

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Felleskostn.: Kr 1 938,-
Selger: Kristin Borstad
Anders Søisdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 42/44 kvm
Tomtstr.: 15975 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 108
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1205250011

Din nye leilighet?

Denne moderne 2-roms leiligheten i Geitryggen 20B i Hafjell skisenter er den perfekte basen for deg som ønsker å kombinere skiopplevelser med komfort og praktiske løsninger. Leiligheten har en romslig og lys stue med store vinduer som gir fantastisk utsikt over fjellene og dalen, og gir en perfekt ramme for avslapning etter en dag i bakken. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gjør leiligheten luftig og innbydende, med muligheter for både koselige middager og sosialt samvær.

Med ski in/ski out-muligheter rett utenfor døren, har du umiddelbar tilgang til noen av Norges beste skiforhold. Balkongen er et ekstra høydepunkt, hvor du kan nyte den imponerende utsikten mens du slapper av etter en aktiv dag.

Leiligheten har også parkeringsplass m/ladeboks i et praktisk garasjeanlegg.



Innhold

| | |
|--|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 29 |
| Tilstandsrapport | 34 |
| Forretningsfører infobrev | 53 |
| Årsrapport sameie | 54 |
| Vedtekter sameie | 58 |
| Husordensregler sameie | 64 |
| Ferdigattest | 66 |
| Kringelåslia Velforening | 68 |
| Vedtekter Kringelåslia velforening | 81 |
| Budskjema | 95 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 42 m² Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Badstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet, fellestomt.

Tomtestørrelse

15975 m²

Beliggenhet

Geitryggen 20B har en svært attraktiv beliggenhet i Hafjell med kort vei til en av hovedløypene i området - Kringelåsløypa. Fra leiligheten kan man spenne på seg skiene og gli rett ut i Hafjell Alpinanleggs løypenett – en klassisk "ski inn og ut"-opplevelse.

Hafjell Alpinsenter byr på 50 km med løyper og 18 heiser, inkludert Gondolen som tar deg 586 høydemeter opp på bare 9 minutter. Hafjell er kjent som et snøsikkert område og tilbyr et variert utvalg av løyper for alle ferdighetsnivåer – fra barnebakker og skogsløyper til utforløyper og en snowboardpark. I tillegg er Hafjell en helårsdestinasjon med aktiviteter som downhill-sykling om sommeren.

For langrennsentusiaster er Hafjell et ideelt utgangspunkt, med 600 km langrennsløyper koblet sammen med Sjusjøen, Nordseter, Lillehammer, Fåvang og

Ringebu fjellet – et av Norges mest velutviklede langrennsområder.

Leilighetene ligger kun 16 minutters kjøretur fra Øyer sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, restauranter, vinmonopol, sportsbutikker og apotek. Ønsker du mer shopping og fasiliteter, ligger Lillehammer kun 25 minutter unna med kjøpesentre, koselige gågater og et bredt utvalg av restauranter. Det er også kort vei til Hafjelltoppen, hvor du finner Gaiastova med servering, sportsbutikk, Ilsetra og Pellestova.

Om sommeren tilbyr Hafjell og Øyer et bredt spekter av aktiviteter, fra sommersykling og golf til familieparkene Lilleputthammer, Hunderfossen og Barnas Gård. Området er også kjent for flotte fiskemuligheter i fjellvannene og Lågen, samt fantastiske turmuligheter og stisykling i fjellene.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Hovedsakelig fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m².

Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig

Vegger: Panel. Fliser og panel på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Panel på innvendige takoverflater.

Etasjeskille i betong.

Innhold

Entré

Leiligheten har en lysmalt entré med fliser på gulv med gulvvarme. Det er montert downlights i himling og det er satt inn skoskap samt knaggrekke. Fra entré har man dør inn til bad og soverom.

Kjøkken

I åpen løsning med stuen har man leilighetens kjøkken. Innredningen er i praktisk L-form med integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Frontene er profilerte i en nøytral farge og har takoppforede skap. Mellom benk og skap er det montert fliser.

Stue

I stuen har man store vindusflater med nydelig utsikt og utgang til balkong. Her har man flere møbleringsmuligheter og det er plass til både spisebord og sofagruppe. I skillet mellom stue og kjøkken er det montert gasspeis.

Soverom

Leiligheten har et soverom av god størrelse med garderobeskap. Rommet er malt i en dyp grønnnyanse og det er parkett på gulv.

Bad

Badet har fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegg i dusjsone. Øvrige veggflater og himling har panel. Innredningen består av vegghengt toalett, servant på underskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Fra badet har man adkomst til badstue.

Standard

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett overgang mellom flis og vegg.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Spesialrom > 2. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen dokumentasjon foreligger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Endemuffer på varer i benkeskap på kjøkken mangler.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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 én garasje plass i garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5444638

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Fra januar 2024 innføres akonto gass. Kostnader til gass belastes den enkelte seksjon i henhold til forbruk, avregning foretas 1 gang i året og sendes til eier på tidspunktet hvor avregning foretas.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 13 720

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har installert vannmåler.

Formuesverdi sekundær

Kr 839 480

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 2 400

Velforening

Kringelåslia Velforening

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

45/4493

Felleskostnader inkluderer

A konto gass 139,00,-

Internett 449,00,-

Felleskostnader 1 350,00,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 938

Andel fellesformue

Kr 1 806

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameie Kringelåslia leiligheter tun 1 & 2

Organisasjonsnummer

991320814

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2.

Bebyggelsen og tomten gnr 12 bnr 108 i Øyer kommune ligger i sameie mellom eierne av de 73 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Regnskap/budsjett

Driftsinntektene er kr. 501 123,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble innført et midlertidig tillegg i innbetalingene fra sameierne fra 1. august 2023.

Driftskostnadene er kr. 219 719,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til Syljuåsen i forbindelse med utbedring av en vannlekkasje ved garasjeport i tun 2, samt utbedring av tørrmur og pussfasade ved nr. 70 i tun 2.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

På siste beboermøte besluttet sameiet forbud mot bruk av automatstyring av gasspeis. Dette er inntatt i sameiet vedtekter punkt 4: "Det er ikke tillatt å benytte automatisk styring av gasspeis".

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet ordensregler. Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de

Øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 108, seksjonsnummer 10 i Øyer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3440/12/108/10:

26.01.2007 - Dokumentnr: 158418 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

- Eier av eiendommen plikter å være medlem i Kringlåslia velforening.

09.01.2007 - Dokumentnr: 117554 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/4493

- Seksjoneringen er vedlagt i salgsopgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest for gnr. 12 bnr. 108 - Tun 1 datert 23.09.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse og grenser mot område regulert til skiløyper og friområde.

Eiendommen følger reguleringsplan "Hafjelltoppen Fjellgrend".

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Sameiere som i hovedsak driver utleier av sin leilighet skal underrette styret eller forretningsfører om dette.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 100 (Omkostninger totalt)

80 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 830 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 300 (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 70 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

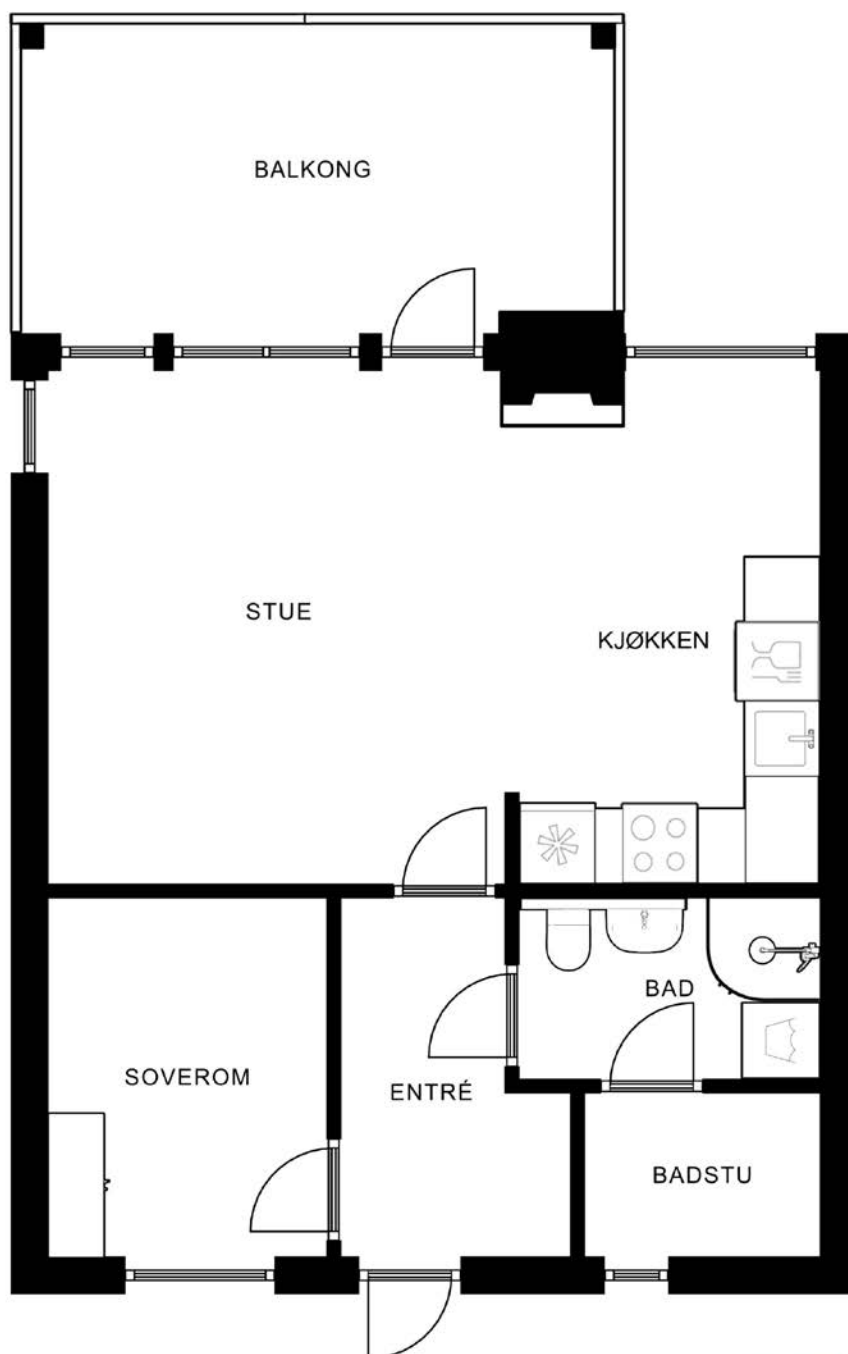
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

30.01.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

ENTRÉ

Velkommen inn!

Leiligheten har en lys og innbydende entré med praktiske fliser på gulv og gulvvarme.

Det er downlights i himling og god oppbevaring i skoskap som rommer mange par sko.



KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent med integrerte hvitevarer og rikelig med benkeplass – perfekt for både matlaging og sosialt samvær. Kjøkkeninnredningen er i praktisk L-form med integrerte hvitevarer og tidløse fliser mellom benk og overskap.





STUE

I stuen har man store vindusflater med nydelig utsikt og utgang til en romslig balkong. Her har man flere møbleringsmuligheter og det er plass til både spisebord og sofagruppe. I skillet mellom stue og kjøkken er det montert gasspeis.





SOVEROM

Leiligheten har et soverom av god størrelse med garderobeløsning. I tillegg er det praktiske oppbevaringsløsninger med skuffer under sengen. Plass til ordinær dobbeltseng, men også mulighet for å lage plassbygde løsninger med flere køyer eller ytterligere oppbevaringskap om ønskelig.



BAD

Baderom med tidløse fliser på gulv og fliser på vegg i dusjsone. Badet har gulvvarme. Øvrige veggflater og himling har panel. Innredningen består av vegghengt toalett, servant på underskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Geitryggen 20B

Høyde over havet

754 m



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|---------|
| Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10 | 20 min | 14.2 km |
| Bjørge Linje 540 | 8 min | 6.7 km |
| Nestingen Linje 540 | 9 min | 7.1 km |

Avstand til byer

| | |
|-------------|------------|
| Lillehammer | 26 min |
| Hamar | 1 t 8 min |
| Oslo | 2 t 31 min |

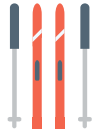
Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|-------|
| Ilsetra Hotell | 7 min |
| Pellestova Hotell Hafjell | 9 min |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 352 m
- 1154 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

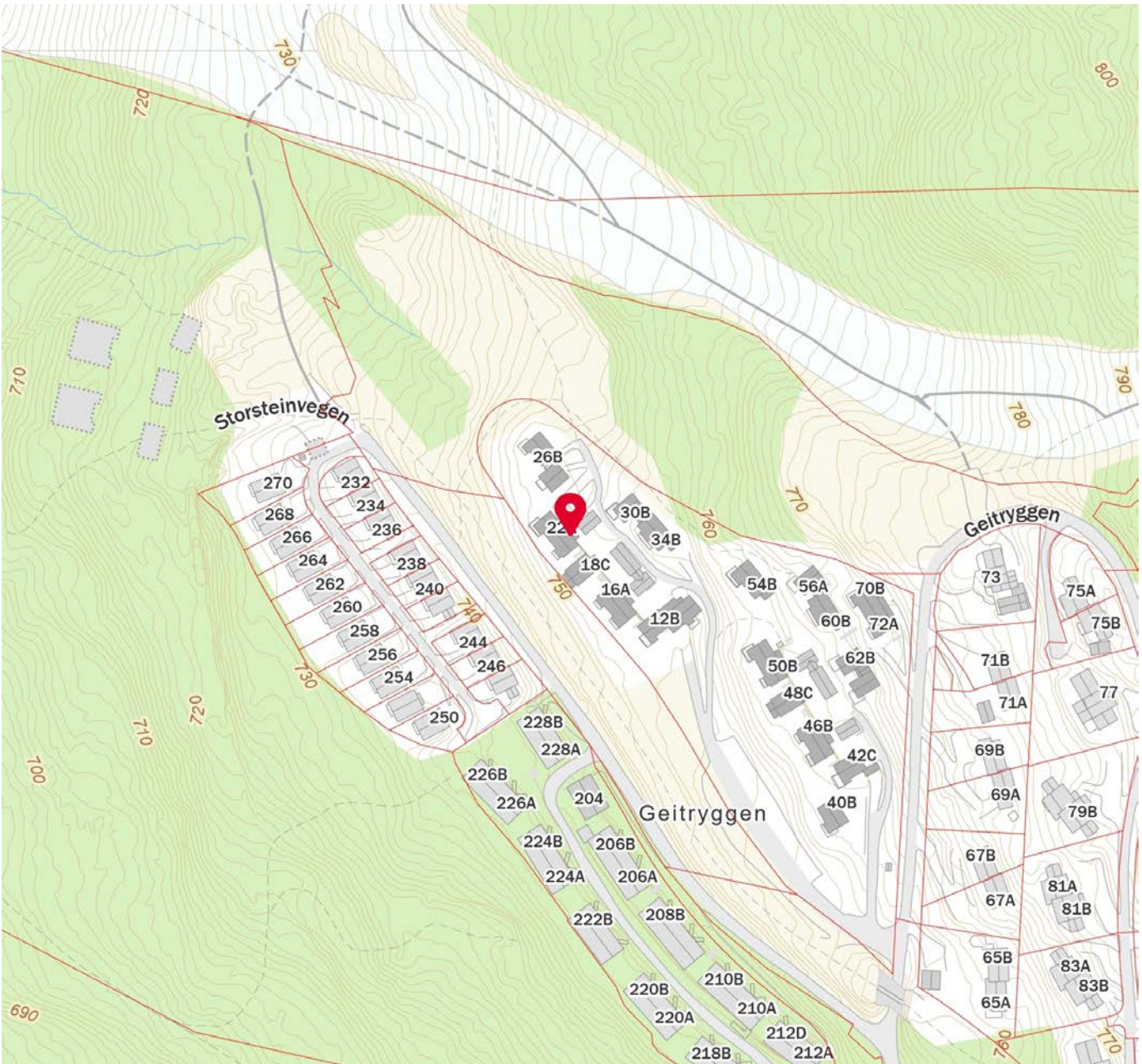
| | |
|-------------------|--------|
| Hafjell Golfklubb | 12 min |
| Lekeland Hafjell | 15 min |
| Lilleputthammer | 15 min |
| Hafjell Bike Park | 16 min |

Sport

| | |
|--|-------------------|
| Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill | 14 min 10 km |
| Granrudmoen ballbane Ballspill | 14 min 10.1 km |
| GO Trening Øyer | 15 min |
| Actic Jorekstad Fritidsbad | 22 min |

Dagligvare

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Joker Gaia Søndagsåpent | 8 min 4.3 km |
| Spar Øyer Søndagsåpent | 15 min 10.4 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kløfta | |
| Oppdragsnr. | |
| 1205250011 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Anders Søisdal | Kristin Borstad |
| Gateadresse | |
| Geitryggen 20B | |
| Poststed | Postnr |
| ØYER | 2636 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2019 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 11 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Fremtind |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1205250011

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250011

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Anders Sjøisdal | a967197c46acd8ff986f038 c1f0e44b693b45e19 | 16.01.2025 22:31:35 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Kristin Borstad | 207603c3d5332de4adbc86 ba1b1d70045141ca52 | 16.01.2025 22:25:20 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1205250011

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Geitryggen 20 B, 2636 ØYER

 ØYER kommune

 # gnr. 12, bnr. 108, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 19291-2018

Referansenummer: VA1848

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2006, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i byggets betegnet 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboerhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringsstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Panel. Fliser og panel på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Panel på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.

<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn med gass i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivevesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. 1 stk glassdør mot stue. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Fliser i dusjsonen på vegg, og panel for øvrig. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 23 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, keramisk platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Badstue fra antatt byggeår med fliser på gulvet og panel på vegg. Badstueovn. Ingen dok. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner og om konstruksjoner er bygget som rom i rommet. Ingen dokumentasjon foreligger der det for øvrig gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på badstue. Rom med sluk for lekkasjevann i tilstøtende rom. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringssskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

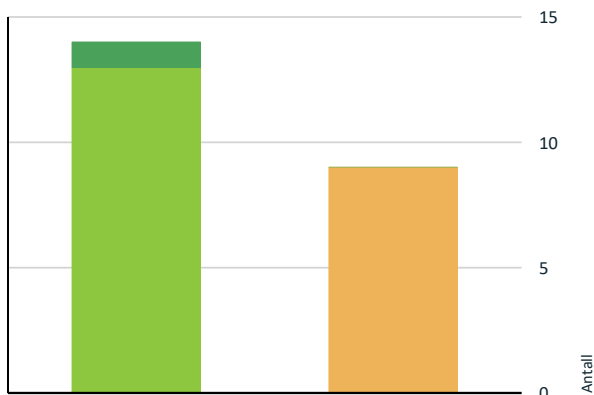
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd og er klar for overtakelse.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Vegger: Panel. Fliser og panel på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

1 TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn med gass i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.



Besiktigelse av ildsted.

1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. 1 stk glassdør mot stue. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Fliser i dusjsonen på vegg, og panel for øvrig. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett overgang mellom flis og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang bør tettes og tilfaller ny eier med påfølgende kostnader.



Utett overgang mellom panel og sokkelflis. Gulvmembran er normalt trykket opp bak sokkelflis og skal ikke noe større betydning.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 23 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Lekkasjespalte på innebygget sisterner bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, keramisk platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra antatt byggeår med fliser på gulvet og panel på vegg. Badstueovn. Ingen dok. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner og om konstruksjoner er bygget som rom i rommet. Ingen dokumentasjon foreligger der det for øvrig gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende behov for vedlikehold og lokale utbedringer tilfaller ny eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegråd. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Endemuffer på varer i benkeskap på kjøkken mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegråd. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

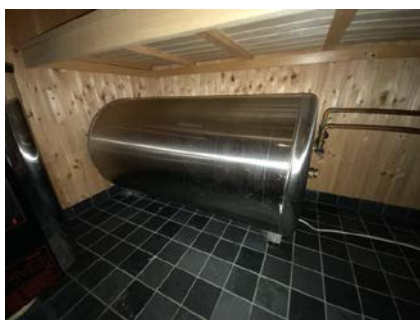
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på badstue. Rom med sluk for lekkasjevann i tilstøtende rom. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

TC 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da alder nærmer seg 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport



2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

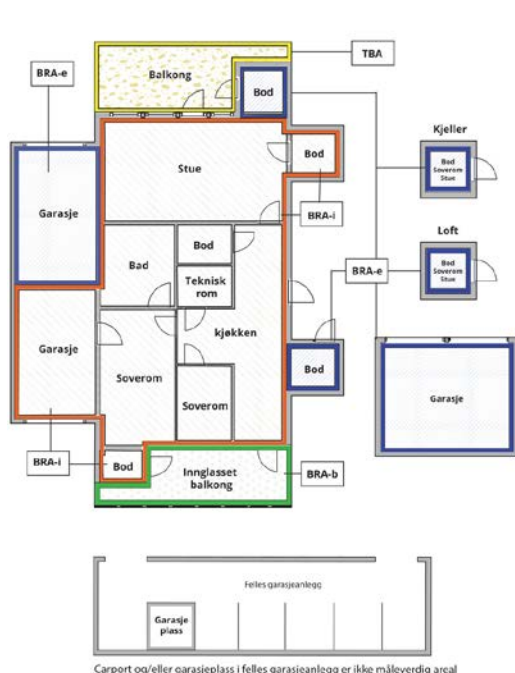
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 42 | | | 42 | |
| Bakkeplan | | 2 | | 2 | |
| SUM | 42 | 2 | | | |
| SUM BRA | 44 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Badstue | | |
| Bakkeplan | | Bod | |

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,41 meter i stue.
Garasje plass på ca. 12 m² med billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 42 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 24.1.2025 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
| | Anders Sjøisdal | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 3440 ØYER | 12 | 108 | | 10 | 16000 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Geitryggen 20 B

Hjemmelshaver

Sjøisdal Anders, Borstad Kristin

Boligselskap

Kringelåslia Leil Tun 1 & 2

Eierandel

45 / 4493

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

99132081

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gress, beplantning, forstøtningsmur, naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|-----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | SP5444638 | | | |

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 16.01.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA1848>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller optreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Kløfta v/Solveig Granlund
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Deres ref.: 1205250011 . Vår ref.: 7427-1-10

Dato: 16.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Se Kringelåslia Leil Tun 1 & 2
Organisasjonsnr: 991320814
Seksjonseier: Søisdal, Anders
Medeier: Borstad, Kristin
Leilighetsnummer: 10
Adresse: Geitryggen 20 B, 2636 ØYER
Seksjonsnummer: 10
Gnr. 12
Bnr. 108

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP5444638.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet har ikke husordensregler.
- Ingen bestemmelser om dyrehold. Eierseksjonslovens § 19 gjelder.
- Fra januar 2024 innføres akonto gass. Kostnader til gass belastes den enkelte seksjon i henhold til forbruk, avregning foretas 1 gang i året og sendes til eier på tidspunktet hvor avregning foretas. Kjøper/selger foretar internt oppgjør seg i mellom.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 713,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| A konto gass | 139,00 | |
| Internett | 449,00 | |
| Felleskostnader | 1 125,00 | 1 350,00 fra 01.02.2025 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 22,-
Fradragsberettigede kostnader: 804,-
Annen formue: 1 806,-
Gjeld: 752,-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|----------------------|
| Leder | Arvid Aage Skaar | Toppåsveien 20 |
| Styremedlem | Petter Cedell | Åmotsskogen 2 |
| Styremedlem | Espen Jørgensen | Jomfrubråtveien 54 C |
| Styremedlem | Erling Olav Tjernes | Adlers Gate 10 |
| Varamedlem | Arild Christian Westring | Syverstadkollen 38 D |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Kringelåslia leiligheter tun 1 & 2

Sameiet består av 72 seksjoner.

SE Kringelåslia leiligheter tun 1 & 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991320814, og ligger i ØYER kommune.

Gårds- og bruksnummer:

12 108

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Kringelåslia leiligheter tun 1 & 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt hyppig løpende kontakt om aktuelle saker, og styremøter på Teams og som fysiske møter på Hafjell (befaringer).

I likhet med tidligere år, har styrets arbeid i 2023 har vært konsentrert om vedlikehold av vår bygningsmasse. Det store søyleprosjektet ble avsluttet og nedbetalt i 2023, og sameiet innfridde i februar 2024 resten av sin gjeld til OBOS-banken. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste årene (2024-2026) og antar at kostnadene for de enkelte årene vil være i størrelsesorden 450-550 000 kroner per år (2024-kroner). For 2024 er dette tatt inn i budsjettet.

Av større prosjekter i 2023 kan nevnes utbedring av murskade med tilhørende lekkasje i Tun 2.

Utbedring av tørrsteinsmur og gavlfasade ved leilighet nr 70

Etter mange utsettelse fra Eidsivas side, har alle leilighetene nå internett med fiber i sin leilighet. Eidsiva fakturerer sameiet for alle leilighetene, og sameiet gjennom OBOS fakturerer den enkelte sameier for det samme beløpet. Begge garasjene har også egen ruter, og så langt ser det ut til at dette har medført at ladeproblemene i garasjene er betydelig redusert (eller ladeproblemene har opphørt?).

På årsmøtet i fjor ble ordensreglene for sameiet oppdatert, og disse ligger nå på Vibbo (?). Vi anbefaler alle å sette seg godt inn i ordensreglene, og bringe videre kjennskap til reglene til eventuelle leietakere og andre brukere av leiligheten. På årsmøtet i fjor ble det vedtatt et forbud mot å benytte termostatstyrte gasspeiser i sameiet.

I begge garasjene er det nå satt opp en liste over de enkelte seksjonsnumrene (nummer på parkeringsplassen) i garasjene samt den tilhørende gateadressen (på Hafjell), slik at det er lettere å ta kontakt ved eventuelle feilparkeringer.

Styret har satt opp et nytt skilt ved innkjøringen til vår parkeringsplass, der det opplyses at parkering på plassen forutsetter at sameiets parkeringstillatelse ligger lett synlig i bilen. Alle leilighetene har fått utdelt to signerte parkeringstillatelse i plast. Erfaringene så langt er at antallet feilparkerte biler har gått vesentlig ned etter dette. I den forbindelse har styret hatt kontakt med styret i Hafjell Front og orientert om den nye ordningen.

Også i 2023 hadde sameiet en godt besøkt dugnad på Hafjell om høsten. Ca. 25 personer møtte opp for å vaske garasjene, og forlenge nedløpsrørene slik at vannet renner ned i bakken lengre fra selve bygningskroppen. Styret setter stor pris på denne innsatsen, som både har en viktig sosial funksjon og som sparer sameiet for kostnader.

Fjoråret (2023) var det første året styret gjennomførte individuell avregning av gassforbruket i leilighetene. Gassen kjøpes inn og betales av sameiet, og denne kostnaden ligger inne i sameiets totale kostnader. GK Lillehammer har etter oppdrag fra styret avlest gassmålerstanden i de enkelte leilighetene, og målerstanden viser at de enkelte leilighetene har hatt svært ulikt forbruk av gass. Disse ulikhetene ble i forrige periode tilnærmet eliminert ved at sameiere med forbruk som overstiger gjennomsnittet er blitt fakturert for overforbruket, og sameiere som ligger under gjennomsnittet er blitt godskrevet for dette. Styret tar sikte å gjennomføre en lignende avregning i år.

Sameiets økonomi er nå tilbake på et noenlunde tilfredsstillende nivå, som vedlagte regnskap for 2023 og budsjett for 2024 viser. Resultatregnskapet går med overskudd, men på grunn av de store vedlikeholdsprosjektene har vi ikke egenkapital av betydning lenger. Styrets målsetning er å , ha tilstrekkelig midler til det planlagte vedlikeholdsprogrammet, samt å ha en liten buffer til å møte uforutsette kostnader. Samtidig er målsetningen å sette ned felleskostnadene fra 1. august 2024, ettersom forholdene ikke lenger krever så store inntekter. Det månedlige bidraget fra sameierne kan naturlig nok ikke settes ned til nivået før søyleprosjektet (2020), på grunn av den alminnelige prisveksten. Styrets forslag til budsjett viser en månedlig inntekt på 140 000 kroner fra 1. august 2024. Til sammenligning var den månedlige inntekten i først halvdel av 2024 på 200 000 kroner. Avhengig av utviklingen i sameiets kostnader, vil det kunne komme endringer i bidraget fra sameierne.

SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2
ORG.NR. 991 320 814, KUNDENR. 7427

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 843 874 | 1 742 184 | 1 427 000 | 2 079 000 |
| Andre inntekter | 3 | 94 249 | 11 050 768 | 10 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 938 123 | 12 792 952 | 1 437 000 | 2 079 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 530 | -7 335 | -7 500 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -125 373 | -120 533 | -120 000 | -130 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -37 475 | -8 925 | -6 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -570 170 | -7 153 257 | -300 000 | -550 000 |
| Forsikringer | | -153 364 | -137 354 | -150 000 | -162 000 |
| Energi/fyring | 9 | -318 215 | -355 285 | -400 000 | -350 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -191 094 | -103 186 | -200 000 | -153 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 517 320 | -7 999 975 | -1 297 600 | -1 486 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 420 804 | 4 792 977 | 139 400 | 592 400 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 093 | 2 929 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -72 449 | -314 323 | -50 000 | -9 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -70 356 | -311 394 | -50 000 | -9 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 350 448 | 4 481 583 | 89 400 | 583 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 127 481 | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 222 967 | 4 481 583 | | |

VEDTEKTER

for

Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret/vedtatt av konstituerende sameiermøte 08.05.2007, endret av ordinært sameiermøte 17.04.2008, årsmøte 22.03.2018, årsmøte 08.06.2023)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet **Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 09.01.2007.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 12 bnr 108 i Øyer kommune ligger i sameie mellom eierne av de 73 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Parkering på tun skal kun skje i forbindelse med av- og pålessing.

Det er ikke tillatt å benytte automatisk styring av gasspeis.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

30% fordeles likt på seksjonseierne.

70% fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsrapport, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal stiles alle seksjonseiere

med kjent adresse senest en uke for det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i lovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 *Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 *Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 *Representasjon*

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal 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, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppføring fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppføring til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2 – ORDENSREGLER

(vedtatt i ordinært sameiermøte 25.03.09, endret i ordinært sameiermøte 22.04.10, 22.04.17 og 08.06.23-12.06.23).

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir:

Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

1. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som benytter leiligheten. Ordensreglene skal gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.
2. Hvis sameier eller beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret eller sameier). Ved fare for verdiforringelse på annen sameiers eiendom har styret rett og plikt til, etter forutgående varsel å utbedre skaden for sameiers regning.
3. Alle sameiere skal påse at det er ytre orden. Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom. Bodvinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
4. All søppel skal kastes i lokal miljøstasjon (ved Storsteinveien).. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Annet søppel enn husholdningsavfall som beskrevet av miljøstasjon, leveres til kommunal miljøstasjon eller til annet godkjent mottak.
5. Motorkjøretøyer skal parkeres i garasje eller på sameiets opparbeidede parkeringsplass. På sameiets grunn er det ikke tillatt å hensette kjøretøyer, båter, tilhengere etc. for lengre tid. Av- og på lessing på tunet er tillatt. Lading av elbil skal kun foretas ved egen ladestasjon montert på egen parkeringsplass (ettermontering av lader gjøres ved henvendelse til styret). Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter i leiligheter eller fellesarealer.
6. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Beboere skal holde ro slik at naboer ikke sjeneres. Bruk av musikkinstrumenter, høyttalere etc. må avpasses etter tidspunkt og forhold. Ved større arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
7. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
 - i. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

- ii. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 8. Grilling kan kun foretas i den grad det ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til røyk eller sterk matlukt. Grilling må ikke medføre fare for brann. Det understrekes at forskrifter for bruk av grillapparat fyrt med kull, gass eller elektrisitet nøye må overholdes. Hvis det benyttes gassgrill som ikke er tilknyttet sameiets gassanlegg, må gassbeholdere oppbevares forskriftsmessig.
- 9. Endring av fasade og private antenner eller parabler er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere gjerder, levegger, solskjerming, blomsterkasser eller andre ytre anretninger på terrasse eller veranda uten samtykke fra styret.
- 10. Sameiere som i hovedsak driver utleier av sin leilighet skal underrette styret eller forretningsfører om dette.
- 11. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- 12. Styret utarbeider ordensregler. Det er kun sameiermøtet som kan vedta ordensreglene og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Kringelåslia AS
Pb. 37

2637 ØYER

Saksbehandler: Kenneth Ulen

Saksnr.: 05/730-20 Arkivkode: BYGG 012/108

Deres ref:

Dato: 23.09.2008

FERDIGATTEST FOR GNR. 12 BNR. 108 – TUN 1.

SAKSOPPLYSNINGER:

Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 11.02.2008.

Følgende entreprenører har vært ansvarlige for kontroll ved prosjektet, og sluttdokumentasjon er mottatt sammen med anmodningen om ferdigattest.

*SØK/PRO/KPR ARKITEKTUR, BYGNINGSFYSISK PROSJEKTERING, LYD OG
VIBRASJONSFORHOLD*

LINK Signatur AS, Elveveien 81, 1366 LYSAKER

PRO/KPR BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

Sohlberg & Toftenes AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER

UTF/KUT SANITÆRANLEGG, GASSANLEGG OG VENTILASJONSANLEGG

Haug og Ruud AS, (tidligere Bravida Norge AS), Pb 1070, 2605 LILLEHAMMER

PRO/KPR INNVENDIG SANITÆRANLEGG OG VENTILASJONSANLEGG

Erichsen & Horgen AS, Nordregt. 10, 2615 LILLEHAMMER

UTF/KUT BETONG, TØMRERARBEID OG HULLDEKKER

Pass bygg AS, Hafjell, 2636 ØYER

PRO/KPR KONSTRUKSJONSTEKNIKK FOR GARASJE, HUS OG VA-ANLEGG

Rambøll Norge AS, Løkkegata 9, 2615 LILLEHAMMER

UTF/KUT VEGG OG TAKELEMENTER

Ringsaker Takelementer AS, Brennerivn. 3, 2380 BRUMUNDDAL

UTF/KUT GRAVING VA, TOMTER OG FYLING AV TERRENG

Sandstulen AS, Hafjell, 2636 ØYER

PRO/KPR/UTF/KUT NØDLYSANLEGG

Skogvang Installasjonsforretning AS, Landbruksvegen 2, 2619 LILLEHAMMER

Rammetillatelse er gitt i sak DS- PU 0375/05. den 09.11.2005.

Igangsettingstillatelse er gitt i sak nr DS-PU 0188/06 den 10.05.2006, og i sak nr DS-PU 0193/06 den 11.05.2006.

Det ble gitt muntlig tillatelse til oppstart.

| | | | | |
|-----------------|----------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| <i>Adresse:</i> | <i>E-post</i> | <i>Telefon:</i> | <i>Telefaks:</i> | <i>Bankgiro:</i> |
| 2636 Øyer | postmottak@oyer.kommune.no | 61 26 81 00 61268150 | 61 26 81 50 | 2002.07.00050 |

Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak DS-PU 0504/06 den 08.12.2006.
Det er ikke avholdt befaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt
sluttdokumentasjon.

Gnr./bnr.: 012/108
Gjelder: Nybygg. Appartement
Byggested: Hafjelltoppen Fjellgrend, TUN 1 FB 11, 2636 Øyer
Tiltakshaver: Kringelåslia AS
Tegninger stemplet mottatt: 27.06.2005, branntegninger mottatt: 18.07.2005

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 276/08.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Falck
Virksomhetsleder

Kenneth Ulen
Avd.ingeniør.

Behandlingsgebyr ihht gebyrregulativ for plan og byggesak 2008:
Pkt 4.0 Ferdigattest kr 1.350,-

Kopi:
Sør Gudbrandsdal likningskontor, PB 43, 2601 LILLEHAMMER
LINK Signatur AS, Elveveien 81, 1366 LYSAKER

KRINGELÅSLIA VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 30.10.2024

Det ble onsdag 30.10.2024 avholdt ordinært årsmøte i Kringelåslia Velforening på Radisson Blu Park Hotel Fornebu. Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Jan Terje Skalmerud ønsket velkommen på vegne av styret.

- 1.1 Det ble foretatt navneopprop og 12 av 97 hytter/tomter og 9 av 138 eierseksjoner, til sammen 21 av 235 medlemskap, var representert ved fremmøte eller fullmakt.
- 1.2 Til møteleder ble valgt forretningsfører Knut A. Ramstad.
- 1.3 Innkalling med sakliste og sakspapirer ble vedtatt uten merknader. Styret ble igjen bedt om å vurdere om årsmøtet bør avholdes på Teams neste år. Styret bekreftet at dette vil bli seriøst vurdert.
- 1.4 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Edvard Rathke.

2. Styrets årsrapport 01.07.2023 – 30.06.2024.

Styreleder gjennomgikk styrets årsrapport for perioden 01.07.2023 – 30.06.24. Det ble redegjort nærmere for følgende forhold:

Det ble opplyst at det pågår reforhandling av avtale med foreningens ansvarlige firma for brøyting og veivedlikehold Jens Harald Melby. Denne har i den forbindelse varslet betydelig høyere timepriser for sine tjenester. Årsmøtet uttrykte tilfredshet med Melby og anmodet styret om å fremforhandle best mulig avtale.

Et flertall i årsmøtet ga uttrykk for tilfredshet med ny langrennsløype på nedsiden av nye hyttefelt langs Storsteinvegen og påpekte viktigheten av at den prepareres jevnlig. Styret opplyste at det også jobbes med forlengelse av løypen over ny alpinnedfart, gjennom skogholt i reguleringsområde Fjellstad Terrasse og opp ny vei på nedsiden av Konglen/Saltdalshyttene. Denne veien vil ikke bli brøytet før bygging i Fjellstad Terrasse, og kan derfor benyttes som skiløype. Realisering av dette prosjektet krever grunneiertillatelse for felling av skog og avtale med entreprenør for utførelse. Årsmøtet anmodet styret om å arbeide videre med prosjektet.

Styrets årsrapport for perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 ble deretter vedtatt uten merknader.

3. Regnskap 01.07.2023 – 30.06.2024.

Forretningsfører gjennomgikk regnskap for perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 som ble avsluttet med et underskudd på kr. 14.676,-. Forretningsfører fremviste revisjonsberetning som ble opplyst å være uten merknader. Denne vil følge vedlagt protokollen. Regnskap og revisjonsberetning ble deretter vedtatt uten merknader.

Forretningsfører opplyste at foreningen har skiftet bank til DNB og gått over til nytt økonomisystem. Det tilbys nå e-faktura ved fakturering, hvilket har medført mindre mislighold fra medlemmene.

4. Saker til behandling.

4.1 Opparbeidelse av nedfart syd for Kringelåslia Øvre til Storsteivegen.

Det ble i ordinært årsmøte 2023 vedtatt at traséen langs høyspenten har begrenset nytteverdi for Kringelåslias medlemmer, og at det derfor ikke er aktuelt å bidra økonomisk til dette prosjektet.

Styret ble i samme årsmøtet anmodet om å videreføre arbeidet med å få opparbeidet nedfarten syd for Kringelåslia Øvre til Storsteivegen og arbeide for et eventuelt splciselag mellom de som har nytte av tiltaket. Det foreligger et prisanslag fra Sandstulen AS fra 2023 på kr. 375.000,- for opparbeidelse.

Et flertall i årsmøtet ga uttrykk for at opparbeidelse av nedfarten vil bety et sikrere og bedre ski in/ski out tilbud for foreningens medlemmer. Styret ble derfor anmodet om å videreføre arbeidet med å få på plass finansiering av tiltaket med bidrag fra tilliggende hytteeierforeninger, Hafjell Alpin og eier av Fjellstad Terrasse. Styret ble gitt fullmakt til å flagge en andel av kostnadene fra Kringelåslia Velforening på 1/3, men med forbehold om årsmøtets godkjenning.

Endelig forslag til finansieringsplan skal fremlegges for årsmøtet for godkjenning.

4.2 Storsteinvegen, opparbeidelse, mangelfullt vedlikehold, kostnadsfordeling..

Kringelåslia Velforening bekostet full istandsetting av Storsteinvegen før sommeren 2021 (faktura er belastet regnskap for perioden 01.07.21 – 30.06.22). Velforeningen har således ikke bidratt med økonomisk tilskudd for vedlikehold av veien i vår/sommer sesongen 2022 og 2023. Deretter har avtalen vært at Kringelåslia AS vil belaste alle vedlikeholdskostnader på utbyggerne inntil utbyggingene er slutført. Veien skulle deretter tilbakeleveres i samme gode stand. Kringelåslia Velforening har dekket 50% av brøytekostnadene.

Vedlagt innkallingen var kopi av korrespondanse mellom styret og veieier Kringelåslia AS, befaringsrapport av 16.04.24 og mottatte innspill fra to medlemmer.

Styreleder redegjorde nærmere for saken med fokus på at styret ikke er villig til å bidra til å dekke andel av driftskostnadene for veien før utbyggerne har oppfylt sine forpliktelser i henhold til befaringsrapport av 16.04.24. Spesielt første del av Storsteinvegen fra Hundersetervegen (Saltdalshyttas ansvarsområde) er ikke utført i henhold til avtale. Her må etableres adskilt gang/sykkelvei. Generelt er det behov for oppbygging av veien med riktige tverrprofiler slik at avrenning til grøft sikres. Kringelåslia Velforening har mottatt faktura på ca. kr. 104.000,- som ikke aksepteres og vil ikke bli betalt.

Årsmøtet ga sin enstemmige tilslutning til styrets håndtering av saken, men understreket også viktigheten av at veien til enhver tid er i et minimum av forfatning, slik at man kan kjøre trygt på veien uten risiko for skader på biler.

Styret bekreftet at de vil forsterke innsatsen for å sikre at utbyggerne oppfyller sine forpliktelser. Deretter vil styret søke at det blir inngått avtale om fordeling av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader sommer og vinter.

4.3 Forslag om styrehonorar.

Årsmøtet vedtok enstemmig følgende honorering til styret:

| | |
|----------------|--------------|
| Styreleder | kr. 10.000,- |
| Styremedlemmer | kr. 5.000,- |

Beløpene er fritatt for skattetrekk og arbeidsgiveravgift. Godtgjørelsen gjelder for styreperioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025 og vil komme til utbetaling etterskuddsvis høsten 2025.

5. Budsjett 01.07.2024 – 30.06.2025.

Forslag til budsjett for perioden 01.07.2024 – 30.06.25 med forslag til innkalling fra de forskjellige delfelt ble gjennomgått og enstemmig vedtatt uten merknader.

6. Valg.

Vedlagt innkallingen var valgkomitéens innstilling. Valgkomitéen har vært Petter Cedell og Ragnar Luther. Petter Cedell gjennomgikk innstillingen.

6.1 Til styreleder ble gjenvalgt for en periode på ett år:

Jan Terje Skalmerud (Kringelåslia Øvre, hyttene)

6.2 Styremedlem Richard Simonsen har gitt beskjed om at han ikke ønsket gjenvalg hvis det var andre kandidater.

Til styremedlemmer ble valgt for en periode på to år:

Martin Lorentzen gjenvalg (Kringelåslia Nedre, Konglen)
Odd Arild Dahlum ny (Kringelåslia Øvre, hyttene)

Styret for kommende periode består da av:

Jan Terje Skalmerud (styreleder) (på valg i 2025)
Anne Grethe Skaar (på valg i 2025)
Ola Henrik Rasmussen (på valg i 2025)

Martin Lorentzen
Odd Arild Dahlum

(på valg i 2026)
(på valg i 2026)

6.3 Til valgkomité ble valgt for ett år:

Petter Cedell
Ragnar Luther

Avslutningsvis orienterte forretningsfører kortfattet om hotell/leilighetsprosjekt på Gaiastova bestående av hotell med tilhørende fasiliteter og 100 rom, 100 leiligheter for salg, underjordisk parkeringsanlegg og flerbrukshall. Prosjektet er benevnt Hatjell 950 og/eller Fakkellbyen.

Møtet ble deretter avsluttet.

Fornebu 30.10.2024

Edvard Rathke

Knut A. Ramstad
(Møteleder)



KRINGELÅSLIA VELFORENING

STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.2023 - 30.06.2024

Kringelåslia Velforening ble formelt konstituert 11.11.06 og har gjennomgått sin syttende driftsperiode. Foreningen har med virkning fra 01.07.22 blitt utvidet med 66 medlemskap fra Sameiet Konglen og består nå av 235 medlemskap.

I styret har siden ordinært årsmøte sittet:

Jan Terje Skalmerud (styreleder)
Anne Grethe Skaar
Martin Lorentzen
Ola Henrik Rasmussen
Richard Simonsen

Som forretningsfører i perioden fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.
Som revisor har fungert Ernst & Young AS.

Det er ifølge vedtak på ordinært årsmøte innkalt penger til drift i perioden ifølge fremlagt budsjett. Regnskapet viser et underskudd på kr. 14.676,- som foreslås inndekket fra velforeningens egenkapital. Velforeningens kapital er positiv og tilstrekkelig for en normaldriftssituasjon. Periodens regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er for perioden foretatt avregning av kostnader til brøyting og veivedlikehold for hhv. hyttene i Geitryggen og Bukkespranget i forhold til innkalte beløp. Avregningsbeløpene vil komme til fradrag fra innkalling for inneværende periode.

Styret har fulgt opp avtalte tiltak på Storsteinvegen på baksiden av Konglen, som nå er ferdigstilt. Grøfter er etablert på begge sider av veien. Det var sist vinter problemer med ulovlig parkering i veien på baksiden av Konglen, hvilket var til hinder for passerende trafikk. Veien er nå gjort smalere hvilket har i hovedsak eliminert feilparkering. Det er rapportert at for smal vei kombinert med dype grøfter har medført en rekke utkjøringer sist vinter. Styret ser på tiltak for å redusere dette problemet neste vinter.

Veien på nedsiden av Konglen frem til Fjellstad Terrasse er ferdigstilt. Veien skal foreløpig ikke brøytes. Styret jobber med at veien kan prepareres som langrennsløype og at det etableres forbindelse til ny langrennsløype fra Nestingsætra til Hundersetervegen.

Ny alpinnedfart mellom Kringelåslia og Nestingsætra, herunder skiundergang og et lite stykke på oversiden av Storsteinvegen, er opparbeidet og har blitt preparert sist vinter. Styret arbeider med å få oppgradert nedfarten mellom Kringelåslia og Panorama fra toppen av Geitryggen.

Bygging av ny 6 seters ekspressheis til erstatning for stolheis 3 og Kringelåsheisen er ferdigstilt og har fungert tilfredsstillende sist vinter. Heisen medfører en klar forbedring av alpintilbudet på sydsiden av alpinanlegget.

Brøyting og veivedlikehold av veiene opp og ned i feltet utføres av Jens Harald Melby. Styret er tilfreds med de tjenester som tilbys. Brøyting og vedlikehold av Storsteinvegen utføres i regi av Kringelåslia AS. Styret er i kontakt med Kringelåslia AS for å bli enig om et fordelingsopplegg for kostnader til drift av veien fremover som inkluderer utbyggere og nye felt langs Storsteinvegen.

Styret oppfatter at utbygging av fibernett i Kringelåslia er ferdigstilt etter planen og at samtlige medlemmer har fått tilbud om å knytte seg til nettet.

Styret anser at driften fungerer tilfredsstillende, og tilbakemeldinger fra medlemmene har i hovedsak vært positive. Det er ikke planlagt vesentlige endringer i driftsopplegget for inneværende periode.

Oslo 05.09.24

Anne Grethe Skaar

Jan Terje Skalmrud
(Styreleder)

Richard Simonsen

Martin Lorentzen

Ola Henrik Rasmussen

KRINGELÅSLIA VELFORENING

| Resultatregnskap 01.07.2023 - 30.06.2024 | | | | | | |
|--|--|--|--|------------|------------|------------|
| | | | | REGNSKAP | BUDSJETT | REGNSKAP |
| | | | | 30.06.2024 | 2023/2024 | 2022/2023 |
| Inntekter | | | | | | |
| Innkalt fra medlemmene | | | | kr 815 400 | kr 815 400 | kr 699 620 |
| Andel egenkapital Konglen | | | | | | kr 209 022 |
| Sum inntekter | | | | kr 815 400 | kr 815 400 | kr 908 642 |
| Driftskostnader | | | | | | |
| Snøbrøyting/strøing Storsteinvegen | | | | kr 61 949 | kr 50 000 | kr 46 035 |
| Snøbrøyting, strøing Geitryggen | | | | kr 84 318 | kr 92 400 | kr 95 379 |
| Snøbrøyting, strøing Kringelåslia Nedre | | | | kr 83 756 | kr 86 000 | kr 93 674 |
| Vedlikehold Storsteinvegen | | | | | | |
| Vedlikehold Geitryggen | | | | kr 48 954 | kr 77 000 | kr 107 739 |
| Vedlikehold Kringelåslia Nedre | | | | kr 2 587 | kr 43 000 | kr 11 720 |
| Løypekjøring | | | | kr 311 375 | kr 311 375 | kr 293 750 |
| Strøm | | | | kr 3 523 | kr 5 000 | kr 3 868 |
| Drift/vedlikehold elektro | | | | | | kr 2 085 |
| Forretningsførsel | | | | kr 128 233 | kr 125 000 | kr 124 166 |
| Datakostnader | | | | kr 3 241 | | |
| Honorar revisor | | | | kr 10 890 | kr 12 000 | kr 10 188 |
| Sosiale kostnader | | | | | kr 6 000 | |
| Møter | | | | kr 7 950 | kr 6 000 | kr 5 095 |
| Tap på fordringer | | | | kr 9 041 | | |
| Div. kostnader | | | | | kr 10 000 | kr 437 |
| Sum driftskostnader | | | | kr 755 817 | kr 823 775 | kr 794 136 |
| Driftsresultat | | | | kr 59 583 | kr -8 375 | kr 114 506 |
| Avregning Geitryggen | | | | kr 36 128 | | kr -83 006 |
| Avregning Kringelåslia Nedre | | | | kr 42 657 | | kr -19 436 |
| Resultat etter avregning | | | | kr -19 202 | | kr 216 948 |
| Finanskostnader/inntekter | | | | | | |
| Renteinntekter | | | | kr 9 818 | | kr 352 |
| Bankgebyrer/morarenter | | | | kr 5 292 | kr 3 750 | kr 3 331 |
| Netto finansinntekter | | | | kr 4 526 | kr -3 750 | kr -2 979 |
| Periodens resultat | | | | kr -14 676 | kr -12 125 | kr 213 969 |
| Disponering av resultat | | | | | | |
| Til egenkapital | | | | kr -14 676 | kr -12 125 | kr 213 969 |
| Sum disponert | | | | kr -14 676 | kr -12 125 | kr 213 969 |

BankID Signing
Jan Terje Skalmerud
2024-09-09

BankID Signing
Anne Grethe Skaar
2024-09-10

BankID Signing
Ola Henrik Rasmussen
2024-09-10

BankID Signing
Richard Simonsen
2024-09-10

BankID Signing
Martin Lorentzen
2024-09-11

| KRINGELÅSLIA VELFORENING | | | | |
|---------------------------------|--|----|-------------------|-------------------|
| Balanse pr. 30.06.24 | | | | |
| | | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
| Eiendeler | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Andeler i Øyer Turskiloyper SA | | kr | 10 000 | kr 10 000 |
| Sum anleggsmidler | | kr | 10 000 | kr 10 000 |
| Omløpsmidler | | | | |
| Fordringer på medlemmer | | kr | 6 126 | kr 65 451 |
| Opptjente renter | | kr | 9 709 | kr 200 |
| Bankinnskudd | | kr | 811 132 | kr 605 202 |
| Sum omløpsmidler | | kr | 826 967 | kr 670 853 |
| Sum eiendeler | | kr | 836 967 | kr 680 853 |
| Gjeld og egenkapital | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Fri egenkapital | | kr | 734 523 | kr 749 199 |
| Sum egenkapital | | kr | 734 523 | kr 749 199 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| Leverandørgjeld | | kr | 23 659 | kr 34 096 |
| Avregningskonto Geitryggen | | kr | 36 128 | kr -83 006 |
| Avregningskonto Bukkespranget | | kr | 42 657 | kr -19 436 |
| Sum kortsiktig gjeld | | kr | 102 444 | kr -68 346 |
| Sum gjeld og egenkapital | | kr | 836 967 | kr 680 853 |

Oslo 05.09.2024

Anne Grethe Skaar

Jan Terje Skalmerud

Martin Lorentzen

Richard Simonsen

Ola Henrik Rasmussen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i Kringelåslia Velforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kringelåslia Velforening som består av balanse per 30. Juni 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 30. Juni 2024 og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle foreningen eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av foreningens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne er utarbeidet rimelig av ledelsen.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om foreningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at foreningen ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23.10.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-10-23 10:37:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: sEVMMA-T4IQF-HJX0D-LVPZJ-J1W7D-NDPX2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

| KRINGELÅSLIA VELFORENING | | | | | | |
|--|-------|----------|------------|------------|------------|-----------|
| Budsjett 01.07.2024 - 30.06.2025 | | | | | | |
| | | | | BUDSJETT | REGNSKAP | BUDSJETT |
| | | | | 2024/2025 | 2023/2024 | 2023/2024 |
| Inntekter | | | | | | |
| Innkalt fra medlemmene | 235 x | kr 2 400 | kr 564 000 | kr 517 000 | kr 517 000 | |
| Innkalt i tillegg fra hytter Geitryggen | 77 x | kr 1 800 | kr 138 600 | kr 169 400 | kr 169 400 | |
| Innkalt i tillegg fra Kringelåslia Nedre | 86 x | kr 1 500 | kr 129 000 | kr 129 000 | kr 129 000 | |
| Sum inntekter | | | kr 831 600 | kr 815 400 | kr 815 400 | |
| Driftskostnader | | | | | | |
| Snøbrøyting, strøing Storstveinvegen | | | kr 60 000 | kr 61 949 | kr 50 000 | |
| Snøbrøyting, strøing Geitryggen | 77 x | kr 1 100 | kr 84 700 | kr 84 318 | kr 92 400 | |
| Snøbrøyting, strøing Kringelåslia Nedre | 86 x | kr 1 000 | kr 86 000 | kr 83 756 | kr 86 000 | |
| Vedlikehold Storstveinvegen | | | kr 50 000 | | | |
| Vedlikehold Geitryggen | 77 x | kr 700 | kr 53 900 | kr 48 954 | kr 77 000 | |
| Vedlikehold Kringelåslia Nedre | 86 x | kr 500 | kr 43 000 | kr 2 587 | kr 43 000 | |
| Løypekjøring | | | kr 329 000 | kr 311 375 | kr 311 375 | |
| Strøm | | | kr 5 000 | kr 3 523 | kr 5 000 | |
| Forrettingsførsel | | | kr 130 000 | kr 128 233 | kr 125 000 | |
| Honorar revisor | | | kr 12 000 | kr 10 890 | kr 12 000 | |
| Styrehonorar | | | kr 30 000 | | | |
| Sosiale kostnader | | | kr 6 000 | | kr 6 000 | |
| Datakostnader | | | kr 6 000 | kr 3 241 | | |
| Møter | | | kr 8 000 | kr 7 950 | kr 6 000 | |
| Tap på fordringer | | | | kr 9 041 | | |
| Div. kostnader/uforutsett | | | kr 4 250 | | kr 10 000 | |
| Sum driftskostnader | | | kr 907 850 | kr 755 817 | kr 823 775 | |
| Driftsresultat | | | kr -76 250 | kr 59 583 | kr -8 375 | |
| Avregning Geitryggen | | | | kr 36 128 | | |
| Avregning Bukkespranget | | | | kr 42 657 | | |
| Resultat etter avregning | | | | kr -19 202 | | |
| Finanskostnader/inntekter | | | | | | |
| Renteinntekter | | | kr 20 000 | kr 9 818 | | |
| Bankgebyrer/morarenter | | | kr 3 750 | kr 5 292 | kr 3 750 | |
| Netto finansinntekter | | | kr 16 250 | kr 4 526 | kr -3 750 | |
| Periodens resultat | | | kr -60 000 | kr -14 676 | kr -12 125 | |

| INNKALLINGER FRA MEDLEMMENE | 01.07.24 - 30.06.25 | |
|-------------------------------------|----------------------------|------|
| Fordelt budsjett samtlige medlemmer | 564000:235 | 2400 |
| Tillegg Geitryggen | | |
| Brøyting/vedlikehold | 138600:77 | 1800 |
| Avregning 2023/2024 | 36128/77 | -470 |
| Faktureres 2024/2025 | | 3730 |
| Tillegg Kringelåslia nedre | | |
| Brøyting/vedlikehold | 129000:86 | 1500 |
| Avregning 2023/2024 | 42657:86 | -496 |
| Innkalling 2023/2024 | | 3404 |

**VEDTEKTER
FOR
KRINGELÅSLIA VELFORENING**

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 11.11.2006.
Endret i ordinært årsmøte 20.10.2015, 26.10.2016, 13.10.2020, 26.10.22 og
26.10.2023.

Pkt. 1

Formål

Kringelåslia Velforening (Velforeningen) er stiftet av hytte- og seksjonseiere innen reguleringsområdet for Hafjelltoppen Fjellgrend. Til hver regulerte tomt og hver opprettet eierseksjon i leilighetsanlegg er det knyttet et medlemskap.

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser. Velforeningen skal organisere og drifte intern infrastruktur og veinett i området.

Velforeningen skal overta eiendomsretten til de veiarealer og andre arealer som Kringelåslia AS bestemmer skal overskjøtes til velforeningen. Forvaltningen av arealer og eventuelle bygninger og fellesanlegg foreningen blir eier av, skal skje til felles beste for medlemmene.

Pkt. 2

Velforeningens rettslige status

Kringelåslia Velforening er et eget rettssubjekt som skal registreres i Enhetsregisteret som forening/innretning.

Som eget rettssubjekt kan foreningen eie fast eiendom og inngå bindende avtaler.

Medlemmene i foreningen er ikke ansvarlige for foreningens forpliktelser overfor tredjemann verken proratarisk eller solidarisk. Medlemmenes plikter er begrenset til deltakelse i foreningens arbeid samt å foreta innbetaling til foreningen av de kontingenter og utgiftsandeler som årsmøtet bestemmer at medlemmene skal innbetale.

Pkt. 3 Medlemsforhold

Velforeningen består pr. dato av 235 medlemskap fordelt som følger:

| | |
|---|---------------|
| Geitryggen hytter – Kringelåslia øvre | 77 medlemskap |
| Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 – leiligheter | 72 medlemskap |
| Bukkespranget hytter – Kringelåslia Nedre | 20 medlemskap |
| Sameiet Konglen leiligheter - Kringelåslia Nedre | 66 medlemskap |

Antall medlemskap i foreningen vil øke i takt med utbygging og salg av tomter og leiligheter. Styret fører medlemsprotokoll og justerer vedtektenes angivelse av antall medlemskap uten at dette foranlediger vedtak om vedtektsendring i årsmøtet.

Utbyggeren har flere utbyggingsområder innen reguleringsområdet Kringelåslia. Området deles opp i to deler, Kringelåslia Øvre, herunder Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 og Kringelåslia Nedre, herunder rekkehusbebyggelse i Bukkespranget. Grensen mellom områdene går ved veikryss ved miljøstasjonen.

Kjøpere av tomter og eiendommer innen de ulike områder, skal ha lik rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide medlemstallet med nye medlemmer i samsvar med utbygging i de ulike områdene. Årsmøtet i velforeningen kan også vedta med 2/3 flertall at det skal tas inn medlemmer fra tilstøtende områder dersom dette anses naturlig ut fra en vurdering av interessene i veier og fellesanlegg. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår.

Innehaverne av de enkelte eiendommer og seksjonsleiligheter har via sitt eierskap rett og plikt til å være med i velforeningen. Medlemskap for kjøpere av leiligheter eller tomter innen reguleringsområdet Kringelåslia inntreffer fra den måned den enkelte inngår bindende kjøpekontrakt for leilighet eller tomt. Kjøper plikter å svare full medlemsavgift fra den første i påfølgende måned.

For utvidelse av foreningen med nye eierseksjonssameier skal medlemskap for samtlige seksjoner gjelde fra den måned sameiet har stiftelsesmøte. Utbygger/ selger for det aktuelle prosjekt skal da svare velavgift for usolgte seksjoner.

Ved utvidelse av foreningen med nye medlemskap skal hvert nye medlemskap innbetale sin forholdsmessige andel av foreningens egenkapital ved siste regnskapsavslutning. Utbyggere skal være ansvarlig for innkreving og overføring av dette beløpet ved salg av tomter og seksjoner.

Pkt. 4 Årsmøtet

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes fortrinnsvis i Oslo innen utgangen av oktober hvert år. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre samt for øvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til årsmøtet. Årsmøtet velger revisor og forretningsfører. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for inneværende regnskapsår. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for årsmøtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 20 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minst 8 dagers frist.

Alle saker av vesentlig eller ekstraordinær betydning og saker som kan påføre fellesskapet vesentlige utgifter utover vedtatt budsjett, skal av styret forelegges årsmøtet til godkjenning før styret fatter sin beslutning.

Pkt. 5 Stemmerett

Årsmøtet åpnes av styrets leder som er møteleder inntil årsmøtet velger møteleder.

Hvert medlemskap gir én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de representerte stemmer med mindre disse vedtekter bestemmer noe annet. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Pkt. 6 Styret

Styret består av leder og inntil fem styremedlemmer som velges på årsmøtet for to år av gangen.

Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. I styret for øvrig skal Kringelåslia Øvre og Kringelåslia Nedre ha minst to representanter hver. For Kringelåslia Øvre skal både hytter og Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 være representert.

For å sikre kontinuitet i styret skal to representanter ved først valg velges for ett år.

Styret skal forestå driften av velforeningen.

Pkt. 7 Valgkomité

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité bestående av to medlemmer. Både hytteeierne og leilighetseierne skal være representert i valgkomitéen. Valgkomitéen leverer sin innstilling til styret i rimelig tid før innkalling til ordinært årsmøte skal sendes ut. Valgkomitéens innstilling og liste over andre foreslåtte kandidater skal sendes ut sammen med de øvrige dokumenter til årsmøtet.

Pkt. 8 Signatur for Velforeningen

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret forestår den løpende kontakt med forretningsfører og har instruksjonsmyndighet over denne. Styret kan meddele forretningsfører prokura. Meddelt prokura skal registreres i Enhetsregisteret.

Pkt. 9 Regnskap

Velforeningen benytter avvikende regnskapsår 1.7. til 30.6.

Styret skal sørge for at det føres regnskap over driften av Velforeningen. Årsregnskap skal hvert år sendes det enkelte medlem.

Pkt. 10 Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte alle fellesutgifter for Velforeningen. Totale fellesutgifter fordeles likt på det enkelte medlem med unntak av utgiftene til snøbrøyting, strøing og veivedlikehold som fordeles som følger:

Veisystemet er fordelt i tre veistykker:

- Storsteinvegen
- Geitryggen (oppover i feltet)
- Bukkespranget (nedover i feltet)

Brøyting, strøing og veivedlikehold skal faktureres på egne fakturaer for hvert veistykke.

Kostnadene til Storsteinvegen fordeles likt på antall medlemskap i foreningen.

Kostnadene til Geitryggen og Bukkespranget fordeles likt på antall medlemskap som tilhører respektive veistykker. Sameierne i Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 belastes ikke kostnader til vei utover sin andel av kostnader til Storsteinvegen.

Medlemsavgift til å dekke velforeningens driftsutgifter innkalles en gang pr. år etter at driftsbudsjett er vedtatt i ordinært årsmøte. Overskudd eller underskudd på den del av regnskapet som er fordelt på samtlige medlemskap overføres i ny regning.

Innkalling til brøyting, strøing og veivedlikehold for Geitryggen og Bukkespranget skjer i henhold til budsjett. Avvik mellom innkalt beløp og reelle kostnader avregnes ved regnskapsavslutning og tilleggsfaktureres, evt. krediteres, ved neste års innkalling.

Alle medlemmer plikter å foreta innbetaling i henhold til mottatt faktura.

Pkt. 11 Vedlikehold

Det enkelte medlem har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte.

Pkt. 12 Snøbrøyting/vedlikehold

Velforeningen er forpliktet til å organisere tilfredsstillende snøbrøyting og vedlikehold av hovedveinettet. Det enkelte medlem og eierseksjonssameier er ansvarlig for å inngå avtale om og bekoste snøbrøyting og vedlikehold inne på sine eiendommer.

Pkt. 13 Tidligere grunneiers fortrinnsrett til levering av tjenester

Tidligere eier av grunn Arvid Melby, Øyer har fortrinnsrett til å yte service herunder brøyting, grusing og veivedlikehold til beboerne og velforeningen i området. Forutsetningene er at tjenestene kan tilbys på fullt konkurransedyktige vilkår med hensyn til pris og kvalitet.

Dette innebærer at velforeningen og dens medlemmer plikter å innhente pris hos Arvid Melby og respektere fortrinnsretten.

Pkt. 14
Beite og andre forhold

Medlemmene i Velforeningen forplikter seg til å respektere den beiterett som ligger på tomter og fellesarealer i området. Styret kan gi retningslinjer med sikte på å unngå konflikter mellom hytteeiere og beitedyr. Medlemmene er også innforstått med at grunneiere i områder som støter til Hafjelltoppen Fjellgrendes reguleringsområde vil ha landbruksmessig drift, bl.a. skjøtsel av gjenværende vegetasjon og vil bidra til at det ikke oppstår unødige konflikter knyttet til slik drift.

Pkt. 15
Fellesareal

Områdets felles- og friarealer som Velforeningen er eller blir eier av, skal forvaltes av Velforeningen. Det er ikke tillatt for det enkelte medlem å rydde/felle trær eller på annen måte ta seg til rette på fellesareal uten samtykke fra styret.

Pkt. 16
Vedtektssending

Forslag til vedtektssending kan bare tas til behandling hvis det er ført opp på sakslisten for årsmøtet. Vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Pkt. 13 og 14 kan ikke endres uten etter avtale med rettighetshaverne.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Geitryggen 20B
2636 ØYERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig GranlundTelefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre