene kan føre til fravikelse i henhold til §10 i sameiets vedtekter.
- 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.
- Klager på beboere som bryter husordensreglene, rettes til styret ved leder.

2. Ro og orden

- 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 svalgangene, lett sprer seg til øvrige leiligheter.
- Ved oppussing og andre aktiviteter som medfører ekstra støy etc. må beboerne sette opp nabovarsel.

3. Fellesarealer

- Gårdsplass, inngangspartier, trapper, svalganger og øvrig fellesareal må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboerne forstyrres.
- Alle felles dører skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i låsbare fellesarealer.
- Røyking er ikke tillatt i gårdens innendørs fellesarealer.
- Fellesarealer skal ikke brukes til å sette fra seg eller oppbevare gjenstander. Søppel og avfall må ikke plasseres på svalgang 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.
- Det er ikke tillatt å sette opp tilsalgsplakater i vindu ut over normal salgsperiode.
- Eventuelt alarmskilt skal monteres under utelampen.

4. Parkering / P-kjeller

- Alle beboere skal bidra til at dørene til p-kjeller og tekniske alltid holdes låst.
- Parkering skjer på anviste plasser.
- Anviste p-passer skal kun benyttes til parkering og ikke til oppbevaring.
- Den enkelte seksjonseier kan, på eget initiativ og for egen regning, montere sykkeloppheng innenfor bredden av egen plass i garasjekjeller. Slikt sykkeloppheng må ikke monteres slik at parkert bil må plasseres utenfor eget parkeringsfelt.
- Gårdsplass skal kun benyttes til av- og pålessing, og ikke benyttes til parkering.

5. Sjøppel og avfall

- Avfall må kun plasseres i søppelcontainerne som er plassert på Kvitåvatnvegen vis a' vis avkjøringen til Gaustatoppen Lodge. Har du brennbart avfall, eller større gjenstander som møbler etc som skal kastes, må du selv sørge for å få fjernet dette.

6. Fasade, balkonger og terrasse

- Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifte eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger. Ved behov for vedlikeholdsmaling av vinduskarmer skal farge som benyttes være lik eksisterende farge.
- Solskjerming av vinduer skal være sort eller annen mørk farge.
- Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- Intet må kastes ned fra balkongene.
- Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill eller benytte bålpanne/utepeis o.l. på balkongene/terrassene.

7. Indre vedlikehold

- Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- 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
- Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.

8. Inngangsdører

- Sameieren plikter å holde sin inngangsdør og inngangsparti vedlikeholdt og presentabel.
- Det er tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene iht. styrets retningslinjer.
- Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
- 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.

9. Bruk av leilighetene

- Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
- Ikke kast uvedkommende gjenstander i klosettet, og benytt bare klosettpapir.

10. Peis

- Peis skal kun benyttes i henhold til fyringsinstruks utarbeidet av entreprenør / sameiet.

11. Husdyr

- Det er tillatt å holde hund og vanlig husdyr.
- Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat.
- Lufting av hunder skal skje vekk fra inngangspartier og bygningsmasse. Vær også nøye med å plukke opp hundemøkk. Vi har mange barn som leker rundt byggene.

12. Utleie

- Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
- 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.

13. Meldeplikt

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

14. Dugnad

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

15. Erstatningsplikt

- 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.

16. Dispensasjoner

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

Gaustablikk, den 31/1 - 2020

Styret for Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II

Per Maastad
styreleder

Liv Lersbryggen
styremedlem

Rune Midthaug
styremedlem

Ole Petter Remman
styremedlem

Jarle Norland
styremedlem



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

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II ble avholdt 28. mars 2024, klokken 13.30 på Gaustablikk Fjellresort.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere ble foretatt og 22 seksjoner var representert, hvorav 1 ved fullmakt.
- Finn Ove ble valgt som møteleder og Rita Midthaug som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Asgeir K. Svendsen (G104) ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets rapport for 2023

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. Beretningen ble tatt til orientering.

Det har vært 3 eierskifter i løpet av 2023.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Regnskapet som viser et underskudd på kr 53 047 og en egenkapital på kr 814.096 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for 2023 til kr 16.000.

Styrets honorar ble godkjent. I tillegg ble det gitt tillatelse til styremiddag i forbindelse med et fysisk styremøte.

4. Andre saker

Årsmøtet ble enige om at vi neste år starter årsmøtet kl 15.00.

5. Budsjett 2024

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Kommentert i møtet: Budsjettet med et underskudd på 249.450, men dette ble utarbeidet før avtale om deling av kostnad for adkomst til pipene. En slik deling vil medføre at budsjettet går ca i 0.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Før valget besto styret av:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hylén | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Geir Inge Skålevik | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

Det skulle velges styreleder, styremedlem og varamedlem.

Etter valget består styret av:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hylén | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Asgeir K. Svendsen | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Stine Hellerud | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling og møtet ble avsluttet klokken 15:00.

Rjukan, 28. mars 2024

Finn Ove Hylén
Møteleder

Asgeir K. Svendsen
Seksjonseier

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Gaustatoppen Lodge II ble avholdt 28. mars 2024, klokken 13.30 på Gaustablikk Fjellresort.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere ble foretatt og 22 seksjoner var representert, hvorav 1 ved fullmakt.
- Finn Ove ble valgt som møteleder og Rita Midthaug som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Asgeir K. Svendsen (G104) ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets rapport for 2023

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. Beretningen ble tatt til orientering.

Det har vært 3 eierskifter i løpet av 2023.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Regnskapet som viser et underskudd på kr 53 047 og en egenkapital på kr 814.096 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for 2023 til kr 16.000.

Styrets honorar ble godkjent. I tillegg ble det gitt tillatelse til styremiddag i forbindelse med et fysisk styremøte.

4. Andre saker

Årsmøtet ble enige om at vi neste år starter årsmøtet kl 15.00.

5. Budsjett 2024

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Kommentert i møtet: Budsjettet med et underskudd på 249.450, men dette ble utarbeidet før avtale om deling av kostnad for adkomst til pipene. En slik deling vil medføre at budsjettet går ca i 0.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Før valget besto styret av:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hysten | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Geir Inge Skålevik | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

Det skulle velges styreleder, styremedlem og varamedlem.

Etter valget består styret av:

| | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Finn Ove Hysten | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Rita Midthaug | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Hans Gravdal | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Asgeir K. Svendsen | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Stine Hellerud | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Cathrine Lund Andresen | valgt for 2 år i 2023 |

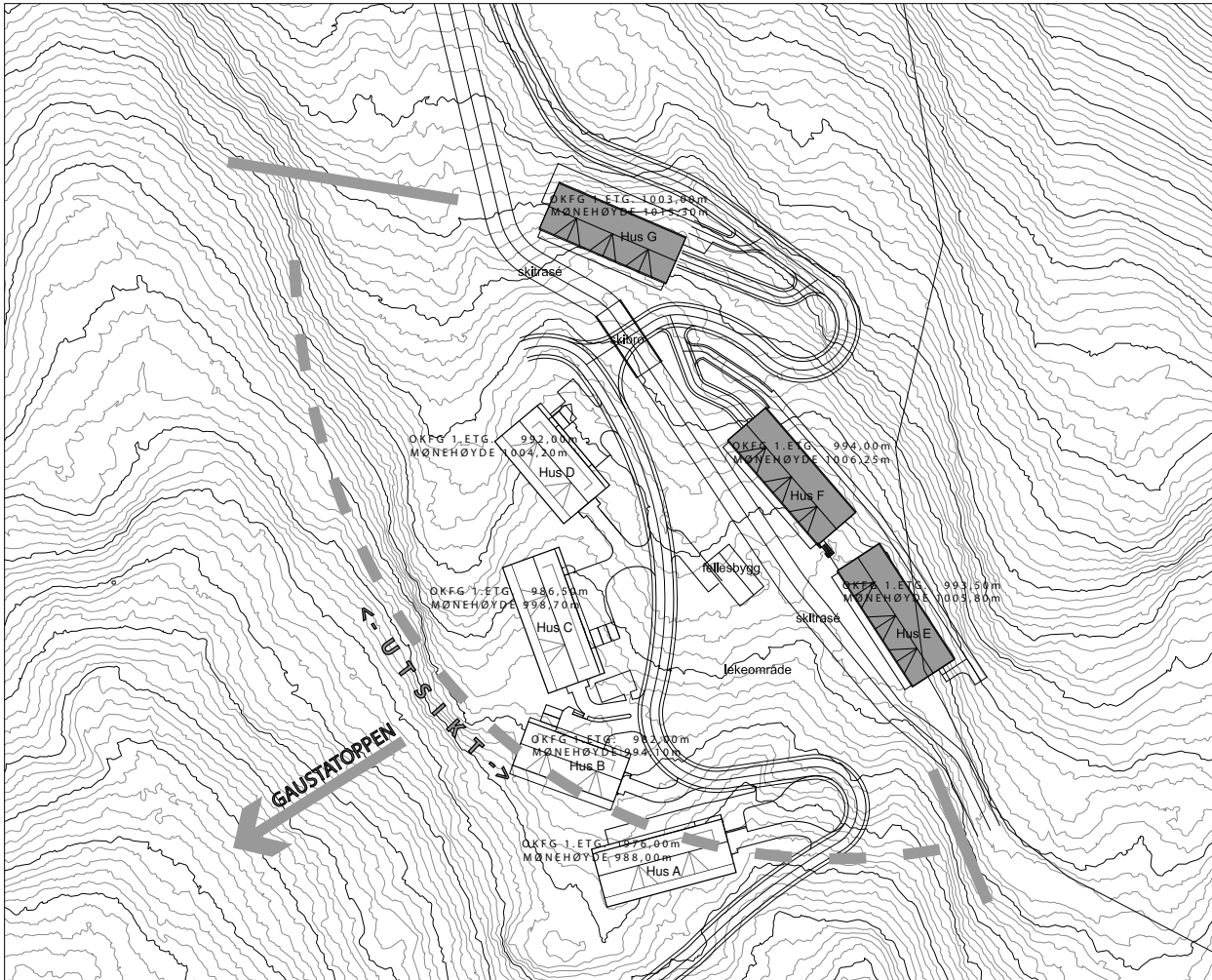
Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling og møtet ble avsluttet klokken 15:00.

Rjukan, 28. mars 2024

Finn Ove Hysten
Møteleder

Asgeir K. Svendsen
Seksjonseier



Kommentar:

rev: 30.09.10
endret målestokk

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: A01
Plan: Hus E, F og G
SITUASJONSPLAN
Mål: 1:1000 (A3)
Dato: 18.03.09
Teg: AV
Ans: JAB

NSW
narudstokkewifig
Arkitekter & Planleggere AS
Sørkedalsveien 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nsw.no
nsw@arktekthuset.as

Til eiere i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Det er utarbeidet planer for en betydelig opprustning av langrennstilbudet rundt Gaustablikk, se vedlagte prospekt for prosjektet «Et sprekere Gaustaområde» for informasjon om dette.

Dersom dette prosjektet blir gjennomført vil det løfte natur- og sportsopplevelsene på Gaustablikk i betydelig grad. Det vil i tillegg skape ringvirkninger for øvrig virksomhet i området, og generelt sørge for at området blir bedre kjent og mer ettertraktet. Dette vil igjen kunne påvirke verdiutviklingen på eiendommene i området i positiv retning, og således gi seksjonseierne både god avkastning på sin investering, så vel som et bedre tilbud.

Med den bakgrunn stiller styrene seg positive til prosjektet, og oppfordrer seksjonseierne til å støtte opp under prosjektet.

Prosjektet

Gjennomføring er planlagt utført i tre delprosjekter, som utføres i sekvens over like mange år:

Del 1 og Del 2 er beskrevet i det vedlagte prospekt, og vil bestå av følgende aktiviteter:

- Etablere grusvei i en 2,5 km sløyfe vest for Kvitåvatn Fjellstue med lys
- Etablere grusvei mellom Kvitåvatn fjellstue og Bygget med lys
- Anlegg for snøproduksjon, minimum i rundløype på 2,5 Km vest for Kvitåvatn fjellstue. Her er meningen å produsere snø om vinteren og ha løsning for lagring av snø over sommeren slik at skisesongen kan forlenges i betydelig grad, og gi god kvalitet på løypene hele sesongen.
- Etablere grusvei på sørsiden av Kvitåvatn, som knytter veien rundt hele Kvitåvatn sammen. Her er det ikke tenkt lys i denne omgang.

Ved å utføre disse to delene vil man oppnå et meget godt tur- og langrennstilbud til glede for besøkende både sommer og vinter.

Når disse to delene er utført vil behovet for den tredje delen vurderes. Innhold i denne vil besluttes på et senere tidspunkt, men man tenker seg følgende aktiviteter:

- Utbedre skistadion, planere bedre, bedre lyssetting
- Utvide anlegg for snøproduksjon
- Asfaltering av 2,5 km sløyfe vest for Kvitåvatn, med tanke på rulleskitrening
- Etablere en 5 km konkurransetrassè for klassisk
- Etablere en 5 km konkurransetrasè for skøyting

Budsjett

Prosjektet har et budsjett på Kr. 13,7 millioner for del 1, og Kr. 10,2 millioner for del 2. Del 3 avhenger av omfang, men er budsjettert til ca. Kr. 11 millioner.

Bidrag fra hytte- og leilighetseiere utgjør 20% av dette, hvor innbetaling vil være for hvert delprosjekt, fordelt over 3 år.

Prosjektet ber om Kr. 3 000,- pr. eierseksjon i området for hver av de to første delene. Dette fordeles på en årlig innbetaling i 2016 og en i 2017.

Behovet for bidrag for del 3 vil vurderes på et senere tidspunkt.

Dersom prosjektet ikke oppnår full finansiering vil innbetalingen tilbakeføres den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Innbetalingsblankett for støtte til prosjektets del 1 på Kr. 3 000,- vil bli sendt ut til den enkelte seksjonseier i løpet av kort tid.

Med vennlig hilsen

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE H35, H37 OG S2 GAUSTA-RJUKAN, TINN KOMMUNE.

Endring av reguleringsplan vedtatt i Samfunns- og miljøutvalget 11.03.2020

Ordlyden i reguleringsbestemmelsene er justert iht presiseringer gitt i saksframlegg av 11.03.2020.

Reguleringsbestemmelsene erstatter tidligere bestemmelser vedtatt i Tinn kommunestyre 09.11.2006

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse
- Næringsområde. Service/servering
- Boligbebyggelse
- Kombinerte formål
- Skianlegg
- Skiløypetrase

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområder i sjø og vassdrag

3. GENERELT

3.1 Intensjoner med planen

Pga. områdets nære beliggenhet til alpinløypene og til det sentrale området på Gaustablikk, er det i denne planen åpnet for en relativt tett utnyttelse av fritidsboliger og leiligheter bl.a. for å bidra til økt aktivitet i eksisterende og planlagt servicetilbud og alpinanlegg.

3.2 Samordning vei og bebyggelse

Pga. at det i noen områder er planlagt relativt høy utnyttelse og at terrenget er et bratt og ulendt, er det viktig at bebyggelse og veiløsning samordnes. Veiplassering som er vist på plankartet kan forskyves/endres dersom en ved dette kan oppnå bedre funksjonelle, estetiske og økonomiske løsninger for området. Det må dokumenteres at stigningsforholdene holder akseptabel standard.

Ved rammesøknad skal det foreligge *3D-modell (digital eller fysisk modell)*, terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei og i forhold til eksisterende og planlagt oppfylt/utsprengt terreng.

3.3 Samlet plan for delområder ved rammesøknad

For bebyggelse som utbygges samlet skal det ved rammesøknad foreligge situasjonsplan som viser veier, bilatkomst, parkering/garasje/biloppstilling, løyper og stier, lekeplasser, bygningers plassering, eventuelle støttemurer og oppfyllinger.

Ved rammesøknad skal det utarbeides samlet plan for hvert av delområdene 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C og 3D.

Dersom feltene H35 og H37 skal utbygges med frittliggende tomter som utbygges enkeltvis, må det utarbeides en situasjonsplan for hvert av områdene som viser tomtegrenser og plassering av bebyggelsen. Dersom ett, eller begge disse områdene, skal utbygges samlet, er det tilstrekkelig at det lages en samlet situasjonsplan med innhold slik som krevd ovenfor, for hhv. H35 og H37 som skal foreligge ved rammesøknad.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser.

3.4 Samordning av bebyggelsens utforming og variasjon.

Innenfor de enkelte områdene skal det sørges for at bygningene har arkitektonisk slektskap, samtidig som det er variasjon i bebyggelsen. Variasjon i bebyggelsen kan oppnås ved variasjon i fasadene, eksempelvis med takforløp, tilbaketrekninger, oppløft, fasadeutforming og materialbruk. Byggene skal som hovedregel plasseres med møneretning langs høydekotene.

3.5 Behandling av ubebygde arealer.

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

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Ved bygging av vei og ledningstraséer må anleggsarbeidet utføres på en slik måte at tilgrensende arealer ikke blir ødelagt.

4. BYGGEOMRÅDENE, GENERELT.

4.1 Parkering.

På områdene skal det fortrinnsvis etableres felles parkeringsplasser innenfor byggeområdet, enten i form av bakkeparkering eller 2- plans garasjeanlegg, eller i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr hele 45 m² (BRA) eller 2 parkeringsplasser pr boenhet. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

4.2 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utformingen av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men bygningene skal utformes slik at de harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 12 og 40 grader. Innenfor samme delområde skal bebyggelsen ha samme, eller beslektet takform. Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan dekker/underetasje benyttes som takterrasse for overliggende etasjer.

På fasadene skal det hovedsakelig benyttes trematerialer. Det skal benyttes mørke farger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes tre, skifer og torv. Andre materialer som gir en matt og mørk fargevirkning kan også tillates.

Synlig del av sokkeletasje skal ikke ha større gjennomsnittlig høyde enn 2,5 meter.

4.3 Gjerder og utstyr.

De enkelte områder og tomter skal ikke gjerdes inn. For eventuelt vern mot beitefe kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil bygningen gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset bygningenes arkitektur.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler.

4.4 Tilpasning til terreng.

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

5. BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE/UTLEIELEILIGHETER

5.1 Helhetlig utbygging – Utnyttelse av områdene 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E og BB1 Alpinlandsby

Overnevnte byggeområder inngår i et alpinlandsbykonsept som skal utvikles. Dette interne området er på ca 130 daa. Gjennomsnittlig maks BRA er 50 % for disse områdene til sammen.

5.2 Byggeområde 2A

For di området ligger inn mot en bratt åsside, kan det plasseres relativt store bygg for fritidsleiligheter i området.

Maks 6 etasjer. Dvs. Gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er maks 17 m på høyeste side. Dog skal den enkelte fasade/ bygningsvolum ikke fremstå med mer enn 3-4 etasjer. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering etableres i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.3 Byggeområde 2B.

Kombinert formål fritidsbebyggelse/utleieleiligheter/ servering

I området kan det plasseres leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

Maks gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er 12,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

I en mindre del av bebyggelsen som har kontakt med alpinområdet kan det etableres virksomhet for servering og næring.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.4 Byggeområde 2C.

I området kan det plasseres leilighetsbygg eller enkelthytter i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde over sokkel/ evt. parkeringskjeller er 6,3 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i garasjeanlegg under bygningene og/eller på terreng.

5.5 Byggeområde 3A, 3B, 3C og 3E.

I områdene kan det plasseres leilighetsbygg i maks 4 etasjer. I tillegg til leiligheter i 4 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 12,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

Eksisterende hytte på 3E skal ha adkomst/parkeringsplass ved adkomstvei forbi 3B.

5.6 Byggeområde 3D

I området kan det plasseres leilighetsbygg i maks 3 etasjer. I tillegg til leiligheter i 3 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 9,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.7 Byggeområde 4A

Tillatt bruksareal (BRA) pr tomt er 25 %. Området kan deles inn i inntil 4 tomter.

På hver av tomtene kan det plasseres enkelthytter i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det.

Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med eventuell underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks 6,0 m mønehøyde over sokkeletasje. Evt. loftsetasje kan innredes.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Deler av bebyggelsen kan ha flatt tak. Parkering anlegges ved hyttene.

5.8 Byggeområdene H35 OG H37.

I områdene kan det plasseres frittliggende hytter i grupper eller leilighetsbygg. Bygningene kan oppføres i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,0 m på laveste side og 6,0 m på høyeste side, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde på høyeste side er 9,0 m målt fra ferdig planert terreng. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 30%.

I enkelte områder i H35 hvor det er spesielt bratt, kan det bygges leilighetsbygg i 3 etasjer på høyeste fasadeside. (Dvs. en etasje med to underetasjer.) Mønehøyde må i slike tilfeller vurderes spesielt. Begrepet "spesielt bratt" vurderes som arealer med helning større enn 1:3, dvs terreng som er brattere enn 33%. BRA er fortsatt 30%.

6. BYGGEOMRÅDE BB1 FOR SERVERINGSVIRKSOMHET

I området kan det plasseres en bygning i maks to etasjer som skal benyttes til servering – og servicevirksomhet. Maks gesimshøyde er 6,3 m målt fra planert terreng. Bygningen kan ha flatt tak.

7. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL OVERNATTINGSBEDRIFT MED NØDVENDIGE FACILITETER/ SERVICE/ BEVERTNING.

I områdene kan plasseres bygninger som rommer næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

7.1 Byggeområde 1A.

I området kan plasseres bygninger på 2- 4 etasjer. I tillegg til leiligheter i inntil 4 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 12,5 m på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene. BRA er 75%

7.2 Byggeområde 1B.

Bebyggelsen skal ha varierende etasjehøyder mellom 2 og 3 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde er 11 m, målt fra topp sokkeletasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 75%. I den del av etasjen som ligger på bakkeplan og som vender mot veien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet.

7.3 Byggeområde 5.

Dersom det ikke lenger er behov for eksisterende leiligheter og boliger for ansatte, kan området benyttes til næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

Bygninger kan oppføres i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde over sokkeletasje er 6,3 m på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 40%.

8. BYGGEOMRÅDE 6, EKSIST. BOLIGER.

I området kan det bygges boliger i én etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med eventuelt underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde er 6,3 m over sokkeletasje på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 30%. Det skal avsettes plass til minst to biloppstillingsplasser pr. bolig.

9. FRILUFTSAREAL- SKILØYPE

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder og gjøres mindre terrenginngrep for å bedre framkommelighet for skiløpere ut til tiliggende alpinområder. Innenfor friluftsområdet er det tillatt å etablere felles attraksjoner for allmennheten som grillplass, akebakker, nærlekeplass, solgrop og liknende.

Terrenget langs skiløypene må, på de steder det er nødvendig, bearbeides slik at løypene kan prepareres av tråkkemaskin. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av traseene under opparbeidelse og tilpassing av terrenget som går inn i friluftsområdet.

I området som grenser til Kvitåvatn kan det gjøres tiltak som tilrettelegger for friluftsaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for utsetting av kano, fiskeplass for funksjonshemmede og lignende.)

Langs Kvitåvatn skal det være tilrettelagt for skiløype og ferdsel for allmennheten, med en byggegrense mot Kvitåvatn på minimum 30 meter. Eksisterende skiløype gjennom dette området kan forskyves, men må sikres en god funksjon og prioriteres i forhold til andre tiltak i området. I denne sonen kan det etableres mindre tiltak som tilrettelegger for fritidsaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for bruk av båt/kano, fiskeplass for funksjonshemmede, mindre enkeltstående bygg som naust, badstu og lignende.) Tiltakene må ikke være av en slik karakter at sonen langs Kvitåvatn "privatiseres" og de kan ikke være til hinder for allmenhetens ferdsel langs vannet.

10. GRØNNE STRUKTURER

Innenfor planområdet skal det opparbeides areal til stier, opphold og rekreasjon. Innenfor delområdene 1A, 1B, 2A, 2B, 3A og 3B skal det avsettes areal til lekeområde. I tillegg skal delområdene knyttes sammen med lokale stier. Detaljer skal fremgå ved søknad om rammetillatelse.

11. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

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

Det skal monteres tilstrekkelig antall brannhydranter.

12. ADKOMSTER

Adkomstpiler er veiledende plassert. Justeringer skal begrunnes.

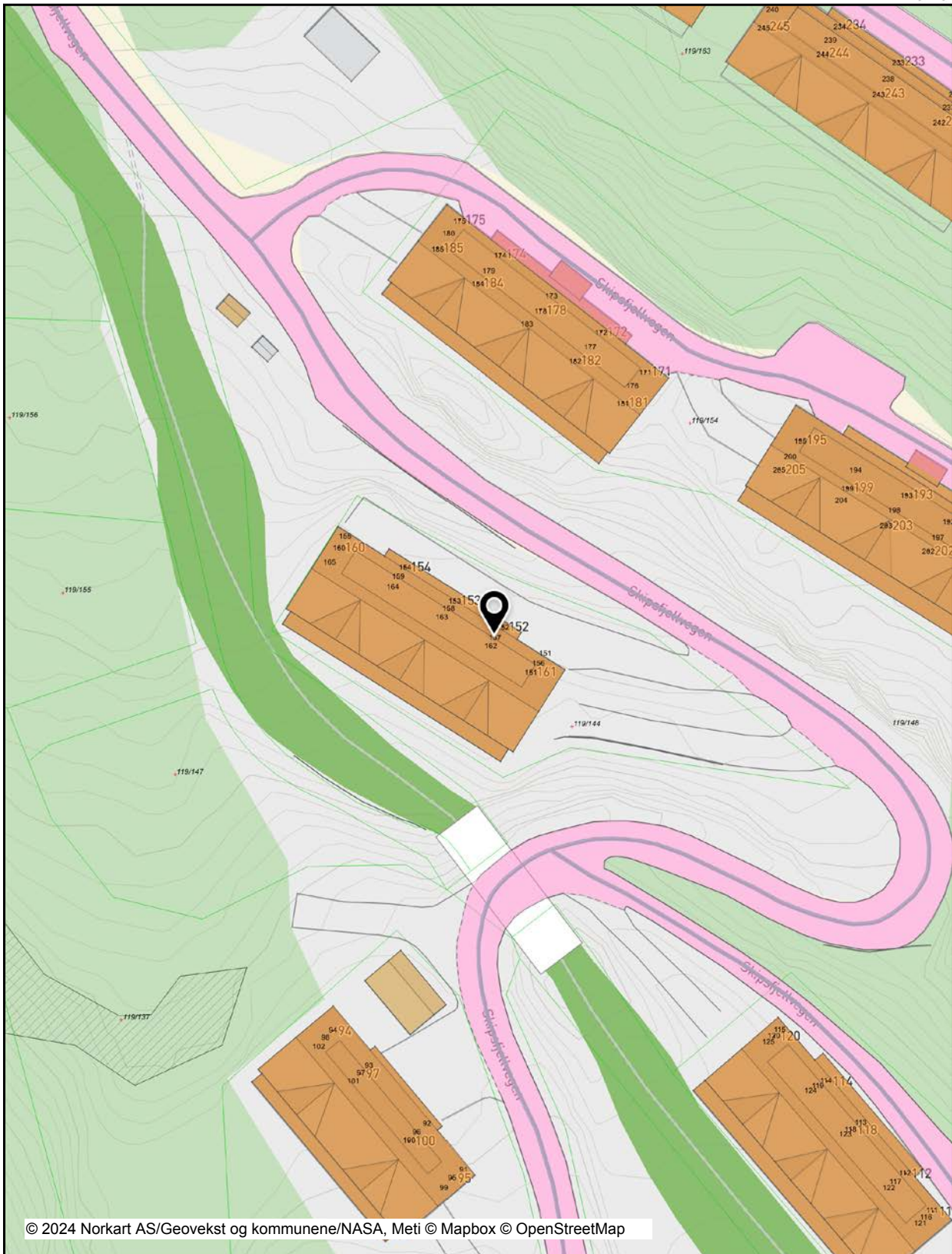


Situasjonskart 119/144

Dato: 26.08.2024

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.

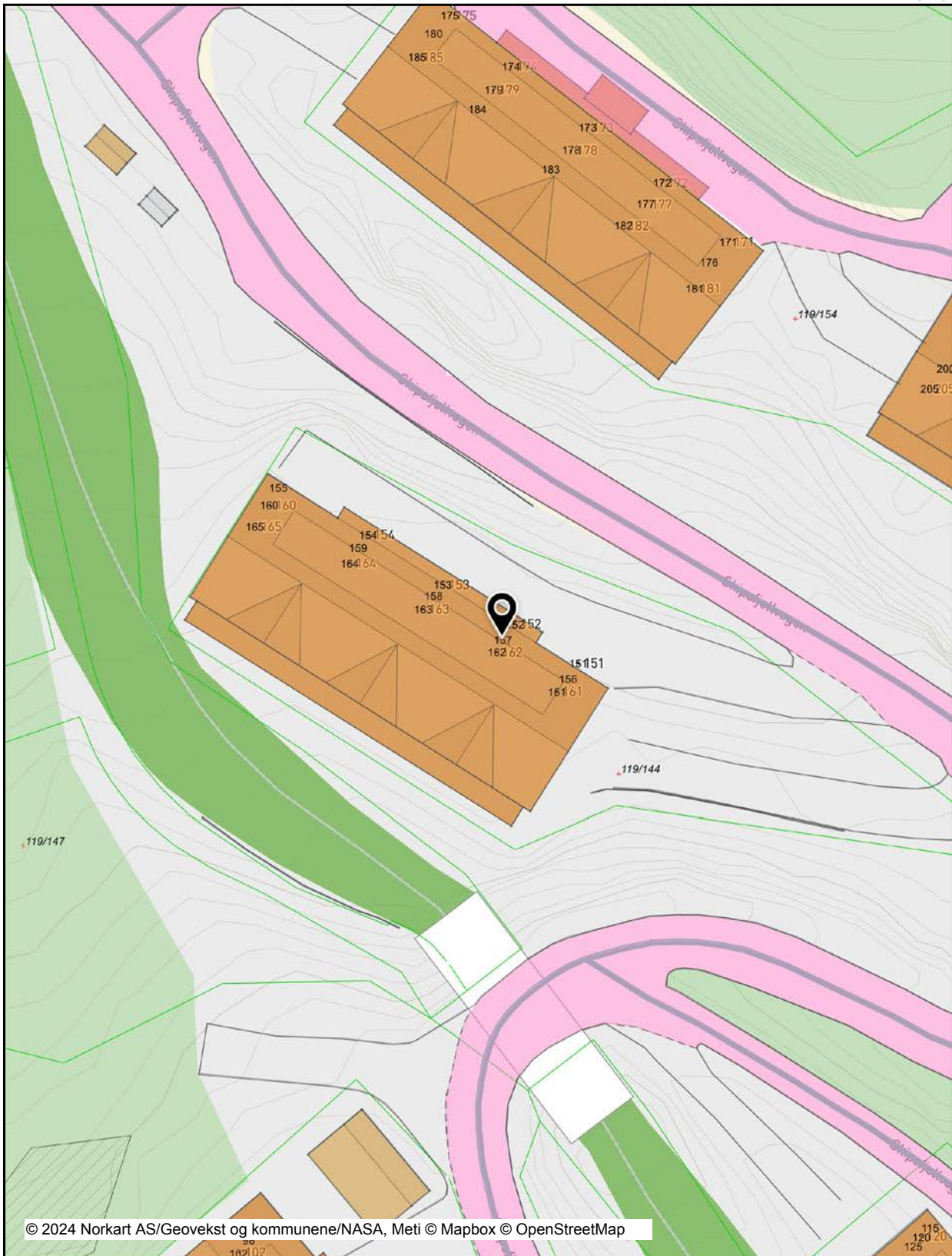


Situasjonskart 119/144

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



Fotokart 119/144

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 144
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.08.2024 kl. 15:56
Produsert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 25.08.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 71 / 2052 i matrikkelenhet 119 / 144
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

| Tinglyste eierforhold | | | | | | |
|-----------------------|--------|----------------|---------------------------|------------|-----------------------------------|-------|
| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
| Hjemmelshaver | | 241273 | KRISTIANSEN INGVILD LEMME | | NÆRSNESTANGEN 66A 3478 NÆRSNES | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 050373 | KRISTIANSEN PÅL | | NÆRSNESTANGEN 66A 3478 NÆRSNES | 1 / 2 |

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 - 119/144 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/1 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/1 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/2 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/2 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/3 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/3 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/4 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/4 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/6 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/6 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/7 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/7 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/8 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/8 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/9 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/9 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/10 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/10 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/11 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/11 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/12 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/12 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/13 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/13 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/14 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/14 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/15 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/15 | | |
| | | Omnummerert til: | 4026 - 119/144/0/16 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3818 - 119/144/0/16 | | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering | 01.01.2020 | Tinglyst | | 01.01.2020 | smatmynd 01.01.2020 |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/1 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/1 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/2 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/2 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/3 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/3 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/4 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/4 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/6 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/6 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/7 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/7 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/8 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/8 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/9 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/9 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/10 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/10 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/11 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/11 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/12 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/12 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/13 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/13 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/14 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/14 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/15 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/15 | | |
| | | Omnummerert til: | 3818 - 119/144/0/16 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0826 - 119/144/0/16 | | |

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring |
|--|---|-----------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | | | | | Signatur |
| Seksjonering | 21.07.2015 | Tinglyst | | 29.08.2015 | 0826mie 21.07.2015 |
| Seksjonering | 2015/3528 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealendring |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/1 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/2 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/3 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/4 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/5 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/6 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/7 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/8 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/9 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/10 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/11 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/12 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/13 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/14 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/15 | | |
| | | Etablert/Endret | 0826 - 119/144/0/16 | | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---|
| Bygningsnr: 300 216 394 | Bebygd areal: 650 | Ant. boliger: 0 | Datoer |
| Løpenr: | Bruksareal bolig: 0 | Ant. etasjer: 5 | Rammetillatelse: 17.06.2010 |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 2 127 | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: 20.09.2011 |
| Nord: 6638594 Øst: 484886 | Bruksareal totalt: 2 127 | Avløp: Offentlig kloakk | Tatt i bruk: |
| Bygningsendringstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) | Bruttoareal bolig: 0 | Har heis: Nei | Midlertidig brukstillatelse: 31.08.2015 |
| Næringsgruppe: Annet som ikke er næring | Bruttoareal annet: 0 | | |
| Bygningsstatus: Ferdigattest | Bruttoareal totalt: 0 | | |
| Energikilder: Elektrisitet | Alternativt areal: 0 | | |
| Biobrensel | Alternativt areal 2: 0 | | |
| Oppvarming: Elektrisk | | | |
| Annen oppvarming | | | |

Etasjer

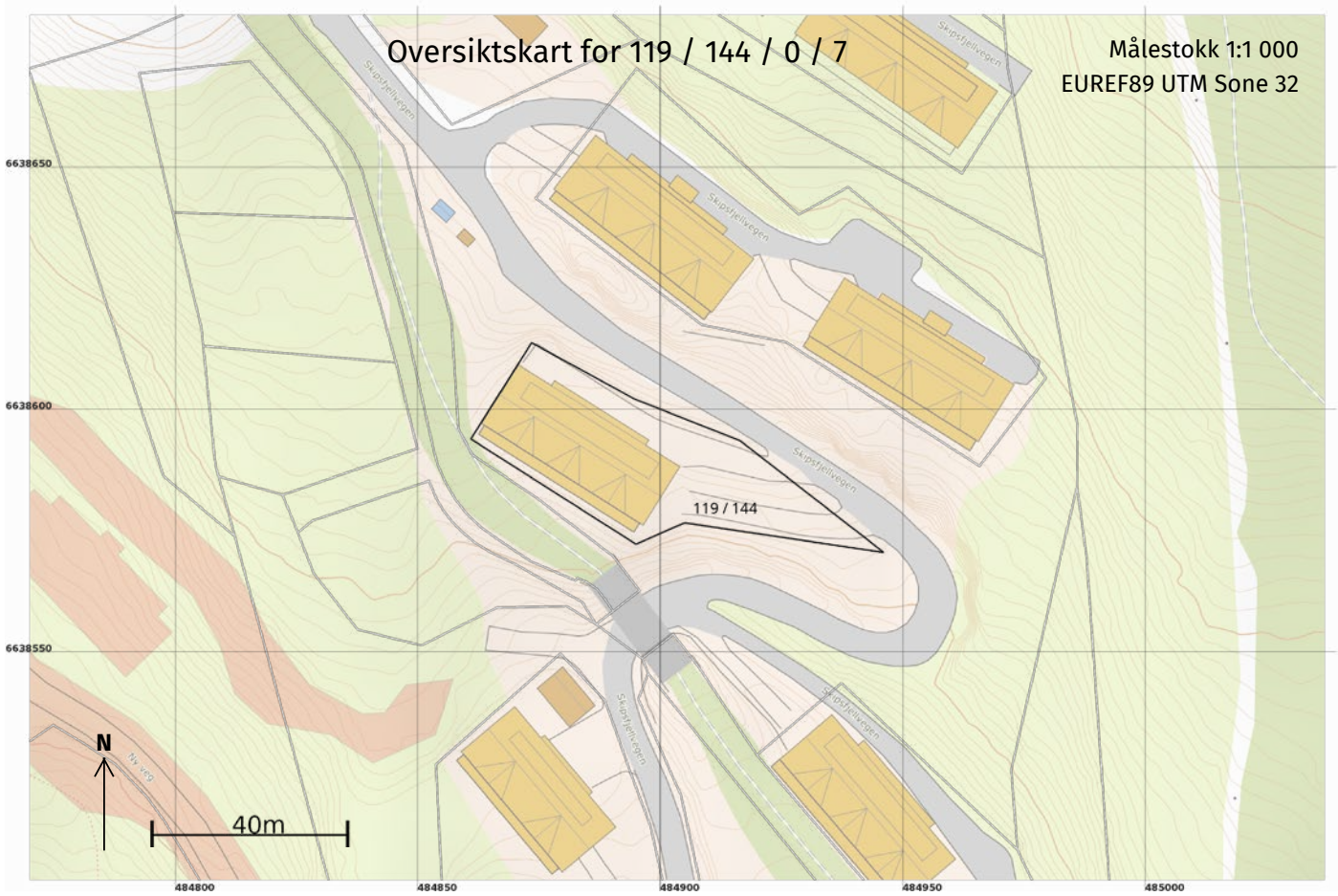
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H04 | 0 | 0 | 320 | 320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 0 | 0 | 390 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 0 | 390 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 390 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 637 | 637 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 3185 Skipsfjellvegen 157 | H0202 | Fritidsbolig | 71 | 7 | Kjøkken | 1 | 1 | 119/144/0/7 |

Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-----------------------|------------|--|
| Tiltakshaver | 990661405 | GAUSTATOPPEN LODGE AS | | c/o Christiania Regnskapskontor AS Postboks 375 Sentrum 102 OSLO |



23.08.2024 15:56

Matrikelbrev for 4026 - 119 / 144 / 0 / 7

Side 7 av 7



FRTIDSAKTIVITETER FOR ALLE

ET SPREKERE GAUSTAOMRÅDE

PROSJEKTET “ET SPREKERE GAUSTAOMRÅDE”

har som formål å bygge turveier og skiløyper i Gaustaområdet ved Kvitåvatn.



HVORDAN FINANSIERE DETTE?

Dette er et samarbeidsprosjekt hvor alle som har glede av resultatet blir spurt om å bidra:

- Bedrifter i området
- Grunneiere
- Lokalt næringsliv,
- Rjukan Idrettslag,
(bla. for å utløse tippemidler)
- Utbyggere
- Hytte/leilighetseiere
- Tinn Kommune
- Telemark Fylkeskommune
- Div. fond og andre aktuelle bidragsytere



Oppsummert vil svært mange få nytte av prosjektet, og det er ingen enkelt aktør som umiddelbart vil tjene mer enn andre på denne forbedringen av infrastrukturen.

Konsekvensene av ikke å gjennomføre prosjektet vil være at hele destinasjonen vil tape markedsandeler til andre destinasjoner vi naturlig bør sammenligne oss med.

HVORFOR SKAL VI GJØRE DETTE?

Vinterene blir kortere og mildere. Vi må forbedre underlaget betydelig slik at det kreves minimalt med snø for å kunne tilby langrennsløyper tidlig.

I tillegg trenger vi gode turveger sommertid både for gående, syklende og mosjonister.



HVA ER RINGVIRKNINGENE AV DENNE SATSINGEN?

- Sikrer skiføre tidligere på høsten
- Blir konkurransedyktige samelignet med andre destinasjoner
- Bidrar til å fylle “varme senger” tidligere i sesongen
- Bidra til at privathyttene blir mer brukt tidlig i sesongen
- Tilby gode treningsforhold og muligheter for arrangementer til idretten
- Bidra til at hyttemarkedet fortsetter å være attraktivt, øke verdien på fritidsboliger
- Bidra til at hyttefolk, turister og besøkende får et vesentlig bedre helårstilbud enn i dag
- Bidra til økt aktivitet og folkehelse
- Fine turveier som kan benyttes til fots, på sykkel, med barnevogn etc. for hele familien
- Tryggere gangvei mellom Hovdestaul og Gaustablikk
- Flott tur/sykkel/gangvei rundt hele Kvitåvatn

HVA ØNSKER VI Å GJØRE?

FASE 1: Grønn trasé

- 5 km trasé med grusveg og lys
- Knytter sammen området
- Tryggere for fotgjengere
- Tidlig løyper for langrenn
- Fine turmuligheter sommer

Gaustablikk/ Kvitåvatn

FASE 2: rød trasé sør for kvitåvatn

- Fullføre vegen rundt Kvitåvatn med rasteplasser og aktivitetsområder langs løypa til bruk både sommer og vinter
- erfaringer fra 1. Fase vil danne grunnlag for behovene i Fase 2 og 3.
- snøanlegg i minimum 2km. av traseen

Hovdestaul

Foto: Visit Sørlandets fotodatabase



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skipsfjellvegen 163 leil G303 Gaustatoppen Lodge
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre