

aktiv.

Brendstaulvegen 21 leil F1-102 Gausta Vertorama, 3660

**VERTORAMA Ny 4-roms endeleil.
Ferdig, møbelgavekort, klar til
bruk! Vestvendt terrasse.
Fantastisk utsikt. Lav omkost.**





Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 16 240,-
Total ink omk.: Kr 4 966 240,-
Felleskostn.: Kr 2 400,-
Selger: Vertorama AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 81/86 kvm
Tomtstr.: 9521 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 179
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1110240368

VERTORAMA Ny 4-roms endeleil. Ferdig, møbelgavekort, klar til bruk! Vestvendt terrasse.

Helt ny fritidsleilighet, klar til bruk! Spektakulært beliggende 4-roms endeleilighet med entré/gang med oppbevaringsplass, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue med peisovn og utgang til vestvendt terrasse. 2 stk. biloppstillingsplasser bak bygningen. 1 utvendig sportsbod.

Gausta Vertorama består av 43 fritidsleiligheter. Fritidsleilighetene ligger på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrennsløypene og senterområdene. Beliggende ca. 930 m.o.h. med spektakulær utsikt fra Rjukan i Vestfjorddalen og ca 1 600 høydemeter opp til Gaustatoppen - et skikkelig vertorama - og videre mot Handangervidda! Fritidsboligene er tegnet av anerkjente Vårdal Arkitekter AS.

Kun 2 igjen i Vertorama - neste kjøper får gavekort på kr 100 000,- fra Møbelringen Rjukan!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	41
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123

Fritidsboligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og tidsriktig med moderne materialvalg.





Balkong med utsikt mot vakre fjellområder.



Fritidsleiligheten er en moderne og innholdsrik 4-roms hjørneleilighet med vestvendt uteplass

Kjøkkenet står i fin kontrast med de øvrige fargevalgene og utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens.





Leiligheten har totalt tre romslig
soverom med gode
innredningsmuligheter.



Baderomsinnredning er levert av Vikingbad type Mie i svart utførelse.

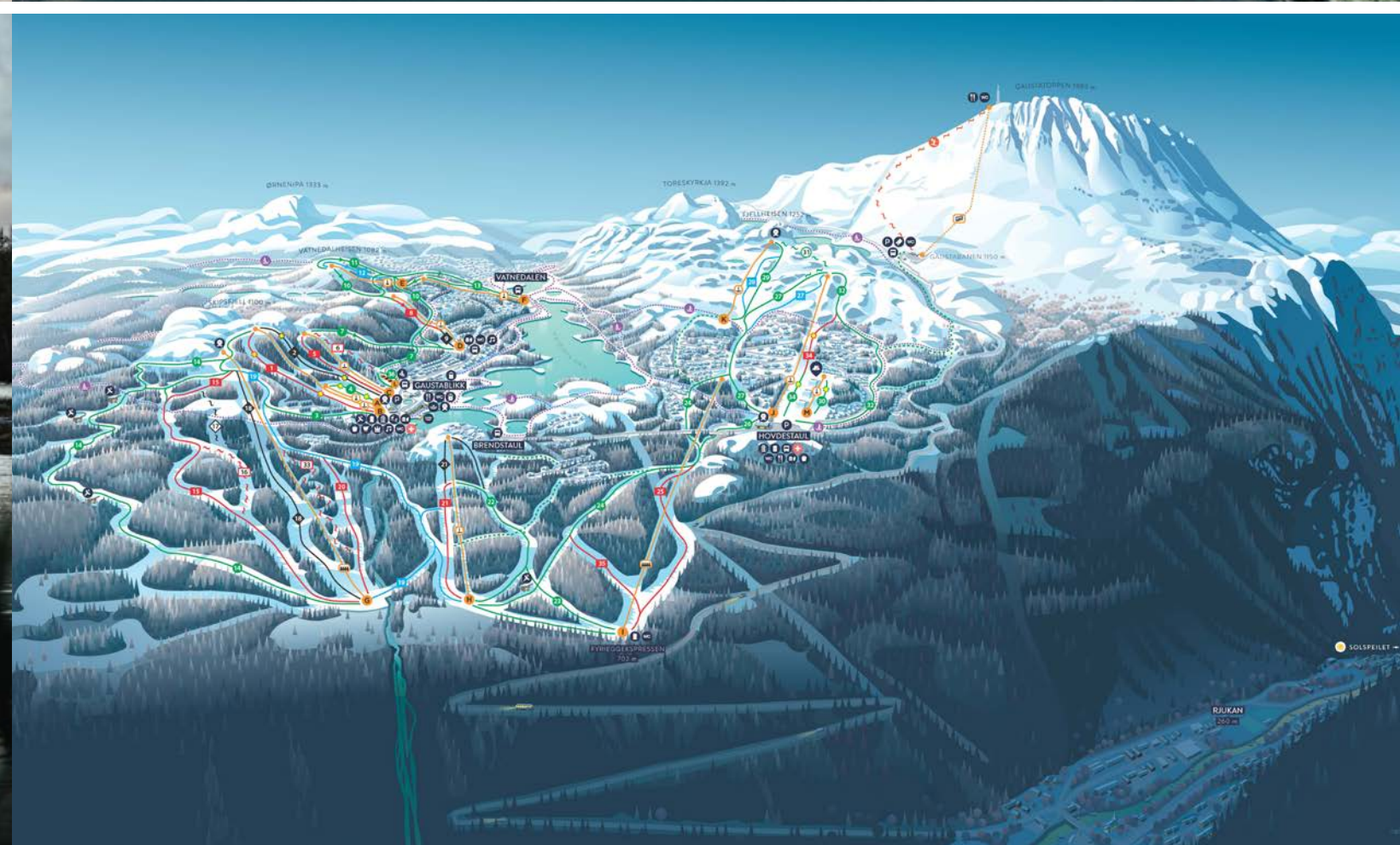








Fritidsleilighetene i Gausta Vertorama er bygget på en utsiktstomt av de sjeldne.









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 3 2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke gjennomført ny oppmåling av leiligheten, og arealene er basert på informasjon gitt av utbygger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9521 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt: ca. 9521 kvm. Dette er sameiets totale tomteareal.

Beliggenhet

Gausta Vertorama består av 43 fritidsleiligheter. Fritidsleilighetene i Gausta Vertorama bygges på en utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og med kort vei til langrennsløypene og

senterområdene. Tomten har en attraktiv beliggenhet ca. 930 m.o.h. med spektakulær utsikt fra Rjukan i Vestfjorddalen og ca. 1 600 høydemeter opp til Gaustatoppen - et skikkelig vertorama! Fritidsboligene er tegnet av anerkjente Vårdal Arkitekter AS.

Leilighetene er fordelt på tre sammenhengende høyhus med heis samt fire firemannsboliger. Hvert høyhus består av ni leiligheter, tre per etasje over tre plan. Firemannsboligene består av to leiligheter per etasje over to plan. Størrelsen varierer fra 57,5 til 81 kvm, og alle er på ett plan. Leilighetene har åpne og effektive planløsninger som gir god arealutnyttelse, og alle får egen balkong med utsikt mot vakre fjellområder.

Alpint

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

Langrenn

Som en komplett skidestinasjon har Gaustaområdet et bredt utvalg av langrennsløyper, til sammen rundt 85 km preparerte spor som passer alle nivåer – fra

en enkel 1-km sløyfe for nybegynnere til en krevende høyfjellstur på 23 km. Her er det mange muligheter til å kombinere løyper og skape sin egen tur. Den belyste Svartdalsløypa forbinder Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og gjør det enkelt å utforske området til fots eller på ski. Les mer på gausta.com/langrenn

Gaustatoppen

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

Sommer og Høst

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

informasjonstavler om stedets rike kulturarv.

Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget, med et variert utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan, der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk gausta.com eller visitrjukan.com

Byggemåte

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i tre, betong og stål (enkelte ståldragere). Fasadeveggene er utført i beiset stående kledning (grunnet + ett strøk fra fabrikk, krympesprekker "skal" forekomme pga. valgt kledning). Terrasser har impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse er i stål. Innvendige vegger med stenderverk, kledd med behandlet panel. Mineralull i alle innervegger. I leilighetsbygget er yttertak teknet med takbelegg, i firemannsboligene er taket teknet med Sarnafil. Terrasse er bygget i tett konstruksjon. Takrenner og nedløp i stål. Boligprosjektet er bygget etter teknisk forskrift TEK 17.

Innhold

Fritidsleiligheten er en moderne og innholdsrik 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong, beliggende i 1. etasje.

Fritidsleiligheten har en god planløsning som inneholder éntre/gang med inngang til garderobe/bod, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue med peisovn og utgang til vestvendt balkong.

Det medfølger 2 stk. biloppstillingsplasser bak bygningen samt 1 utvendig sportsbod

Areal:

Primærrom: 77 kvm, Bruksareal: 81 kvm. Boligen har 3 soverom. Arealene oppgitt i denne salgsoppgaven er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom - dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Arealer påført i salgsoppgavens plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan ha blitt justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Standard

Fritidsboligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og tidsriktig med moderne materialvalg.

Gulv: Alle rom med unntak av bad er levert med 1-stavs eikeparkett. Det er keramiske fliser 30*30 cm på gulv i bad i grå utforming. I dusjsone er det tilsvarende flis i mindre format.

Vegger: På bad er det keramiske fliser 30*30 cm i våtsone, resterende vegger har behandlet panel. I alle øvrige rom er vegger kledd med behandlet panel.

Himlinger: Himlinger er i hovedsak med behandlet panel. Rørføringer er i all hovedsak skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Sigdal i farge Vidde Granitt med laminat benkeplate i farge Sort Skifer og Edge antrasitt grep. Kjøkkenet har avtrekkshette over komfyr, og integrerte hvitevarer fra Siemens. Kjøkkenet er moderne, og har god skap- og benkeplass.

Innvendige dører: Mørke kompaktdører med sorte vridere. RAL7022. Dørene er levert ferdig behandlet fra fabrikk.

Bad: Baderomsinnredning fra Vikingbad type Mie i svart utførelse. Speil med belysning over innredning. Dusjarmatur montert på vegg, og rette dusjvegger. Vegghengt toalett med softclose sete. Badet har opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel.

Leiligheten er oppgradert med tilvalg for ca. kr. 152 000,-:

- Dørene er kompakte med sorte vridere - og lakkert i RAL7022
- Varmefolie i gang og i stue/kjøkken
- 5 stk. downlights i entré/gang
- Sorte Elko Plus stikkontakter og brytere
- Begge bad - oppgradert til sorte detaljer
- Oppgradert kjøkkenkran

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger 2 stk. biloppstillingsplasser bak bygningen.

Diverse

Leiligheten er en del av Sameiet Gausta Vertorama. Sameiet består av 43 boligseksjoner (fritidsleiligheter) fordelt på 3 sammenhengende høyhus og 4 firemannsboliger, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap og budsjett som ligger vedlagt prospektet.

Leiligheten er ny og ubebodd og det er ikke utarbeidet tilstandsrapport.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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 samt varmekabler og vedfyring.

Info strømforbruk

Forventet strømforbruk for denne type fritidsbolig er ca. 12 000 kWh per år.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke beregnet. Det antas å utgjøre ca. 15 000 per år for denne typen bolig. Prisene for kommunale avgifter finnes her: <https://www.tinn.kommune.no/artikkel/Kommunale-avgifter1574161053387>

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for

en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Øvrige kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/internettabonnement og tilkobling.

Tilbud lånefinansiering

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

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil utgjøre ca. kr. 2 400,- per måned. Felles bygningsforsikring, brøyting, drift/service/vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, revisjon m.m.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2400

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gausta Vertorama

Organisasjonsnummer

926835548

Om sameiet

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

Se vedlagte årskontroller, protokoll og regnskap for nærmere informasjon om sameiet og deres planer og drift.,

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og trivselsregler.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 179, seksjonsnummer 2 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen enn sikringsobligasjon til megler og pantedokument til selgers bank. Disse vil bli slettet ifm. overtagelse og oppgjør.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen. De andre seksjonseierne har panterett (legal panterett/utinglyst panterett) i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.12.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2022.

Selger er i dialog med Tinn brannvesen etter tilsynsrapport for kompletterende tiltak på adkomst for feiing, avstand stålskorstein og sotluke til brennbart materiale samt beskyttelse gulv foran sotluke.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (terassebygg og hytter blanda bruk til fritid og utleie) iht. reguleringsbestemmelser for Brendstaultoppen med planID 3342. Selger og megler er ikke kjent med noen offentlige planer av betydelse rundt eiendommen. Reguleringskart og -bestemmelser samt kommunedelplan er tilgjengelig hos megler samt i kommunens planarkiv som er tilgjengelig på https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/ søk på planid 3333 for kommunedelplan og planid 3342 for reguleringsbestemmelser og -kart.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune eller vedtekter om utleie av hele boligen som en bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

16 240 (Omkostninger totalt)

26 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 966 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 976 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 979 440 (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 16 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er ikke tegnet av eier og egenerklæringsskjema er fylt ut. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 125 Oppgjørshonorar
250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Visninger per stk. 2 500,-
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 52 875

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

Nabolagsprofil

Brendstaulvegen 21

sies opp, har megler krav på avtalte utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

26.11.2024

Offentlig transport

Dalelia 13 min 🚶
Linje 185, 209 9.8 km

Skoler

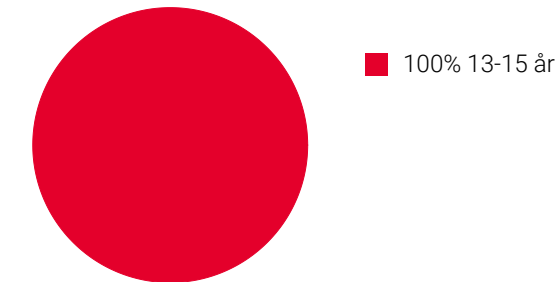
Rjukan barneskole (1-7 kl.) 18 min 🚶
175 elever, 13 klasser 13.4 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 🚶
116 elever, 8 klasser 12.4 km

Rjukan videregående skole 22 min 🚶
215 elever, 15 klasser 15.5 km

Notodden videregående skole 1 t 13 min 🚶
515 elever 79.5 km

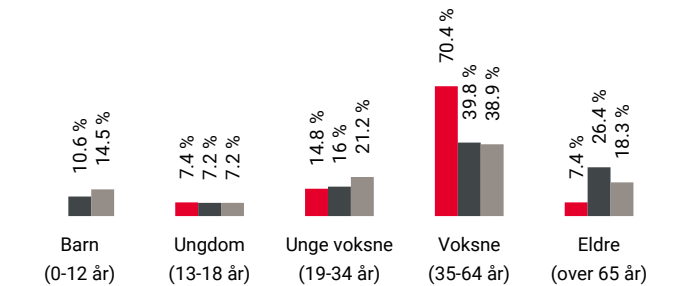
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Svineroi	27	49
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 10 min 🚶
25 barn 8.1 km

Øverland barnehage (1-5 år) 15 min 🚶
32 barn 11.3 km

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 17 min 🚶
47 barn 13 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan 15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent 12 km

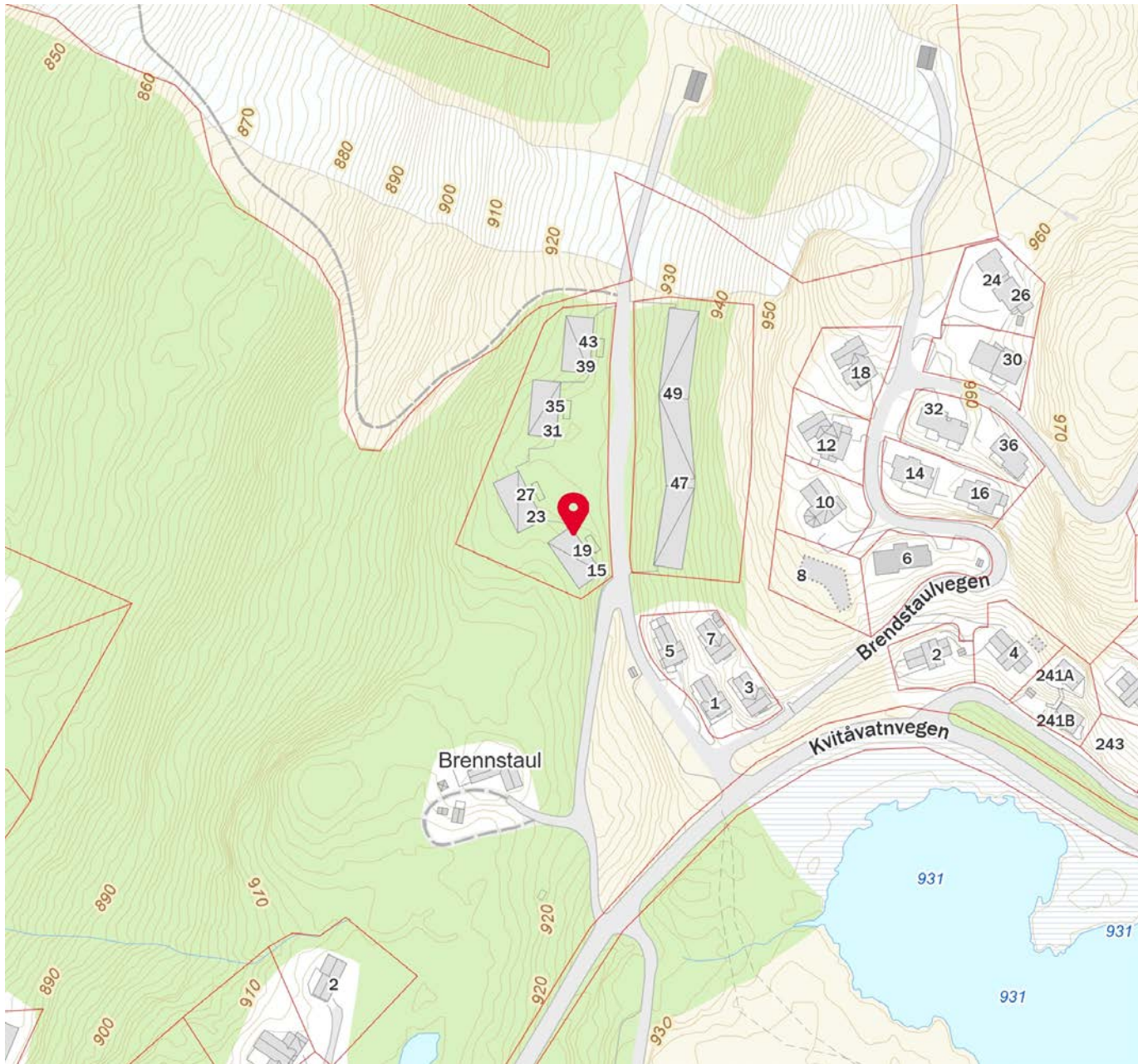
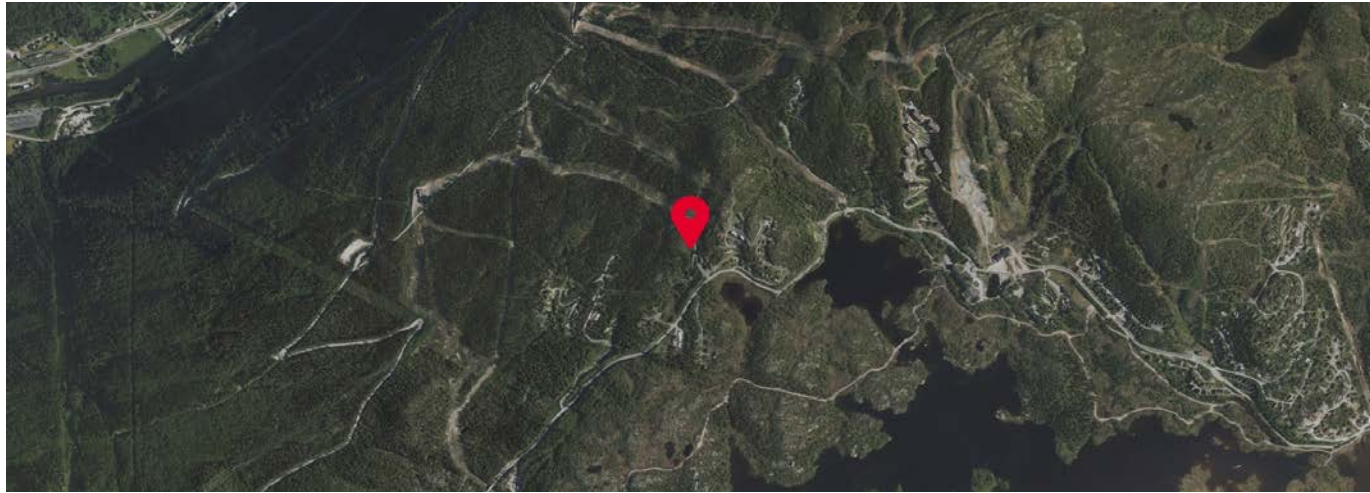
Spar Rjukan 17 min 🚶
Søndagsåpent 12.7 km

Sport

Dale-bakhus - fotballbane 14 min 🚶
Fotball 10.4 km

Aktivitetsområde svadde 15 min 🚶
Fotball 11 km

Rjukanbadet/Trimrom 19 min 🚶



Situasjonskart 120/179

Dato: 09.08.2024

Målestokk: 1:750

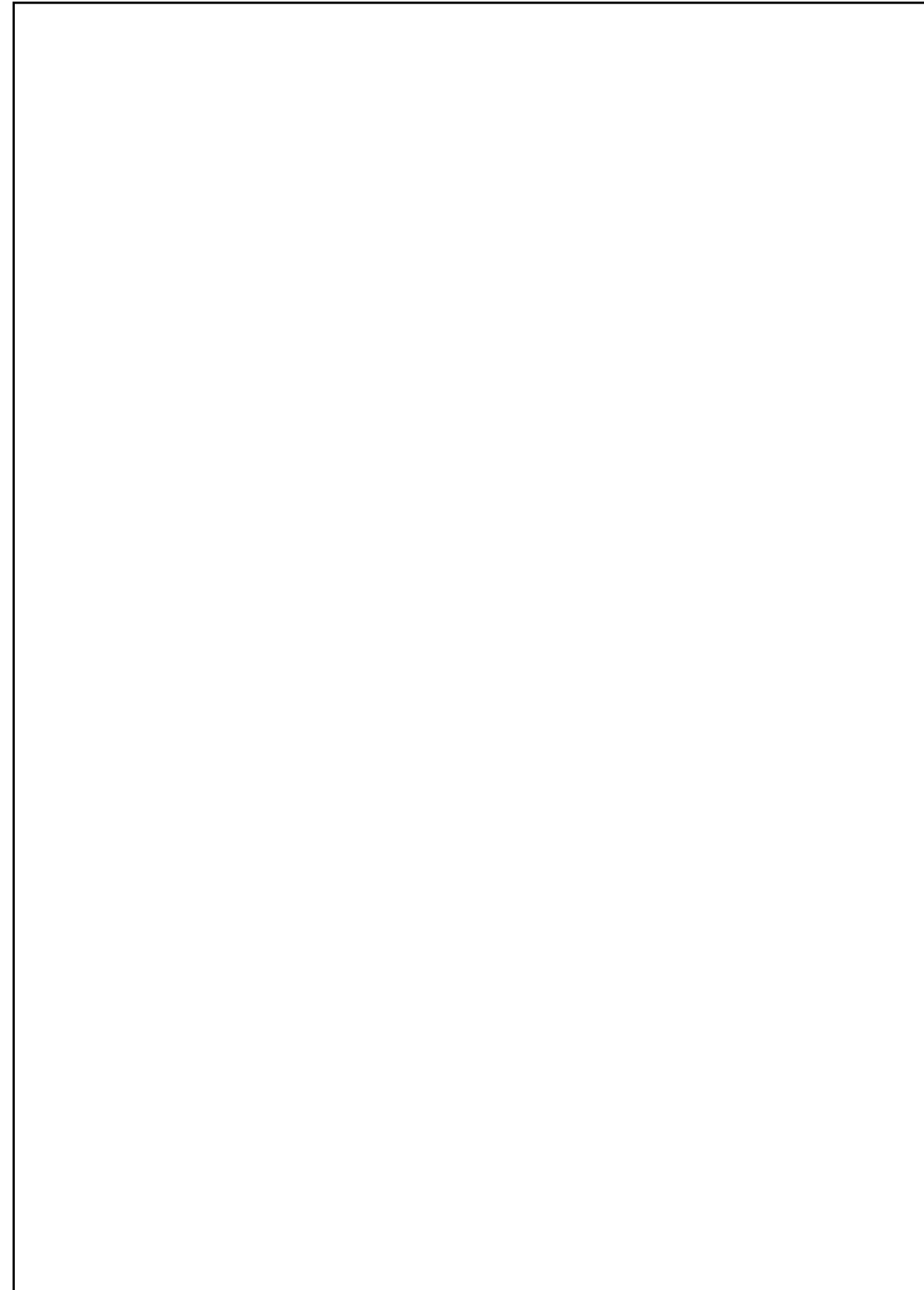
Koordinatsystem: UTM 32N



© 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.

Tegnforklaring

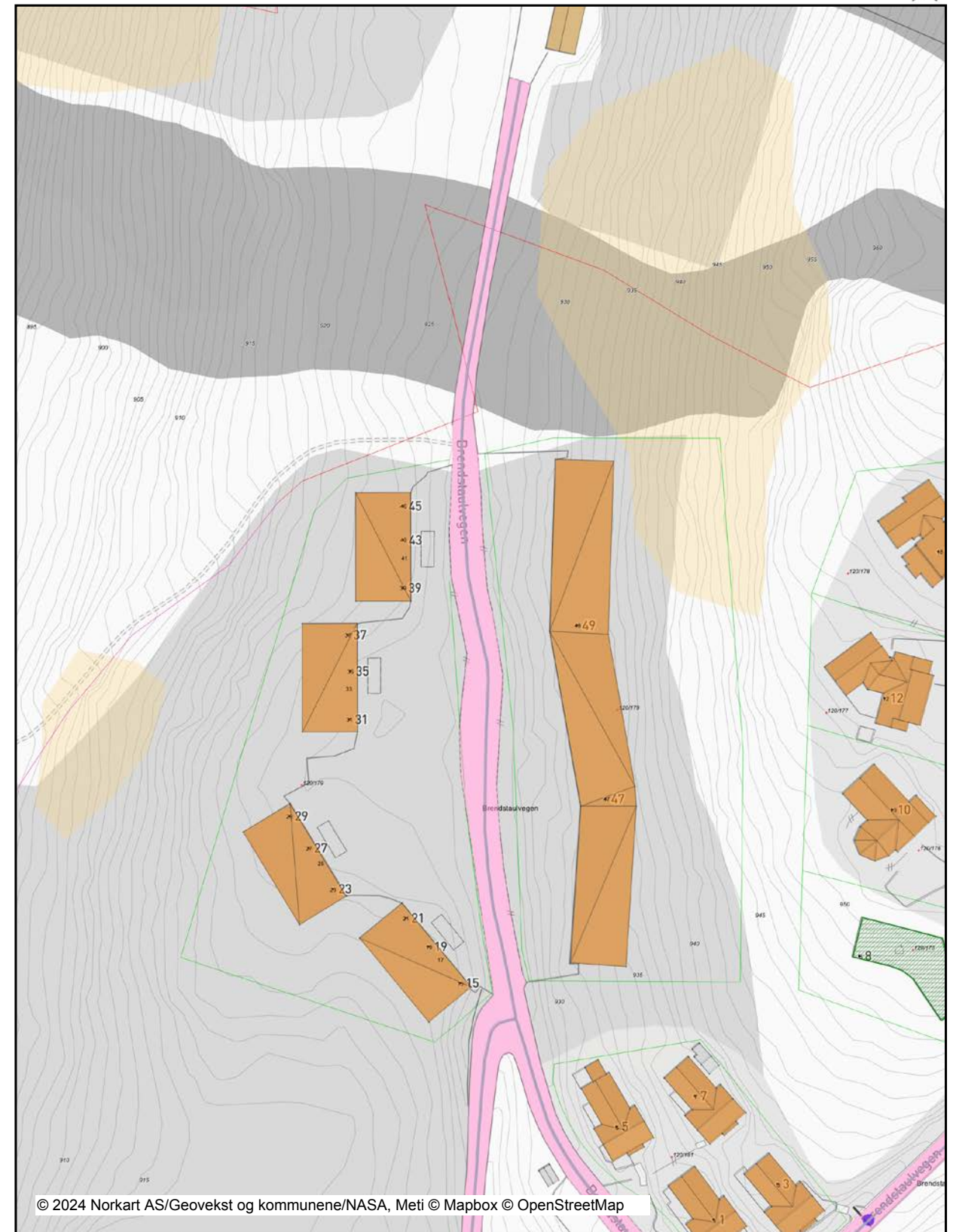


Fareområder 120/179

Dato: 09.08.2024

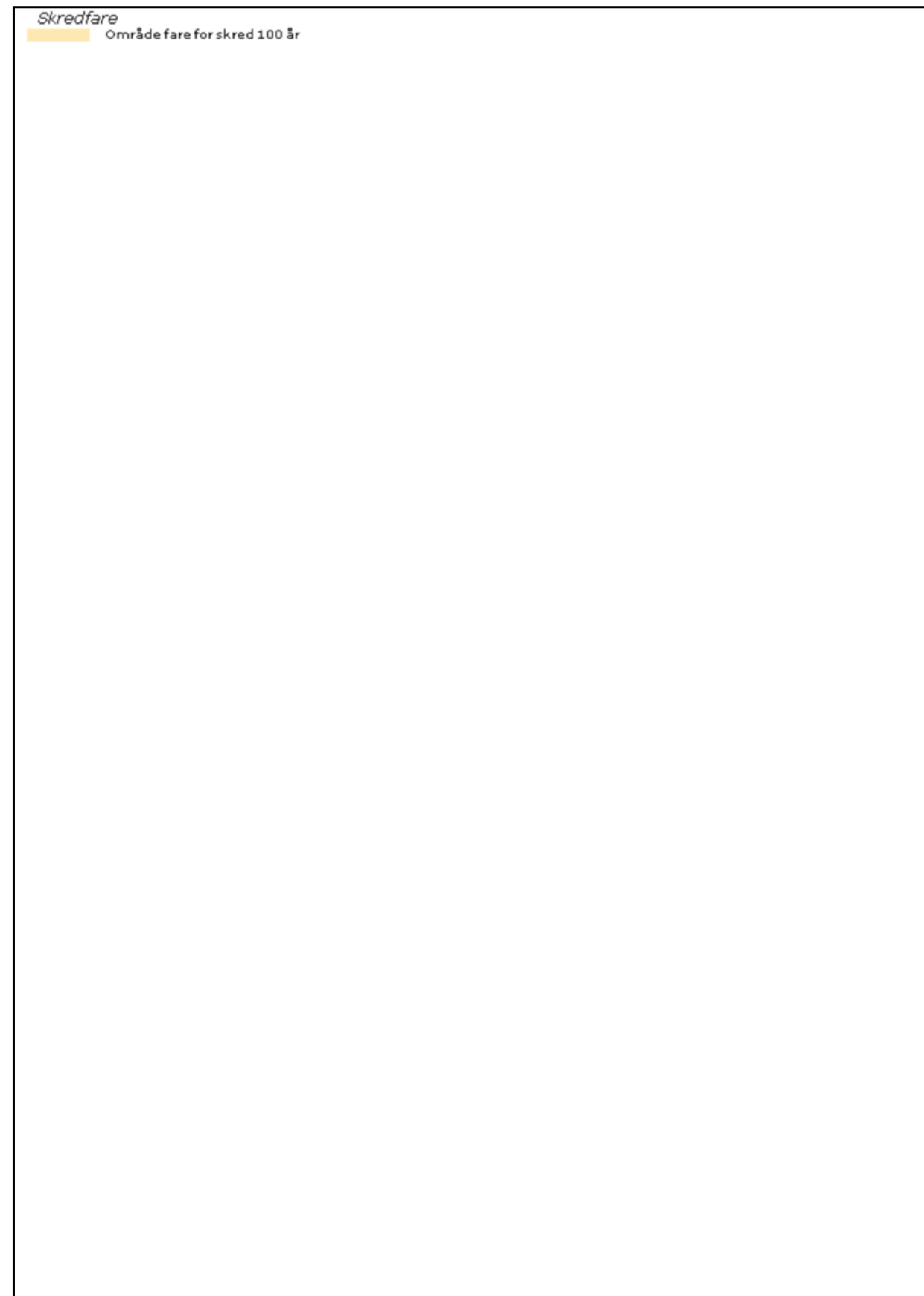
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



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

DATO FOR PLANEN 03.10.2005
KORRIGERT 24.03.2006

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

KORRIGERT PLANKART MÅLESTOKK 1:1000

1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

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

2. REGULERINGSFORMÅL.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder:	-Hytter	H4 - H9
	-Terassebygg blanda bruk til fritid og utleie	H10
	- Hytter blanda bruk til fritid og utleie	H1 – H3
3. Offentlige trafikkområder:	-Kjørevei	
6. Spesial-område:	-Friluftsområde -Anna veggrunn	
7. Fellesområde:	-Felles avkjørsel	
	-Felles parkering	

3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1. Ved terrassering eller behov for forstøtning, bør det brukes lokal naturstein/blokker
- 3.2. Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene. Kommunen skal godkjenne fjerning av trær/annen vegetasjon på tomta
- 3.3. Privat vei skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat vei skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m. Parkeringsareal og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding. Vann-, strøm-, avløps- og andre anlegg under bakke bør om mulig legges i samme trase som veier.
- 3.4. Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassen skal plasseres lavest mulig i terrenget
- 3.5. Gjerder og flaggstenger er ikke tillatt

- 3.6. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse, utomhusanlegg og VA-anlegg og inngrep av vegetasjon, terreng og evt- forstøtningsmurer.
- 3.7. På grunn av områdets beliggenhet og fjernvirkning skal eksisterende vegetasjon innenfor planområdet søkes bevart i størst mulig grad. Fyllinger og skjæringer skal dekket med stedlig vekstmasse.
- 3.8. Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet
- 3.9. Området skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- 3.10. Kommunen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og veitraseer innenfor rammer av PBL og lokale vedtekter.

4. PBL § 25-1. NR. 1. BYGGEOMRÅDER

I området skal det bygges fritidsbebyggelse:

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

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

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

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.
- 4.4. Energi
Ved plassering, utforming, konstruksjon og materialvalg av bygninger skal det legges vekt på energisparende løsninger. Alt utvendig lys bør ha tenningsanordninger med bevegesensor.
- 4.5. Ubebygde areal
En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygninger, parkering, adkomstvei og uteareal. Kommunen skal godkjenne rydding av vegetasjon og andre inngrep. Tynning kan skje uten løyve dersom dette er nødvendig for bruken av tomta. Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming

- 4.6. Parkering
Det skal være min. 2 parkeringsplasser til hver hytteenhet på egen tomt.

- 4.7. Krav til byggesøknad
Med byggesøknad skal det foruten byggetekniske tegninger følge:
4.7.1. Situasjonsplan /tomteplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, tomtebearbeiding og VA-tilknytning.
4.7.2. Terrengsnitt med høyder på bygninger og arealinngrep før og etter tiltak.
4.7.3. Fargevalg på bygninger og bygningsdeler
4.7.4. Tegninger/løsninger for terrasser/plattinger

- 4.8. Spesielt byggeområdene H7, H8 og H9:
Byggeområdene eksponeres for innsyn og det er lite vegetasjon. Dette skal tillegges vekt ved detaljplanlegg/prosjektering:
4.8.1. Hvert byggeområde skal detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser justeres eller tas bort.
4.8.2. Bygg kan oppføres med en etg. og mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter målt fra topp grunnmur.
4.8.3. Takflater skal være sammenhengende uten påbygg.
4.8.4. Dersom planmyndighet finner at en totalløsning som fraviker fra reguleringsbestemmelsene gir en god løsning for byggeområdet samlet, kan dette tillates.

- 4.9. Spesielt byggeområdene H1, H2 og H3;
4.9.1. Det tillates blanda bruk utleie og private hytter.
4.9.2. Byggeområdet kan detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser og bygningsplassering justeres eller tas bort.

- 4.10. Spesielt H10 terrassebygg:
4.10.1. Det tillates blanda bruk utleie og private fritidsboliger.
4.10.2. Byggeområdet skal detaljplanlegges samlet. Ved slik plan kan grenser og bygningsplassering justeres eller tas bort.
4.10.3. Utnytting TU = 60%
4.10.4. Det tillates flate tak ved eventuell bruk av tak til terrasse.
4.10.5. De to nordligste husene eller tilsvarende innen området, skal bygges i betong slik at de motstår belastningen fra snøskred.

- 4.11. Spesielt byggeområdene H1, H2 og H10;
Når H1, H2 og H10 ses samlet kan utnytting være TU = 60 %.

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

Kvitåvatneveien er regulert til offentlig kjørevei med reguleringsbredde 12,5 m og med veibredde på 5,5 m.

6. PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE – PRIVAT VEG OG PARKERING

I enden av privat vei skal opparbeides snuplasser.

7. PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE.

Område skal nyttes til friluftformål. I dette området er det ikke tillatt å forta terrenginngrep eller fjerne eksisterende vegetasjon med følgende unntak:

- 7.1. Inngrep i forbindelse med etablering av aktivitetsområde/akebakke for barn
7.2. Etablering av korridor/trase for skiløype/turvei. Det legges til rette for terrengmessige tilpasninger

8. PBL § 25.1.nr.7 FELLESOMRÅDE

- 8.1. Felles tilkomstveger:
8.1.1. I området skal etableres privat vei med begrenset kjøring
8.1.2. I området skal det etableres frisiktssoner

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

Miland, 03.10.2005
Ørnes Plan AS
Eivind Ørnes

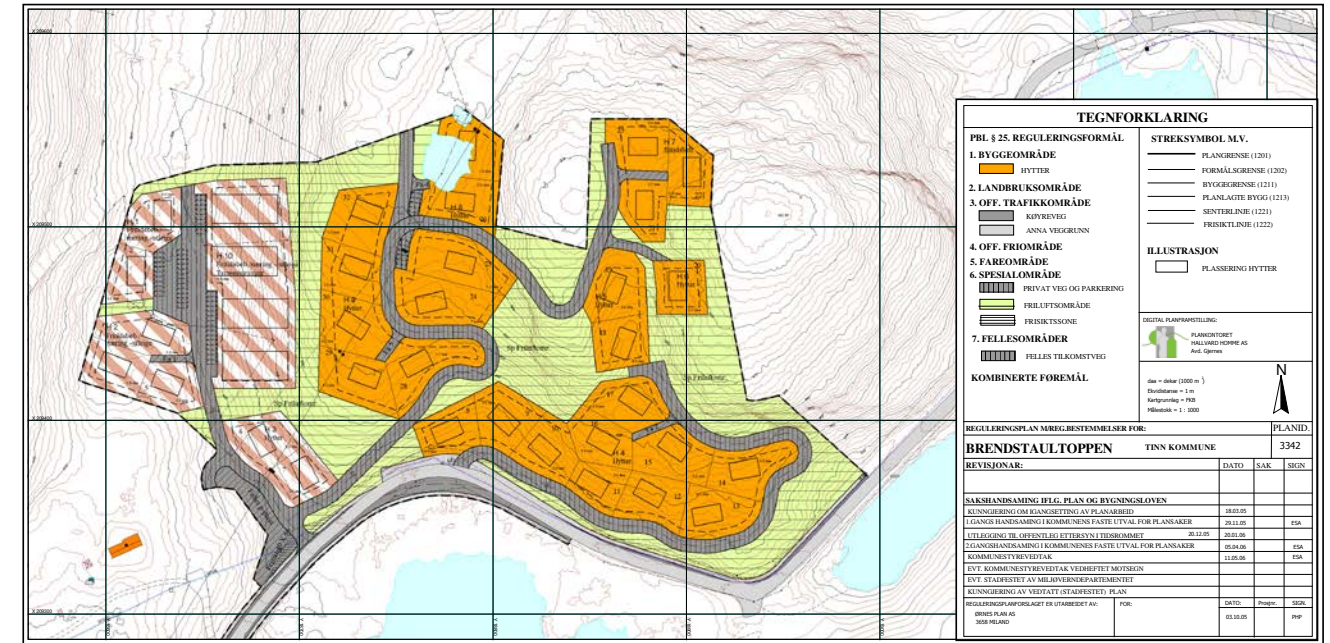
1. behandling i det faste utvalg for plansaker: 29.11.05

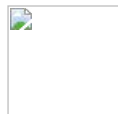
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: _____

2. behandling i det faste utvalg for plansaker: 05.04.06

Egengodkjent i kommunestyret den: 11.05.06
MVE 10.07.2007
MVE 12.07.2007

Sted, dato _____ Sign. _____ Stempel _____





Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

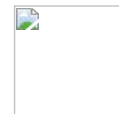
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Brendstaulvegen 47, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240005

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	3232,-	25.08.2024
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

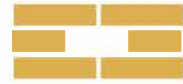
Kommentar
Ubetalt faktura 8. termin (gjelder jul, aug, sep) 2024 kommunale avgifter, pålydende kr 3232,- med forfallsdato 25.08.24

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

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

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

SIDE 1

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

SIDE 2

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er fritidsleiligheter.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 9028925.

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

HMS

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

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

Brannsikringsutstyr

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

SIDE 3

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

4. STYRETS ARBEID I 2023

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

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

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

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

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

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

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

Budsjett 2024

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

Tinn, 08.03.2024

Styret i Sameiet Gausta Vertorama

Resultatregnskap

Sameiet Gausta Vertorama

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

Balanse

Sameiet Gausta Vertorama

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

Tinn 08.03.2023
Styret for Sameiet Gausta Vertorama

Dan Roger Pedersen-Hemma
Styrets leder

Torger Gjerde
Styremedlem

Gabor Erik Valo
Styremedlem

Trond Vegar Vaa
Styremedlem

Dag Kjeldsberg
Varamedlem

SIDE 6

Sameiet Gausta Vertorama Org.nr. 926835548

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Felleskostnader

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

Note 3 Andre inntekter

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

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

Note 4 Personalkostnader og andre ytelser

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

Note 5 Vedlikehold

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

SIDE 7

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Løypebidrag: Se note 3.

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

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

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

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 Disponible midler

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

Sak 5 – Løypebidrag

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

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

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

BETALINGSDOKUMENT FRIVILLIG INNBETALING

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

Mvh
Olav Dale Traen
Gausta Kvitåvatn Turistservice
99033516

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

Sak 6 : Forslag til ny situasjonsplan for uteområdet.

Forslagstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

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

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

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



SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: Brunlanes Eiendom	MÅLESTOKK: 1:750	PROSJEKTNR.: 21698
	BYGGEPLASS: Brendstautoppen H10 120/179 m 180 .Tinn	DATE: 29.01.19 SIDE 12 SIGN.: Håvard B Olsen KONT.: Torunn V. Olsen	TEGNINGSNR.: D-01

SIDE 13

Sak 7 : Oppgradering belysning fellesareal i B-bygg

Forslagstiller: Styret

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Forslagsstillere: Seksjonseiere i F4 H0101 og F40201.

Flertallskrav: Kvalifisert (2/3 av avgitte stemmer)

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

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

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

Styrets forslag til vedtak er som følger:

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

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

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

Bruksretten har en varighet på 30 år fra 1.mars 2022, og ved opprettelse av bruksretten overtar seksjonseier det fulle vedlikeholdsansvaret for dette arealet.

Når den eksklusive bruksretten utløper, skal seksjonseier for egen regning tilbake stille fellesarealet til slik det var før plattingen ble utvidet, dvs. slik det var ved overtakelse av seksjonen fra utbygger.

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



18 kommentarer

- SIDE 1
- ☺ Eier nov. 9 630,0 cm
- ☺ Eier nov. 10 257,1 cm
- ☺ Eier nov. 10 325,1 cm
- ☺ Eier nov. 10 166,5 cm
- ☺ Eier nov. 9 329,8 cm
- ☺ Eier nov. 10 129,0 cm
- ☺ Eier nov. 9 203,0 cm
- ☺ Eier nov. 10

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

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

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2024

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

Sak 11 – Valg

Fra sameiets vedtekter:

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

Dagens styre:

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

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

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

4. Orienteringssaker fra styret – presenteres i møtet

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

5. Løypebidrag

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

Vedtatt med 18 stemmer.

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

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

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

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

Følgende forslag ble tatt til votering:

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

Forslaget ble vedtatt med 19 mot 0 stemmer

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

Forslag til vedtak som det ble votert over:

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

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

Forslaget ble vedtatt med 17 mot 0 stemmer

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

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

9. Vedtektsendring som følge av sak 9

Saken ble ikke tatt til behandling.

10. Budsjett 2024 – orienteringssak



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

11. Valg

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

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

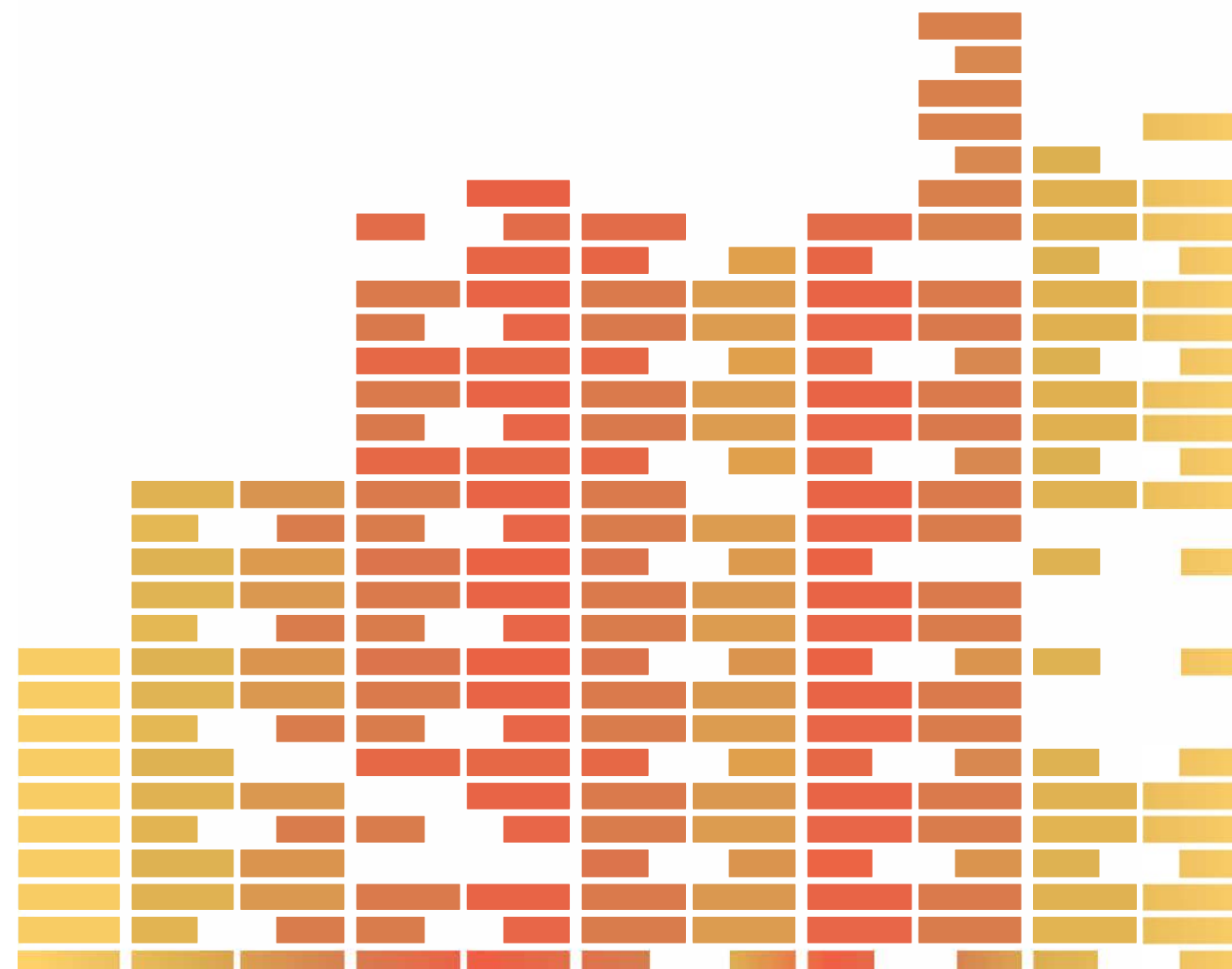
Oslo, 21. mars 2024

Ingunn Tøfte
møteleder

Annette Groven Robertsen
seksjonseier

Ordinært årsmøte 28. februar 2023

Sameiet Gausta Vertorama



Til seksjonseiere i Sameiet Gausta Vertorama

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28. februar 2023

....., den/ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gausta Vertorama

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 28. februar 2023, kl 17:00
Sted: Møtet avholdes på Microsoft Teams

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022.
Regnskapet er revidert uten merknad, revisjonsberetningen ettersendes.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
Styrets forslag fremkommer i budsjett for 2023
4. Innkomne forslag
 - a. Etablering av bom ved innkjørsel til sameiet
 - b. Søknad om eksklusiv bruksrett til fellesareal, seksjon 14
 - c. Søknad om eksklusiv bruksrett til fellesareal, seksjon 13
 - d. Vedtektsendringer som følge av sak 4b) og 4c), om disse vedtas
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader.
6. Valg

Oslo, 20. februar 2023
på vegne av styret i Sameiet Gausta Vertorama

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023
- Saksvedlegg sak 4a), 4b) og 4c). Illustrasjonen til sak 4c) ettersendes
- Budsjett 2023

SIDE 1

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Dan Roger Pedersen-Hemma

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, som alle er fritidseiligheter.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 9028925.

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

HMS

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

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. STYRETS ARBEID I 2022

Styret ble konstituert i september 2022 og siden er det avholdt 5 styremøter.

Styrets primæroppgave i perioden har vært å følge opp entreprenør/utbygger med ferdigstillelse av primært fellesarealer og uteområder og sekundært utbedringspunkter i hver enkelt leilighet.

Dette har vært en kontinuerlig prosess og det har vært avholdt både befaringer og digitale møter med utbygger/entreprenør.

Styret har inngått driftskontrakter på brøyting og vedlikehold, heiskontroll, og kontrakt på sprinkleranlegget. Styret er i gang med å konkurranseutsette bygningsforsikringen.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Gausta, den 5. februar 2023

Styret i Sameiet Gausta Vertorama

Resultatregnskap

Sameiet Gausta Vertorama

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	469 891	1 018 000	55 190
Andre inntekter	3	0	51 600	3 879
Sum driftsinntekter		469 891	1 069 600	59 069
Styrehonorar		0	50 000	0
Andre personalkostnader	4	0	7 100	0
Vedlikehold	5	17 976	263 000	0
Driftskostnader	6	83 756	256 000	0
Honorarer	7	46 515	65 000	20 000
Forsikring		81 955	208 000	15 452
Andre kostnader	8	4 055	64 600	6 136
Sum driftskostnader		234 256	913 700	41 588
Driftsresultat		235 634	155 900	17 481
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 785	0	0
Netto finansresultat		1 785	0	0
Årets resultat		237 419	155 900	17 481
Overføringer				
Overført annen egenkapital		237 419	0	17 481
Sum overføringer		237 419	0	17 481

Balanse

Sameiet Gausta Vertorama

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

Tinn, 03.02.2023
Styret for Sameiet Gausta Vertorama

Dan Roger Pedersen-Hemma
Styrets leder

Torger Gjerde
Styremedlem

Gabor Erik Valo
Styremedlem

Goran Petrovic
Styremedlem

Trond Vegar Vaa
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Felleskostnader alle (70 brøk/ 30 likt)	424 080	700 000	0
Felleskostnader 4-mannsb.(brøk)	20 717	268 000	0
Felleskostnader	0	50 000	0
Felleskostnader 1.byggetrinn	25 094	0	55 190
Sum	469 891	1 018 000	55 190

Frem til og med 30.06.22 var det bare en firemannsbolig som var overtatt. Deres felleskostnader ble avregnet mot faktiske kostnader fra oppstart i 2021 til 30.06.22, og overskytende ble kreditert.

Etter 01.07.22 er alle fakturert etter budsjett, fra overtakelsesdato.

Note 3 Andre inntekter

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

Løypebidrag er krevd inn sammen med felleskostnadene i hht. budsjett, men er avsatt i balansen pr 31.12.22, da det ikke er klart hvem dette evt. skal innbetales til.

Note 4 Personalkostnader og andre ytelser

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

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning	0	50 000	0
Vedlikehold vei, utearealer	0	20 000	0
Inspeksjon/vedlikehold	0	15 000	0
Drift og vedlikehold	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	8 243	33 000	0
Nøkler, låser, skilt	0	5 000	0
Vedlikehold VVS	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	20 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	9 733	35 000	0
Diverse drift og vedlikehold	0	70 000	0
Sum	17 976	263 000	0

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	33 756	75 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	50 000	150 000	0
Vaktmester/renhold	0	30 000	0
Kopiering og porto	0	1 000	0
Sum	83 756	256 000	0

Note 7 Honorarer

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

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

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Styre- og sameiermøter	0	3 000	0
Bankomkostninger	3 882	5 000	3 780
EHF-fakturagebyr	0	0	30
Diverse kostnader	172	5 000	2 325
Løypebidrag	0	51 600	0
Øreavrunding	0	0	1
Sum	4 055	64 600	6 136

Løypebidrag: Se note 3.

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

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

* Innbetalte felleskostnader for 1.bygetrinn fra oppstart til 30.06.22 ble avregnet og overskytende tilbakebetalt. Se note 2.

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

Note 11 Forskudd kunder

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gausta Vertorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gausta Vertorama.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg til sak 4a: Etablering av bom ved inngangen til sameiets arealer

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Ordinært flertall

Bakgrunn for saken:

Av erfaring har vi opplevd at mange eksterne benytter sameiets parkeringsplasser når de skal benytte alpinanlegget på Gaustablikk og dette vil sannsynligvis øke når vinterferie og påskeferie avholdes. Dette medfører unødig trafikk og lett tilgjengelighet for uønskede gjester av alle typer.

I den forbindelse ønsker styret å sette opp en bom ved inngangen til sameiets arealer 1. januar 2023 for å unngå unødvendig trafikk på sameiets arealer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en bom ved inngangen til området vårt i løpet av sommerhalvåret 2023.

Vedlegg til sak 4c) – Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 13

Forslagsstillere: Eric og Jeanette Evans, eiere av seksjon 13

Flertallskrav: 2/3 av avgitte stemmer.

Eric og Jeanette Evans søker om utvidelse av platting og eksklusiv bruksrett av denne for seksjon 13 / F4-H0101 iht. vedlagt målsatt tegning.

- Bruken skal samsvare med regler for bruk av terrasser og balkonger iht. vedtektene.
- Det søkes ikke om å bygge øvrige installasjoner på plattingen
- Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvar for plattingen
- Det søkes om bruksrett i 30 år.
- Tiltaket oppfyller kravet til ikke-søknadspliktig mindre tiltak etter plan- og bygningsloven

Styrets forslag til vedtak er som følger:

Seksjon 13 gis eksklusiv bruksrett til ett avgrenset areal rundt egen balkong/platting, som vist i vedlegget til denne saken. Opprinnelig platting er del av seksjonen. På arealet er det anlagt en platting, og det er ikke anledning til å anlegge andre installasjoner på plattingen.

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

Bruksretten har en varighet på 30 fra 1.mars 2023, og ved opprettelse av bruksretten overtar seksjonseier det fulle vedlikeholdsansvaret for dette arealet.

Når den eksklusive bruksretten utløper, skal seksjonseier for egen regning tilbakestille fellesarealet til slik det var før plattingen ble utvidet, dvs. slik det var ved overtakelse av seksjonen fra utbygget i 2021.

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

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader alle (70 brøk / 30 likt)	490 000	304 188
3601 Felleskostnader høyhus, brøk	210 000	119 892
3602 Felleskostnader 4-mannsb.(brøk)	268 000	20 717
3604 Felleskostnader firemannsb. (brøk)	50 000	0
3613 Fellekostnader 1. byggetrinn	0	25 094
Felleskostnader	1 018 000	469 891
3770 Løypebidrag	51 600	0
Andre inntekter	51 600	0
Sum driftsinntekter	1 069 600	469 891
5330 Styrehonorar	100 000	0
Styrehonorar	100 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	0
Andre personalkostnader	14 100	0
6600 Vedlikehold bygning	37 000	0
6605 Vedlikehold vei, utearealer	20 000	0
6606 Inspeksjon/vedlikehold fjellsikring	15 000	0
6611 Drift og vedlikehold smøreboder	5 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	33 000	8 243
6615 Nøkler, låser, skilt	5 000	0
6620 Vedlikehold VVS	5 000	0
6625 Vedlikehold elektro	5 000	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	0
6642 Brannsikring, sprinkling m.m.	35 000	9 733
6690 Diverse drift og vedlikehold	20 000	0
Vedlikehold	200 000	17 976
6340 Strøm fellesanlegg	75 000	33 756
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	150 000	50 000
6785 Vaktmester/renhold	30 000	0
6940 Kopiering og porto	1 000	0
Driftskostnader	256 000	83 756
6700 Revisjon	10 000	7 725
6710 Forretningsførsel	55 000	37 500
6715 Beboerportal	2 700	1 290
Honorarer	67 700	46 515
7500 Forsikringspremie	208 000	81 955
Forsikring	208 000	81 955
7700 Styre- og sameiermøter	3 000	0
7770 Bankomkostninger	4 000	3 882
7790 Diverse kostnader	5 000	172

Budsjett Sameiet Gausta Vertorama for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
7791 Løypebidrag	51 600	0
7797 Øreavrunding	0	0
Andre kostnader	63 600	4 055
Sum driftskostnader	909 400	234 256
Driftsresultat	160 200	235 634
Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	5 000	1 785
Finansinntekter	5 000	1 785
Netto finansresultat	5 000	1 785
Årets resultat	165 200	237 419

Protokoll fra ordinært årsmøte 2023 Sameiet Gausta Vertorama

Ordinært årsmøte ble avholdt den 28. februar 2023, kl 17:00

Møtet ble avholdt på Microsoft Teams

Konstituering

- 33 seksjoner var representerte i møtet – herav 7 ved fullmakt. Fullmakter ble referert og godkjent.
Fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS møtte Ingunn S. Tøfte
- Ingunn S. Tøfte ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader, og møtet erklærte seg for lovlig satt.
- Britt Svartdal ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

- 1. Styrets årsrapport for 2022**
Årsrapporten ble kort gjennomgått og kommentert. Årsmøtet tok styrets årsrapport til orientering.
- 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
Årsregnskapet – som viser et årsresultat og en egenkapital på kr 237 419,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.
Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.
- 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
Styrehonoraret ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret fordeler selv honoraret mellom seg.
- 4. Innkomne forslag**
 - a. Etablering av bom ved innkjørsel til sameiet**
Styret redegjorde for saken, som ble diskutert.

Saken ble ikke tatt til avstemming – styret følger opp parkeringssituasjonen og tar evt. opp igjen saken på et senere årsmøte.
 - b. Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 14**
Saken ble diskutert.

Følgende ble enstemmig vedtatt:

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

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

- c. **Søknad om eksklusiv bruksrett seksjon 13**
Saken ble ikke behandlet, se vedtak under sak 4b

5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader

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

6. Valg

To styremedlemmer var på valg.

Følgende ble valgt:

Gabor Valo – valgt som styremedlem for 2 år
Dag Kjeldsberg – valgt som varamedlem for 2 år

Sameiets styre består dermed av:

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

* * * * *

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

Ingunn S. Tøfte / Møteleder

Britt Svartdal / Seksjonseier

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA**

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

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

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

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

Balkonger er del av boligseksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.4 Eksklusive bruksretter

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

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

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

Ved etablering av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter:

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

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

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

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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

7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

9.4. Eierskiftegebyr

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET GAUSTA VERTORAMA

Vedtatt i årsmøte 26.09.2022

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

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

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

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

1. INNLEDNING

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

2. RO OG ORDEN

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

3. FELLESAREALER

3.1. Inngang og gangene

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

3.2. Parkering / P-kjeller

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

3.3. Sjøppel og avfall

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

4. FASADE, BALKONGER OG TERRASSE

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

5. INDRE VEDLIKEHOLD

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

6. INNGANGSDØRER

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

7. BRUK AV LEILIGHETENE

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

8. DYREHOLD

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

9. UTLEIE

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

10. MELDEPLIKT

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

12. DUGNAD

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

13. ERSTATNINGSPLIKT

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

14. DISPENSASJONER

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

* * * * *

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brendstaulvegen 21 leil F1-102 Gausta Veritorama
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Asker
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 salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre