PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KVITÅVATNVEGEN 452

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Kvitåvatnvegen 452 , 3660 RJUKAN

TINN kommune

gnr. 106, bnr. 19, snr. 3, fnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1215 **Referansenummer:** GH5638

Autorisert foretak: Sør-Øst Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Audun Vesterdal **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

sør-øst taksering A/S

Sør - Øst taksering er startet opp i år 2022 som primært har hovedfokus som blant annet tilstandsrapporter, skade takst, verditakst, 3D skanning, rådgivning er bare noen av områdene. Eier og driver av sør-øst taksering har over 20 års erfaring innen bygg og anlegg, har både fagskole og ingeniøren samt fagbrev fra bunn av.
Eier og driver av sør-øst taksering har bistått byggherre med anleggsledelse og drifts koordinering fra mindre prosjekt til større komplekse prosjekt.
Sør-øst taksering setter eier, kundene og forvalter i hovedfokus.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, anneks, 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsbolig på 55m² fra år 1989 med et bad og en fellesrom på deling med andre beboere.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte små utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av fritidsboliger.
For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

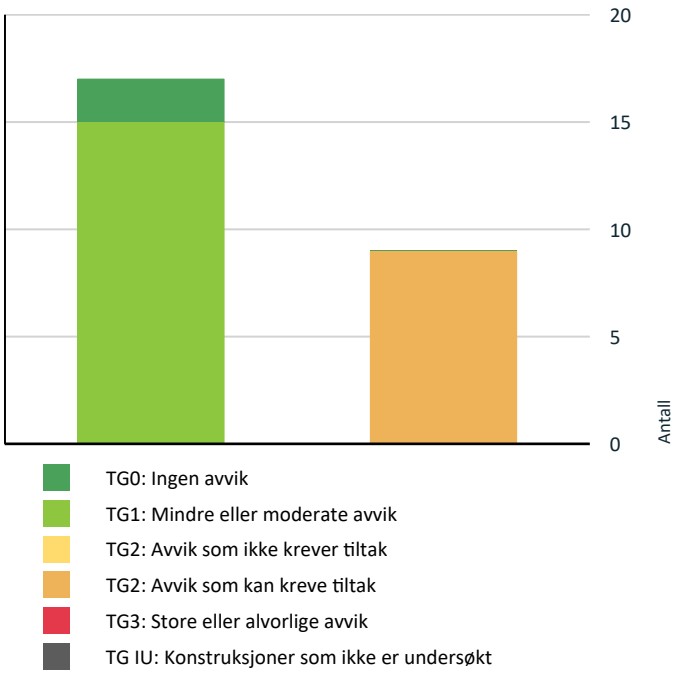
Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

«Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår. Dette startet ikke Tinn kommune med på fritidseiendommer før ca år 2000»
Tegninger er ikke fremvist fra kommune arkiv.

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra bakken, taket har torv på taket, det er ikke fremvist sjekklister på sveiset membran som ligger under torvtak, sjekklister er for å vise at utfører har tatt hensynta til sveiser (skjøter) og oppbretter slik det fremkommer etter byggforsk sine utførelsemetoder.
Ved inspeksjon ved nedrekant er det takshingel og knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.

Veggkonstruksjon

Veggene har maskin laft fra byggeår.. Stedvis fuktsøk i kledning uten å avdekke unormale forhold.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer, Vinduene har to lags glass og er funksjonstestet samt kontrollert eventuelle skjevheter samt søkt etter fukt med fukt indikator på karmer rundt vinduene.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er dør ut til det fri via hoved dør/inngangsparti og terrasse dør, begge dører er funksjons testet og kontrollert eventuelle skjevheter.
Verandadør er ny i år 2020. hoved utgangsdør er fra år 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er tilkomst fra stue og hoved utgang, byggemateriale er tre med tilhørende rekkverk.



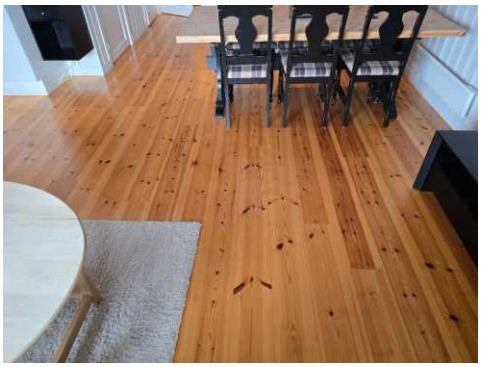


INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er stedvis slitasje på overflater, men disse er å betrakte som normal slitasje med tanke på byggeår og bruken. Det er stedvis målt skjevheter på overflater på 0,5% dette er normalt for trebygg i denne alderen, men bør holdes under oppsikt.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Dører er testet og funksjonskontroller samt målt med vater for å kontrollere innsettings detaljer, alt funnet i orden på befarings tidspunktet.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk. Gulv er stedvis flatt utenfor våtsone, dersom søl med vann på gulv utenfor våtsone (dusj) vill det ikke renne automatisk til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.









ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er visuelt smøremembran med mansjett rundt klemring på sluk.

Vurdering av avvik:
• 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.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon er elektrisk vifte som suger ut damp fra våtrommet.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk innvendig i våtrommet uten å påvise fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilasjon med avsug ut til det fri gjennom yttervegg, Testet og funksjon kontrollert. Alt i orden på befarings tidspunktet.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Det er badstue, panel på vegger og tak samt belegg på gulv. ovn er ikke testet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er besiktiget samlepunkt for rør i rør på bad. det er samleskap , lekkvann vill gå til sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

110mm pvc (plast) rør går ut gjennom gulv under etg og til kloakk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis luker i boligen, utsug fra kjøkken og bad.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank står på bad, Dette er en høiax tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.
Det er foretatt inspeksjon med varmekamera for å avdekke unormalt mye varme, det ble registrert normal drifts temperatur.



TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er kontrollert av DLE , ref eier.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap





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 forenklede 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.

Slukkeutstyr: Takstmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil.
Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Stedlige masser på tomten består hovedsakelig av plen, jord, samt noen steinpartikler. I de øvre jordlagene er det også ukjent jordsmonn, og det er usikkerhet knyttet til sammensetningen av massene som finnes dypere i grunnen. Dette innebærer at det er behov for videre undersøkelse for å avklare de geotekniske forholdene på tomten, spesielt med tanke på mulige variasjoner i jordens stabilitet og bæreevne.

For å få en mer presis vurdering av jordforholdene og eventuelle utfordringer som kan oppstå ved bygging eller annen bruk av tomten, anbefales det på det sterkeste å kontakte en kvalifisert geolog. En geolog kan utføre nødvendige geotekniske undersøkelser og utarbeide en detaljert rapport som gir innsikt i grunnen under og rundt tomten. Rapporten kan inkludere informasjon om jordens sammensetning, vanninnhold, eventuelle risikoer knyttet til fundamentering, samt anbefalinger for tiltak som kan være nødvendige for å sikre stabilitet og sikkerhet ved eventuell bygging eller annen utvikling av eiendommen.

Det er viktig å merke seg at en grundig geoteknisk vurdering kan bidra til å identifisere potensielle utfordringer tidlig i planleggingsprosessen og dermed redusere risikoen for uforutsette problemer under byggefasen.

TG 0 Terrengforhold

Ingen registrerte markeringer i NVE sine kartdata.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både vann og spillvann er tilkoblet det kommunale nettet. 110mm pvc (plast) spillvann og 32mm pe100 (plast) til vann. bør video kjøres for bedre kontroll av tilstand.

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

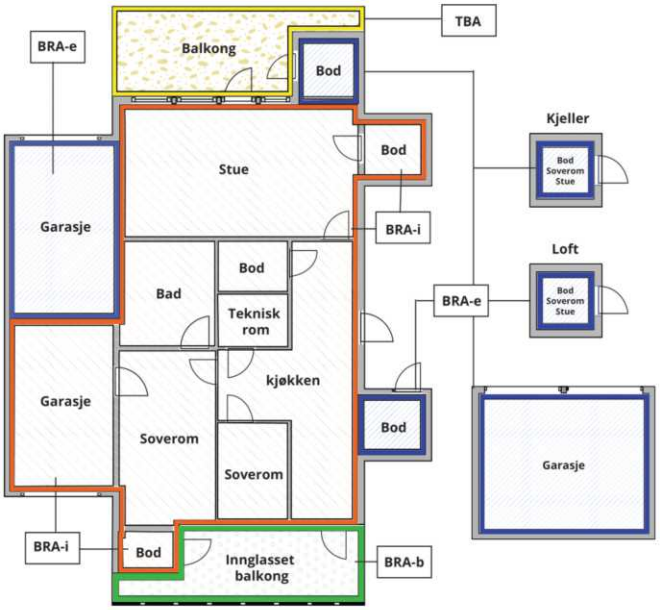
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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 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.





Carport 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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	20
SUM	**55**				**20**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad, Badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: «Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår. Dette startet ikke Tinn kommune med på fritidseiendommer før ca år 2000»
Tegninger er ikke fremvist fra kommune arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ref egenerklæring

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	55	0

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	106	19	48	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvitåvatnvegen 452

Hjemmelshaver
Skaar Johannes Brandtzæg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et område med fritidsboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

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

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.03.2025	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	Hei da kommer rapport.
2	01.04.2025	her er en med maskin laft.
3	02.04.2025	Hei Da er den endret :)

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250041

Selger 1 navn
Johannes Brandtzæg Skaar

Gateadresse
Kvitåvatnvegen 452

Poststed	Postnr
RJUKAN	3660

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 201250041

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidene med nytt bad i 2012 og innredning av badstue ble i sin helhet utført av profesjonelle firmaer for elektro, VVS, flis-arbeide og trearbeider.
Arbeid utført av	Rjukan Mur og Flis, Per Johansen Installasjon, Markus Kaltvedt VVS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sarnafil membran ble benyttet i hele gulvarealet i henhold til norm. Alt av rørsystemer, sluk/avløp og bereder for varmt vann ble installert. Flislagte vegger og gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har ved et par tilfeller skjedd at det har vært snø/smeltevann fra kald-loft. Plast er lagt ut for å hindre videre avrenning. Ny torv ble lagt på for ca. 15 år siden.

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

Beskrivelse	Mus har vært observert i felles bod. Muse-felle satt opp. Ingen mus inne i leiligheten.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg og kontroll/utbedring av noen stikk-kontakter.
Arbeid utført av	Rjukan VVS og Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegget ble gjennomført av Stannum i 2023.

Filer

230719 Elkontroll Stannum Sak avsluttet.pdf

Document reference: 201250041

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av takrenner og bytte av diverse beslag på begge sider av taket..
Arbeid utført av	Byggmester Magne Olesrud AS i 2023.

Filer

230815 Tilbud takarbeider.pdf

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

Beskrivelse	Det har vært vurdert å skifte hele eller deler av ytre tak. pga. mindre vanninntrengning på et avgrenset område. Ukjent årsak, men skyldes i flg. byggmester mest sannsynlig smeltevann fra kald-loft i en kort periode om varen. Ref. pkt. på side 4/12: Utettheter. Ikke gjort noe utbedringer fordi vi har ansett dette som unødvendig.

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

Beskrivelse	Mus i ytre bod har forekommet.

Document reference: 201250041

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250041

Tilleggskommentar

Boligen ble kjøpt av oss i 1994 sammen med fire andre og er nå organisert som et eierseksjon-sameie med tilhørende vedtekter. Seksjoneringen ble godkjent av Tinn kommune i mars 2025.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 201250041

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Skaar	4063024dda6d6b852d1df81 9f5a2392668190941	19.03.2025 17:54:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 201250041

- 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



Meglers verdivurdering

4026-106/19/48/3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 02.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Janne Kristin Berner-Mediaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

4026-106/19/48/3

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 106 BNR 19 FNR 48 SNR 3 KOMMUNE 4026 TINN GRUNNKRETS

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	65 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	1 m²	0 m²	0 m²	- m²	- m²
Tomt					1 974 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	1 667
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvitåvatnvegen 514 68 m² 1989 12,2 daa 3 sov				02.02.2024	3 500 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**48 529**
2	Solsida 4 62 m² 2007 5 153 m² 3 sov				26.02.2024	3 550 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**53 226**
3	Kvitåvatnvegen 510 57 m² 1990 12,2 daa 3 sov				01.04.2025	3 590 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**60 526**

Arealeffektiv leilighet med særdeles attraktiv beliggenhet på Gaustablikk.
Leiligheten inneholder; Stue og kjøkken i åpen løsning med peis og utgang til usjenert veranda, 3 soverom, bad med badstue, gang med tørkeskap. Utvendig skibod, samt felles bod for sameiet med vaskemaskin. Badet er oppgradert i nyere tid, for øvrig er overflater lysnet og leiligheten fremstår som lys og tiltalende.
Det er nydelig utsikt til bl.a. Gaustatoppen og Kvitåvatn og verandaen ligger rolig til mot friareal. Rett utenfor tomten er ligger lysløypen som er knyttet til et utstrakt løypenett i Gaustablikk. Det er kort vei til Gausta Fjellresort og Gausta skisenter med flere spisesteder, forretninger, aktivitetstilbud mv.. På andre siden av veien for leilighetsbygget ligger det populære samlingspunktet "Den Lykkelige Sportsmann", med tilbringerheis til slalåm anlegget.
Romslig gårdsplass på Sameiets eiendom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i ROLLAG grunnkrets nå

4
fritidsboliger til salgs

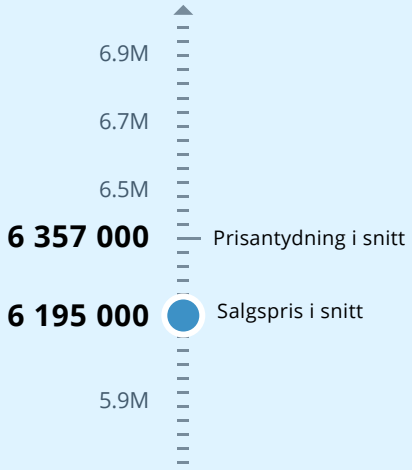


Annonsene har i snitt ligget ute i

131
dager

Fritidsboliger solgt i ROLLAG grunnkrets siste 9 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

56
dager

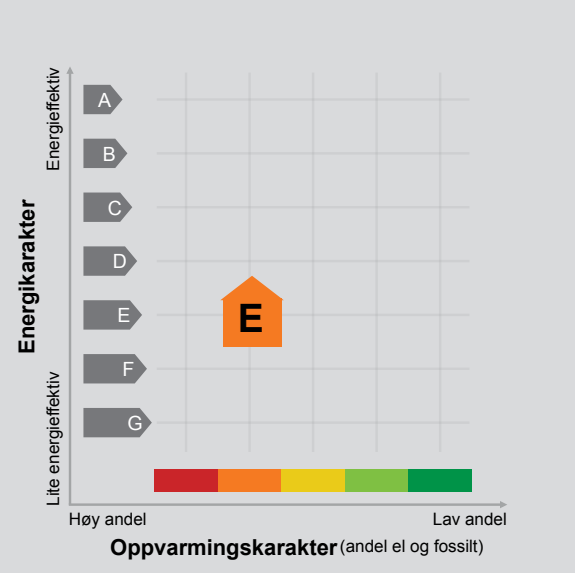
for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kvitåvatnvegen 452
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	48
Bygningsnummer	8644071
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-95094
Dato	20.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Til dere alle
Jeg har laget et kort referat med vedtak fra møtet i sameiet i går, onsdag 13. august.

Sak 1
Installering av lader for el-bil.
Vedtak: Det ble besluttet å akseptere forslaget til løsning for etablering av ladere med referanse til tilbud fra hhv. Installatør Per Johansen, Nøtterøy og H. Bygg & Vedlikehold. Vedtaket innebærer at alle sameierne forplikter seg til å delta med det som omfatter legging av kabler i grøft, inklusive montering av stolper til ladere. Det vil være opp til den enkelte sameier å bestemme seg for om man i denne omgang også ønsker å montere selve laderen på stolpe.
Jeg noterte at følgende bekreftet å få installert lader snarest: Katarina, Thor og Tor. i ettertid bekrefter Johannes at han også ønsker lader installert.

Sak 2
Ulike alternativer til bygging av boder mot Kvitåvatnvegen.
Knut og Johannes orienterte om innspill fra byggmester Magne Olesrud og arkitekt Olav Lundesgaard som etter henvendelse fra oss har uttalt seg om bygging av boder. De to lanserte alternativet å bygge en felles bod, frittstående fra bygget/hytta og mente det både ville se bedre ut og var mer arealøkonomisk. Den ville kunne gi alle fem leilighetene bedre bod kapasitet enn det foreliggende forslaget.

Vedtak: Forslaget om å bygge tre nye boder slik det fremgår av tidligere skisse fra Thor Erik skal arbeides videre med. Forslaget om et selvstendig bygg ble avvist.

Sak 3
Utvidelse av platting på fellesområde.

Vedtak: Sameiet gir adgang til å utvide platting i underetasjen med inntil 1,00 meter.

Sak 4
Bygging av boder mellom leilighetene i underetasjen.

Vedtak: sameiet godkjenner planen om å bygge to nye boder mellom leilighetene i underetasjen.

Sak 5
Tetting av veranda-overbygg.

Vedtak: Sameiet gir adgang til å tette gulv under begge verandaene i front av huset mot Kvitåvatn. Kostnadene dekkes av de respektive berørte leilighetene.

Sak 6
Panel på grunnmursvegger.

Vedtak: Sameiet gir adgang til å kle grunnmuren med panel slik byggmester Magne Olesrud har beskrevet dette. Det vil bli ut-lektet med 48 mm listverk å sørge for ekstra god tetting mellom laftevegg og overgangen til nytt panel (Østerdal 70).

Sameierne i underetasjen bekrefter at de er villig til å stå som garantister for at løsningen med panel ikke vil utløse fremtidige ekstra omkostninger for sameiet. Det ble foreslått å innarbeide denne forpliktelsen i sameiets vedtekter. Det må vurderes om det er et hensiktsmessig format

Sak 7
Andre vedlikeholdsoppgaver slik de fremgår av årsmøteprotokollen.

Vedtak: Det gjennomføres ytre vedlikehold og fordeling av oppgaver blant sameierne slik Knut, senest i epost 12. august, har beskrevet.

Ansvarsdeling for gjennomføring av tiltak og oppgaver som er vedtatt i sameiet:

- Tor Kristian følger opp H. Bygg & Vedlikehold i forhold til graving av grøft og koordinering av elektriker. Det må blant annet angis nøyaktig hvor ladestolper skal plasseres.
- Tor Kristian følger opp oppdraget med beis/maling inngått med H. Bygg & Vedlikehold.
- Tor Kristian følger opp avtalen med H. Bygg & Vedlikehold om pleie av ytre tak/eventuell slått og gjødsling.

- Johannes følger opp avtale med SK Maskin om brøyting. Det må undersøkes om det allerede foreligger en avtale som binder oss til å benytte selsapet videre. Vi har mottatt tilbud fra H. Bygg & Vedlikehold som er konkurransedyktig og som vi eventuelt inngår avtale med for vinteren 2025/26.
- Johannes har i dag bekreftet foreliggende tilbud og avtale overfor Installatør Per Johansen, H. Bygg & Vedlikehold og Byggmester Magne Olesrud.
- Knut arbeider videre med utforming av tre nye boder og innhenter tilbud på byggingen fra Magne Olesrud.

Jeg ber om tilbakemelding på referatet og dette kan godkjennes av dere alle.

Vennlig hilsen Johannes

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET OSLOBANKHYTTA

1. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet)

Sameiets navn er Oslobankhytta sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 106, bnr 19, fnr 48 i Tinn kommune, med de seksjonsnummer som er tildelt ved kommunens vedtak om eierseksjonering i hht lov om eierseksjonering av 16.06.2017 nr. 65.

Sameiet består av 5 seksjoner(bruksenheter), som alle er boligseksjoner til fritidsformål.

Seksjon 1, sameiebrøk 240/1300 – Kvitåvatnvegen 446

Seksjon 2, sameiebrøk 240/1300 – Kvitåvatnvegen 448

Seksjon 3, sameiebrøk 257/1300 – Kvitåvatnvegen 450

Seksjon 4, sameiebrøk 257/1300 – Kvitåvatnvegen 452

Seksjon 5, sameiebrøk 306/1300 – Kvitåvatnvegen 454

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver bruksenhet, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring datert med vedlegg.

2. Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65 gjelder mellom seksjonseierne, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

3. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over sin seksjon, med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

4. Eierskifte

Hver seksjon er fritt omsettelig.

Seksjonseier som planlegger å avhende sin seksjon plikter å varsle de øvrige seksjonseierne om dette minst 1 – én – uke før prosessen settes i gang.

5. Seksjonseiernes bruk av egen bruksenhet

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til. Nærmere regler om bruk av fellesarealer fastsettes og vedtas i årsmøtet.

Seksjon 1 og 2 har eksklusiv rett til bruk av terrasse foran og på siden av sin seksjon, samt trappeløp til parkeringsareal, slik det fremkommer på vedlagte tegninger.

Seksjon 3 og 4 har eksklusiv rett til bruk av terrasse foran og på siden av sin seksjon, slik det fremkommer av vedlagte tegninger.



Seksjon 5 har eksklusiv rett til bruk av balkong på sin seksjon, samt trappeløp til sin seksjon, slik det fremkommer på vedlagte tegninger.

Seksjon 1 og 3 har eksklusiv rett til bruk av bod utenfor seksjon 1 for oppbevaring.

Seksjon 2 og 4 har eksklusiv rett til bruk av bod utenfor seksjon 2 for oppbevaring.

Seksjon 5 har eksklusiv rett til bruk av deler av bod på kortveggen mot nord for oppbevaring. Resten av arealet i boden er til felles bruk.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eierseksjonssameiet.

6. Parkering

Hver bruksenhet har eksklusiv bruksrett til en avmerket parkeringsplass.

Innkjøring nord for huset/foran bod skal kun brukes til av og pålessing.

7. Vedlikehold og fordeling av vedlikeholdskostnader

7.1 Gjennomføring av vedlikehold - vedlikeholdsplan

Ytre vedlikehold av eiendommen skal skje etter en fastlagt vedlikeholdsplan vedtatt i årsmøtet. Styret legger frem forslag til vedlikeholdsplan for behandling i årsmøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, balkonger kan bare skje etter en samlet plan. Utvendige farger, materialbruk og utforming skal være like for alle seksjoner, og skal være fastsatt i årsmøtet. Eventuell endring av fastsatte farger kan kun skje med årsmøtets tilslutning.

Styret er ansvarlig for at fastsatt vedlikehold blir gjennomført i samsvar med vedlikeholdsplanen, og kan pålegge den enkelte seksjonseier å utføre vedlikehold i samsvar med årsmøtets beslutning.

Styret er ansvarlig for gjennomføring av nødvendig vedlikehold som ikke er vedtatt i årsmøtet, dersom forholdene tilsier det.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal godkjennes av styret før søknad sendes til kommunen.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

7.2 Eierseksjonssameiets ansvar

Alle seksjonseierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av alle ytre bygningsdeler. Den felles vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke avgrenset til: utvendig vedlikehold av byggets ytre flater, tak, felles boder, felles elektriske installasjoner, tomten og parkeringsplassen. Vedlikehold av disse bygningsdeler samt fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av eierseksjonssameiet som sådan. Dette omfatter også stell og renhold mv.

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT
Sign.:
ROGER BERG
MNA

7.3 Seksjonseiernes ansvar

Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskap og elektriske ledninger for og i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av veranda.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten samt vedlikehold av bruksenhetens tilleggsareal besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

7.4 Felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg særskilt til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene med 1/5 del på hver.

Eierseksjonssameiet skal ha en nødvendig likvid kapitalbase/ tilstrekkelig innestående beløp på felles bankkonto for å kunne dekke egne løpende driftskostnader.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp til en felles bankkonto, fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Uttak av strøm til ladning av elbil m.m. forutsettes gjort etter gjeldene forskrifter. Uttak av strøm til eget bruk kan kun skje over egen måler og skal ikke belastes eierseksjonssameiets felles strøm. Felles strøm er lys på bod, vaskemaskin og varmeovn i bod.
Følgende felleskostnader fordeles med 1/5 på hver seksjon:

Festeavgift
Snørydding vei og parkeringsplass
Løypeavgift
TTA, pumpe hus avløp
Strøm fellesareal
Vedlikehold
Forsikring på bygget

7.5 Utbetalinger til sameiet

Mulige erstatningsutbetalinger til sameiet (for eks. ekspropriasjon, rådighetsinnskrenkninger e.l.) fordeles mellom seksjonseierne med like store deler hver.

Der erstatningen gjelder forsikringsutbetaling etter skade på bygningen, fordeles utbetalingen i henhold til skadeomfanget på den enkelte seksjon, fastsatt i forsikringsoppgjøret.

7.6 Seksjonseiernes ansvar utad

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

Rett kopi bekreftes
Sign.
ADVOKAT
ROGER BERGLIE
MNA

8. Årsmøtet

8.1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Innkalling til årsmøte

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan være kortere enn for ordinært årsmøte, men aldri kortere enn tre dager.

8.3 Deltakelse i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, og leietaker til boligseksjon. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

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

8.5 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Rett kopi bekreftes
Sign.:
ADVOKAT
ROGER BERGLIE
MNA

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet 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

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 felleskostnader.

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, eller tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar 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 de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder og kasserer velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Hvert styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 Styremøter

Rett kopi bekreftes
Sign.:
ADVOKAT
ROGER BE
MNA

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.3 Styrets oppgaver

Styret er ansvarlig for at eiendommen vedlikeholdes og driftes og ellers forvaltes i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4 Arbeidsutvalgets oppgaver

Arbeidsutvalget ufører de oppgaver de får av styret og rapporterer til styret.

9.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

10. Kasserer

Årsmøtet velger kasserer, som tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for instruks til kasserer.

11. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

12. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Innenfor rammen av styrets myndighet representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Rett kopi bekreftes
Sign.:

ADVOKAT
ROGER BERGUE
MNA

13. Mindretallsvern

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

14. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Styret sender ut skattemessig oppstilling av sameiets verdier og gjeld innen utgangen av januar hvert år.

15. Revisjon

Eierseksjonssameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

16. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren etter reglene i eierseksjonsloven.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene eierseksjonsloven.

18. Vedtektenes bindende virkning

Samtlige seksjonseiere plikter lojalt å yte den medvirkning som er eller måtte bli nødvendig for gjennomføring av disse vedtektene, herunder også ved stemmegivning i styre og/eller i årsmøte.

oooOOOooo

Larvik, den 31.10.24

Knut Haugane ***Katarina L. Johannesen*** ***Johannes B. Skaar***

Thor Erik Hermansen ***Mette Moland*** ***Tor Kristian Evensen***

Linda Therese Sannerud

Rett kopi bekreftes
Sign.:
ADVOKAT
ROGER BERGLIE
MNA

Sameiet Oslobankhytta

Budsjett 2025

Inntekter - innbetalinger fra sameierne	**100000**

Utgifter

Enkeltposter:	**NOK**	**Kommentar**
Tinglysningsavgift	14545	Kun for 2025
Festeavgift Ørnes	24684	Forsinket fakturering fra grunneie
Strøm	5000	
Kvitåvatn Hyttesameie	21100	Andel drift pumpestasjonen
If forsikring	34401	
Kvitåvatn Turistsevice	6000	Løypeavgift
SK Anlegg	11052,5	Brøyting
Resultat for 2025	**-16782,5**	

Budsjett 2026, foreløpig

	NOK
Inntekter	**100000**

Utgifter

Festeavgift Ørnes	12500
Srrøm	5000
Kvitåvatn Hyttesameie	21100
If Forsikring	35000
Kvitåvatn Turistservice	6000
SK Anlegg	11052,5
Resultat 2026	**9347,5**

Sameiet Oslobankhytta

Årsberetning fra styret for 2024

Styret har i 2024 bestått av følgende personer: Johannes, Roger og Tomas

Det er ikke avholdt noen styremøter i 2024. Styret har kun hatt sporadisk kontakt innad, og har gjennomført mindre vedlikeholdsoppgaver slik årsmøtet i 2024 besluttet. Det ble avholdt årsmøte for 2023 i sameiet 19. juni 2024 hjemme hos Katarina i Sandvika. Med unntak av Knut deltok samtlige sameiere på årsmøtet.

Nye eiere i sameiet Oslobankhytta.

Begge de to leilighetene i underetasjen ble overdratt til nye eiere hhv Mette Moland og Thor Erik Hermansen, 30. september og Linda Therese Sannerud og Tor Evensen, 6. oktober 2024. Nye eierne har alle bostedsadresse Larvik. Vi ønsker dem hjertelig velkommen i sameiet og gratulerer med nye leiligheter.

De nye sameierne har på overtakelsestidspunktet akseptert gjeldende vedtekter og sameieravtale og senere akseptert de nye vedtektene for eierseksjonssameiet for Oslobankhytta, datert 30. oktober 2024.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser at inntekter og kostnader balanserer mot et mindre likviditetsmessig overskudd, se vedlagte regnskap.

Regnskapet for 2024 viser en liten nedgang av innestående i bank i et år med mindre vedlikeholdsutgifter. På bakgrunn av investeringer og mer omfattende vedlikehold og ekstraordinære innbetalinger fra sameierne i 2023 vedtok årsmøtet i 2024 å avvente ytterligere større vedlikeholdsoppgaver og investeringer for det aktuelle året.

Sameiet har tidligere besluttet at innbetalinger til sameiets felles bankkonto kun skal dekke løpende forpliktelser til drift og mindre vedlikehold. Det innebærer at større investeringer til utbedringer og vedlikehold må dekkes gjennom ekstraordinære innbetalinger fra deltakerne i sameiet.

Sameiets økonomiske situasjon forutsetter at det må innbetales ny kapital dersom det skal gjennomføres ytterligere ekstraordinært vedlikehold eller andre aktuelle investeringer i 2025. Styret fremlegger aktuelle områder for både vedlikehold og nye investeringer som årsmøtet skal ta stilling til og vedta. Se vedlagte plan for aktuelt vedlikehold i 2025.

Vedlikehold

Årsmøtet i 2024 vedtok styrets forslag til vedlikeholdsplan og vedtok at det vil være kun løpende og nødvendig vedlikehold som skal prioriteres. Det ble benyttet ekstern bistand med beisning av rekkverk mot syd og andre mindre områder på bygningen. Firmaet Hegna Bygg &Vedlikehold utførte arbeidet til på forhånd avtalt pris. Den årlige dugnaden ble i 2024 gjennomført ved at den enkelte sameier utført oppgaver som var aktuelle på ulike tidspunkt i løpet av sommeren. Dette fungerte tilfredsstillende.

Fra årsberetningen 2023: Som informasjon til de nye sameierne vedlegges utdrag fra årsmeldingen om ekstraordinært vedlikehold i 2023:

«Vedlikeholdskostnader 2023

Følgende vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i 2023 til en samlet kostnad på kr.

Rjukan Mur & Flis AS	*kr. 171 750,-*

- *Trappeløp underetasjen*
- *Terrasse underetasjen*
- *Tre nye boddører*

Takarbeider: Byggmester Magne Olesrud	*kr. 120 875,-*
Sum utførte arbeider 2023:	***kr. 292 625,-***

Finansiering

Bankinnskudd	*kr. 107 625,-*
Innbetalinger mai/juni 2023	*kr. 125 000,-*
Ekstra innbetaling, september 2023	*kr. 60 000,-*
Sum finansiering:	***kr. 292 625,-***

Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av de to utførende håndverkerne som begge har levert som forventet. Økonomisk forpliktelser er betalt og vi anser fjorårets store prosjekter som avslutte».

Pumpehuset.

Vi ble orienter av leder av nabo-sameiet om at felles pumpestasjon trengte noe vedlikehold/revisjon og at vi måtte være forberedt på en ukjent sum som var andel til utbedringen, 1/6-del. Vi har ikke mottatt noe økonomisk krav etter denne orienteringen. Pumpesystemet er sårbart for uvettig bruk av toaletter og det anmodes hver enkelt om at man er kritisk til hva man skyller ned i WC og avløp.

Nye vedtekter i forbindelse med eierseksjonering av bygget

Utkast til nye vedtekter ble behandlet på årsmøtet både i 2022 og senest i juni 2023. Det var på disse tidspunktene ikke enighet om innholdet mellom sameierne og saken om eierseksjonering og nye vedtekter ble ytterligere utsatt for endelig vedtak.

På ekstraordinært årsmøte 30. oktober 2024 ble nye vedtekter for sameiet Oslobankhytta vedtatt. Møtet ble holdt i lokalene til Larvikadvokatene i Larvik. Samtlige nåværende sameiere var til stede på møtet hvor de nye vedtektene og eierseksjonering var eneste saker til behandling i innkallingen. Vedtekter og vedtak om å søke kommunen om å seksjonere ble vedtatt.

Søknad om seksjonering

Det ekstraordinære årsmøtet vedtok enstemmig å gi fullmakt til advokat Roger Berglie å bistå oss sameiet med den endelige utformingen av nye vedtekter, og deretter å sende søknad til Tinn kommune om seksjonering, på vegne av sameiet Oslobankhytta. Endelig søknad fra advokatkontoret ble sendt kommunen 16. desember 2024.

Sameierne mottok bekreftelse fra Tinn kommune 4. februar om at søknaden var innvilget. Deretter mottok hver sameier bekreftelse fra Kartverket om at tinglysingen var godkjent, 12. februar. Kopi av positivt svar på søknaden fra Tinn mottok styreleder 7. mars pr. epost. Vi mottok 11. mars den endelige bekreftelsen fra kommunen om at søknaden om seksjonering er godkjent og at alle underliggende dokumenter er tinglyst.

Styret i sameiet Oslobankhytta

Nøtterøy 3. april 2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. SKIEN
PB. 101 SENTRUM
3701 SKIEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigrid Lunde 201250041
Vår referanse: 3706262/25996263
Bestilling: C3 2025-03-20 (7) 13

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
61	33	9.1.1991	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026 TINN	106	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/61/33
Uthentet 2025-03-20 12:07

DAGBOKFØRT
09 JAN91 00061
SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

FESTEKONTRAKT

BORTFESTER:

		Pers.nr.
Øystein Ørnes	3600 Kongsberg	261145 [redacted]
Tov Ørnes	3658 Miland	271049
Synnøve Ørnes	3657 Mæl	061258 [redacted]

FESTER:

Oslobanken A/S,
Drammensvn. 41,
0271 Oslo 2.

Tomten har fått betegnelsen gnr. 106, bnr. 22, feste nr. 1, i Tinn kommune.

Ved kartforretning av ..... ble en tomt på ca. 2 mål oppmerket,og denne tomten er bortfestet til festeren på nedenstående vilkår.

Bortfester vil snarest sørge for at delingsforretning avholdes og at målebrev tinglyses. Kostnader til det offentlige i denne forbindelse betales av festeren.

2 FESTEAVGIFT

Den årlige festeavgiften er kr. 1.500 pr. da. med basis i konsumprisindeksen pr. 01.01.86, regulert med 100% av stigningen frem til 5.6.1989.

Basistallet er 174.4 og siste oppdaterte indeks er 217.1, som gir en prosentvis stigning på 24.48%. Festeavgiften for 2 da. blir således kr. 3.735,- pr. år.

Festeavgiften skal betales forskuddsvis hvert år, første gang 1. januar 1991 (forutsatt tinglyst festekontrakt), deretter 2. januar hvert år.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i tomtefesteloven.

3 FESTETIDEN

Festetiden er 99 år regnet fra 01.10.1988.

En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i lov om tomtefeste.

4 PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesteren har rett til, uten søksmål, å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle pantehaverne etter grunnboken.

5 OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Bortfesteren og festeren kan overføre sine rettigheter i henhold til denne avtale.

6 VELFORENING

Festeren skal være forpliktende medlem av Kvitåvatn Velforening, bestående av samtlige som fester tomt av bortfesteren i dette utbyggingsområdet. Velforeningen skal ha et styre på 4-6 medlemmer, som velges for 2 år av gangen.
Styret velger selv sin formann. Det holdes minst ett medlemsmøte i året, etter skriftlig innkalling med 14 dagers frist, og avgjørelse treffes ved flertallsvedtak av de fremmøtte.
Styrets flertallsavgjørelser og vedtak forplikter foreningens mdlemmer. Dog kan en gruppe på minst fem kreve avgjørelser overprøvet av medlemsmøtet når krav fremsettes innen en uke etter at det er kommet melding om styrets beslutning.

Velforeningen har som oppgave å sørge for utføring av alle fellesoppgaver, såsom sommer- og vintervedlikehold av veier (brøyting), vedlikehold og brøyting av felles parkeringsplasser og ledningsanlegg. Bortfesteren har førsterett til å besørge utført eller levert alle disse ytelser til fellesskapet eller den enkelte fester, mot de vanlige gjeldende priser og vilkår for slike ytelser og leveranser i distriktet.

7 KUTTING AV TRÆR

Fester har ikke anledning til uttak av ved eller nedkutting av trær på tomten uten forutgående skriftlig samtykke fra bortfesteren. Forøvrig henvises til § 15, 2. ledd i tomtefesteloven.

8 FRI GRUNN

Festeren plikter å yte fri grunn og ulempe til utbygging av fellestiltak, såsom fremføring av ledningsanlegg, veier og stier m.v. Forutsetningen er da at alt gjennomføres så skånsomt som mulig, og videre er det en forutsetning at vedkommende anlegg ikke gjerne og uten meromkostninger, kan legges utenom vedkommende tomt.

9 OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med festekontrakten, dekkes av fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr, og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

10 TVISTER

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt, avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

* * *

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato Bjelland 22.10.96

Bortfester
Sameiet Ørnes

Sted og dato 30.11.96 - Oslo
pr. pr. Oslobanken A/S

Fester
Oslobanken A.S

Sameiet Oslobankhytta
Regnskap 2024
Innbetalinger

	1. kvartal	**2. Kvartal**	**3.kvartal**	**4.kvartal**	**Sum 2023**
Katarina	5000	5000	5000	5000	**20000**
Johannes	5000	5000	5000	5000	**20000**
Knut	5000	5000	5000	5000	**20000**
Vibeke	2500	2500	2500		**7500**
Roger, Tina	2500	2500	2500		**7500**
Sigbjørn	5000	5000	5000		**15000**
Evensen				5000	**5000**
Moland/Hermansen				5000	5000
Sum innbetalinger					**100000**

Utgifter

Tinn energi		4828,68
Festeavgift Ørnes	*	12342
SK Anlegg		11052,5
If forsikring		34401
Kvitåvatn Hyttesameie		19600
Hegna Bygg & Vedlikehold A	Bygningsarbeider	10850
Utlegg	Egenandel forsikring og bensin	13267
Sum utgifter		**106341**

Resultat 2024 **-101341**

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. SKIEN
PB. 101 SENTRUM
3701 SKIEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigrid Lunde 201250041
Vår referanse: 3706263/25996268
Bestilling: C3 2025-03-20 (7) 14

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
249016	200	4.3.2025	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026 TINN	106	19	48	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614824436
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864963552	TINN KOMMUNE	Postboks 14, 3661 RJUKAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
270565	MOLAND METTE		TENVIKVEIEN 13B, 3264 LARVIK
201251	SKAAR JOHANNES BRANDTZÆG		BRYGGEVEIEN 17, 3120 NØTTERØY
131069	HERMANSEN THOR ERIK		TENVIKVEIEN 13B, 3264 LARVIK
061075	SANNERUD LINDA THERESE		HAMMERLIA 15, 3261 LARVIK
111051	HAUGANE KNUT		MÅKEVEIEN 31, 0139 OSLO
270261	JOHANNESEN KATARINA L	H0101	Hamangskogen 71, 1338 SANDVIKA
160871	EVENSEN TOR KRISTIAN		HAMMERLIA 15, 3261 LARVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4026	106	19	48

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4026	106	19	48	1	240 / 1300	Boligseksjon	Nei	Nei
4026	106	19	48	2	240 / 1300	Boligseksjon	Nei	Nei
4026	106	19	48	3	257 / 1300	Boligseksjon	Nei	Nei
4026	106	19	48	4	257 / 1300	Boligseksjon	Nei	Nei
4026	106	19	48	5	306 / 1300	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 24918 Tinglyst: 04.03.2025
STATENS KARTVERK

27.02.2025 10:26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/249016/200
Uthentet 2025-03-20 12:08

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tinn		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Roger Berglie	976264827	berglie@larvikadvokatene.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sanden 22	3264	Larvik	33139100

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3818	Tinn	106	19	48

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
111051[redacted]	Knut Haugane	306/1300
201251[redacted]	Johannes Brandtzæg Skaar	257/1300
270261[redacted]	Katarina L Johannessen	257/1300
131069[redacted]	Thor Erik Hermansen	120/1300
270565[redacted]	Mette Moland	120/1300
160871[redacted]	Tor Kristian Evensen	120/1300
061075[redacted]	Linda Therese Sannerud	120/1300

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	240		13				25				37				49			
2	B	240		14				26				38				50			
3	B	257		15				27				39				51			
4	B	257		16				28				40				52			
5	B	306		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		1300				Nevner =		1300											

Rett kopi
Marianne R. Gvammen
TINN KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
31.10.24	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
31.10.24	

Rett kopi
Marianne Tr. Grammen
TINN KOMMUNE

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Larvik, 31.10.24	Tor Kristian Evensen	Tor Kristian Evensen
Larvik, 31.10.24	Linda T. Sannerud	Linda Therese Sannerud
Larvik, 31.10.24		THor Erik Hermansen
Larvik, 31.10.24	Mette Moland	Mette Moland
Larvik, 31.10.24		Johannes Brandtzæg Skaar
Larvik, 31.10.24	Katarina L. Johannessen	Katarina L Johannessen
Larvik, 31.10.24	Knut Haugane	Knut Haugane

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4026	TINN	106	19	48

Dato	Underskrift	Stempel
4/2-25	Marianne Fyrgell Gjammen	TINN KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
31.10.24	

Rett kopi Marianne Fyrgell Gjammen TINN KOMMUNE

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

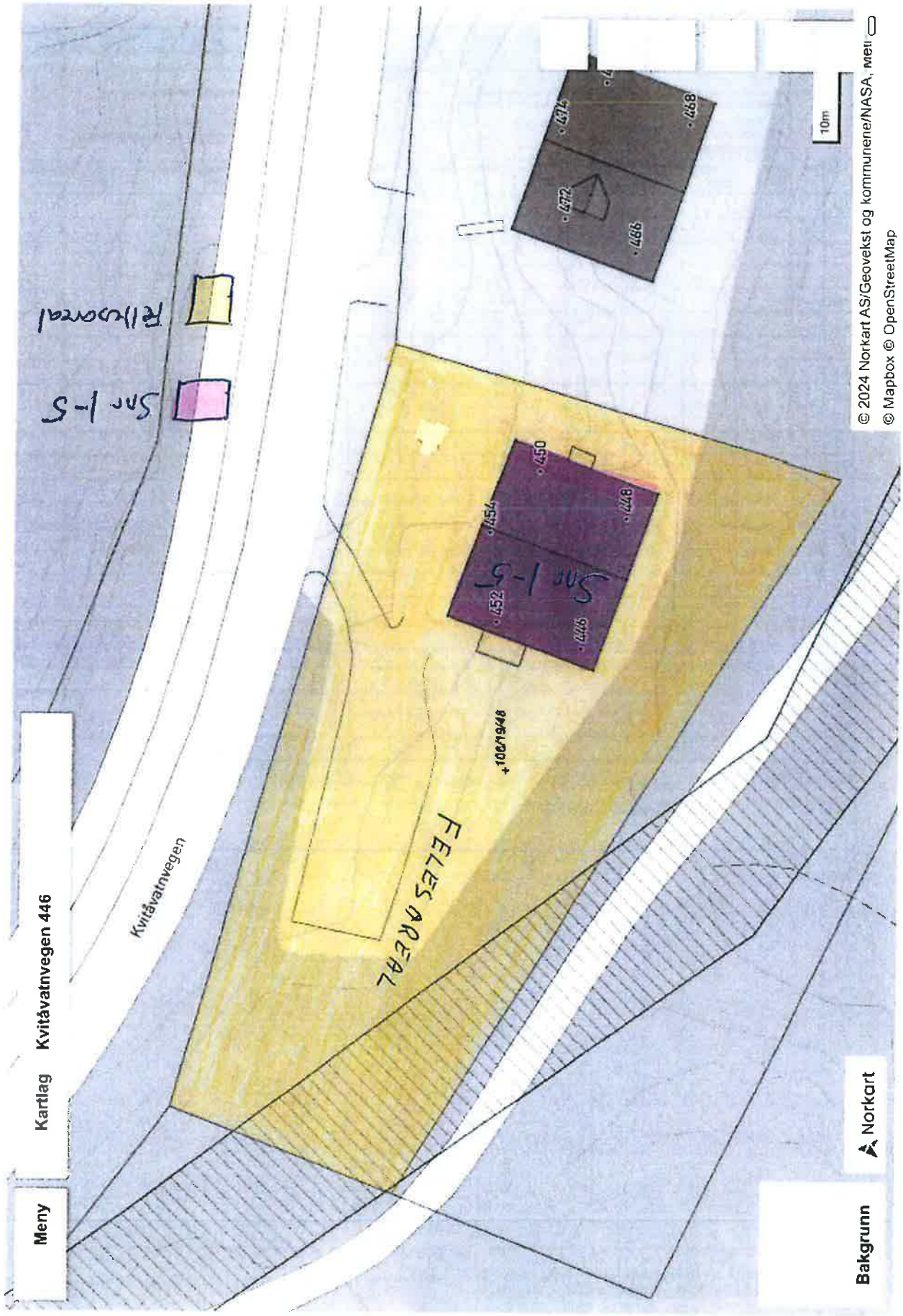
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

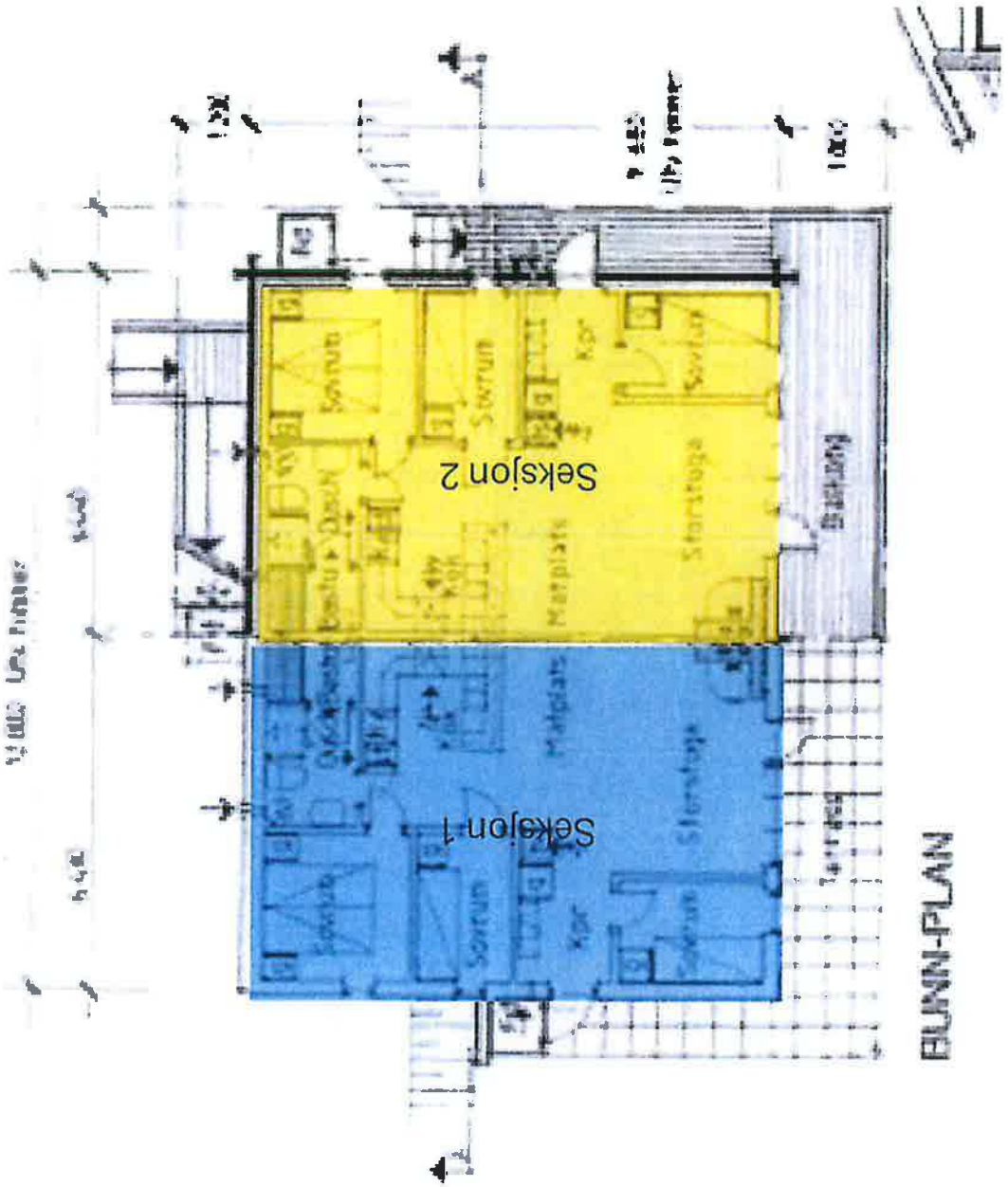
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

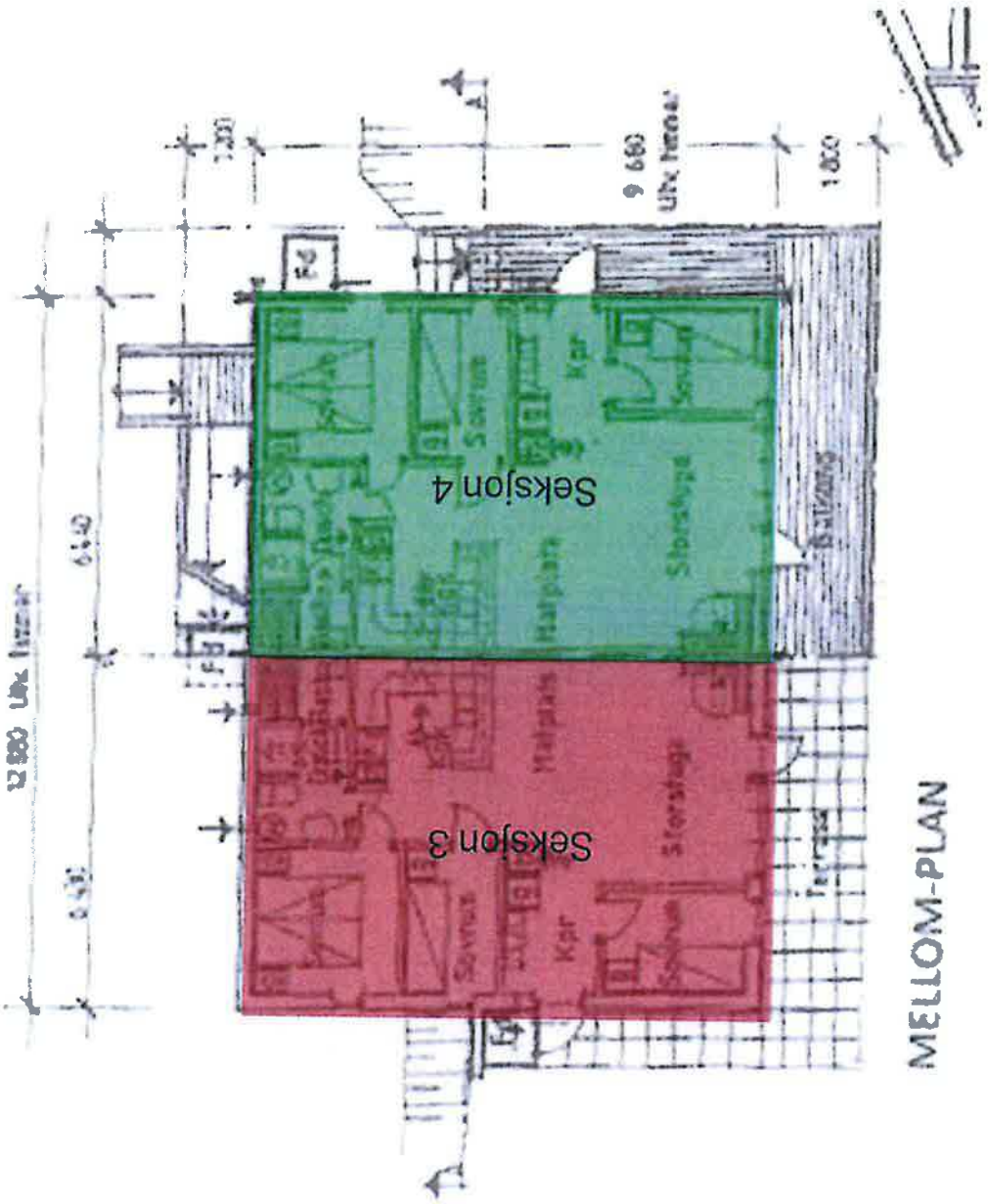
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

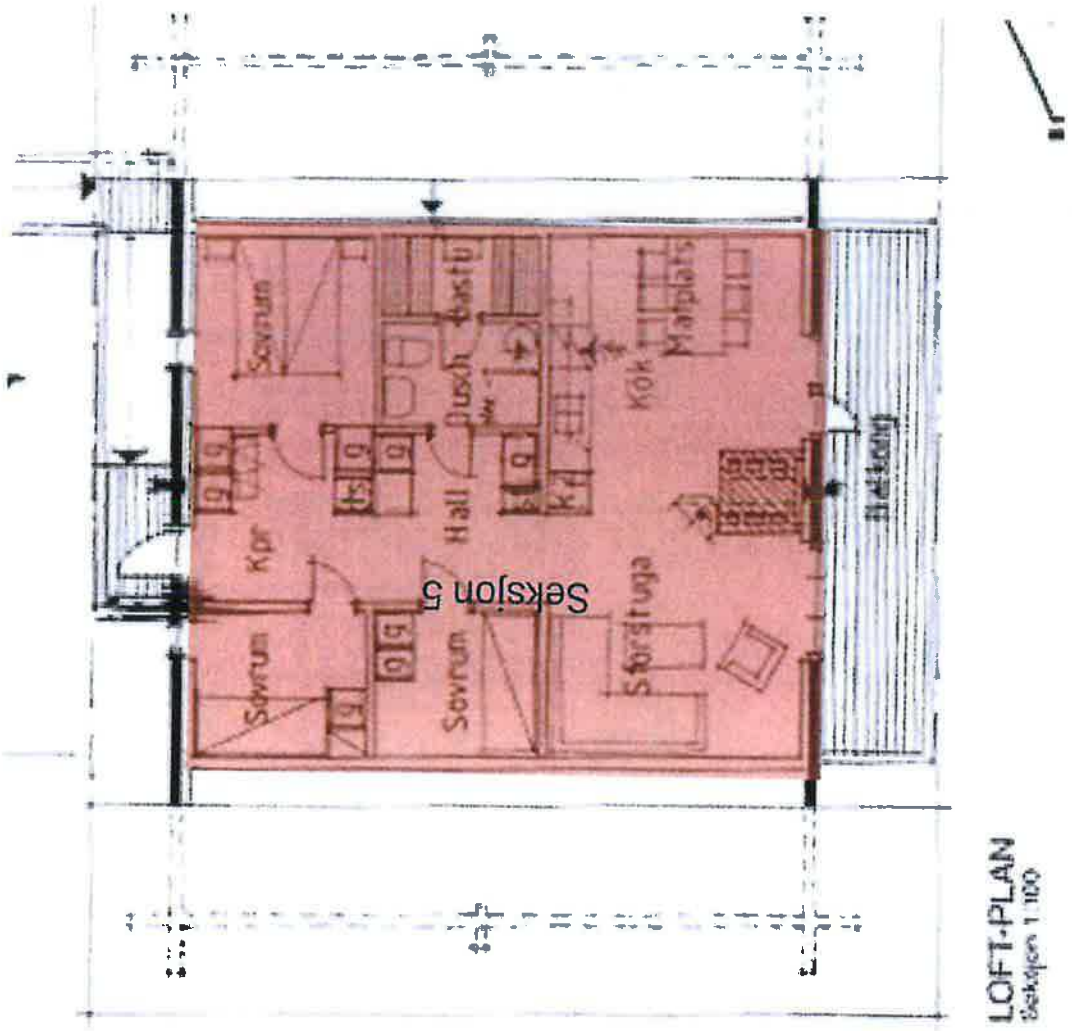
Dato	Innsenderens underskrift


Kvitåvatnvegen 446
Kartlag
Meny
Bakgrunn
Norkart
Kvitåvatnvegen
FELLES AREAL
+108/948
Snr 1-5
Snr 1-5
10m
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap

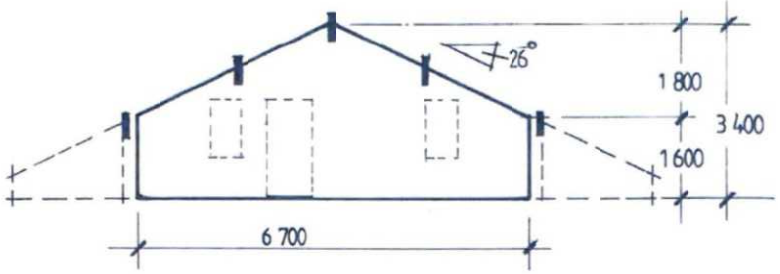
Seksjon 5
F- Bolig
Seksjon 4
F- Bolig
Seksjon 2
F- Bolig
Seksjon 3
F- Bolig
Seksjon 1
F- Bolig

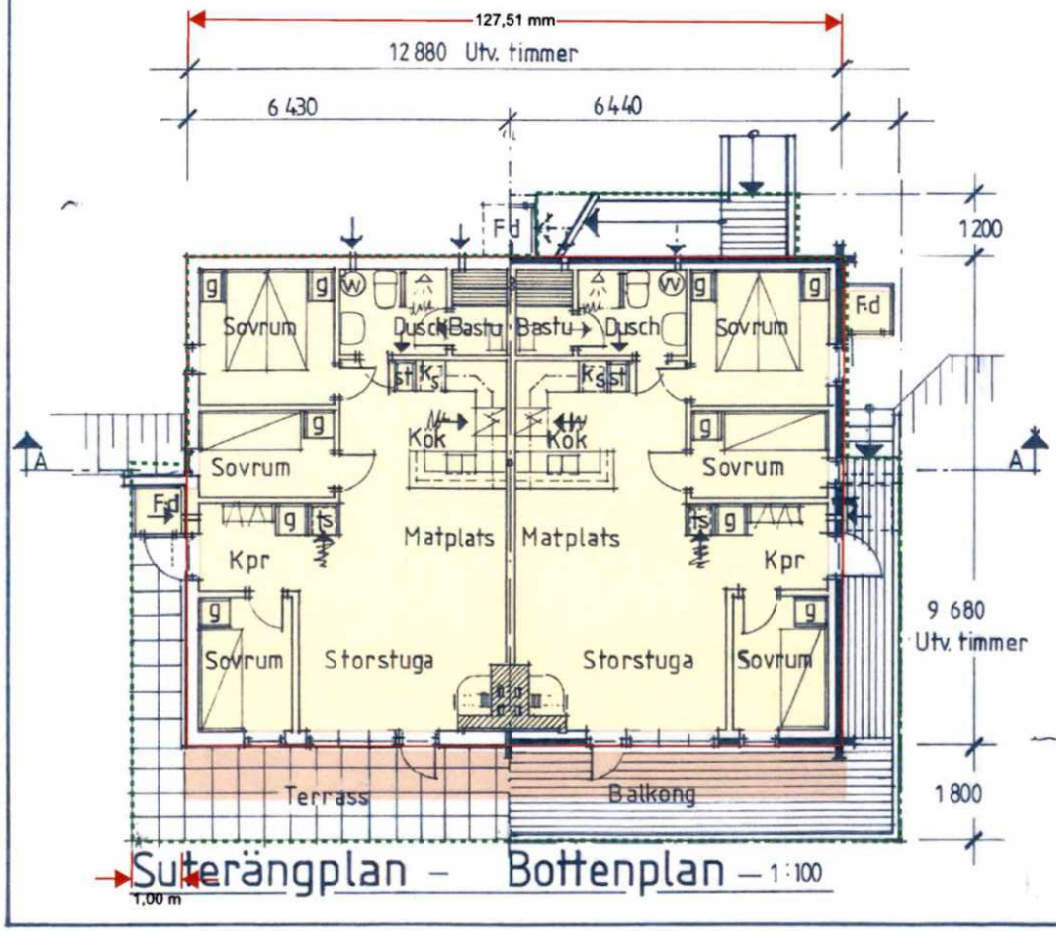

Seksjon 2
Seksjon 1
BUNN-PLAN


Seksjon 4
Seksjon 3
MELLOM-PLAN

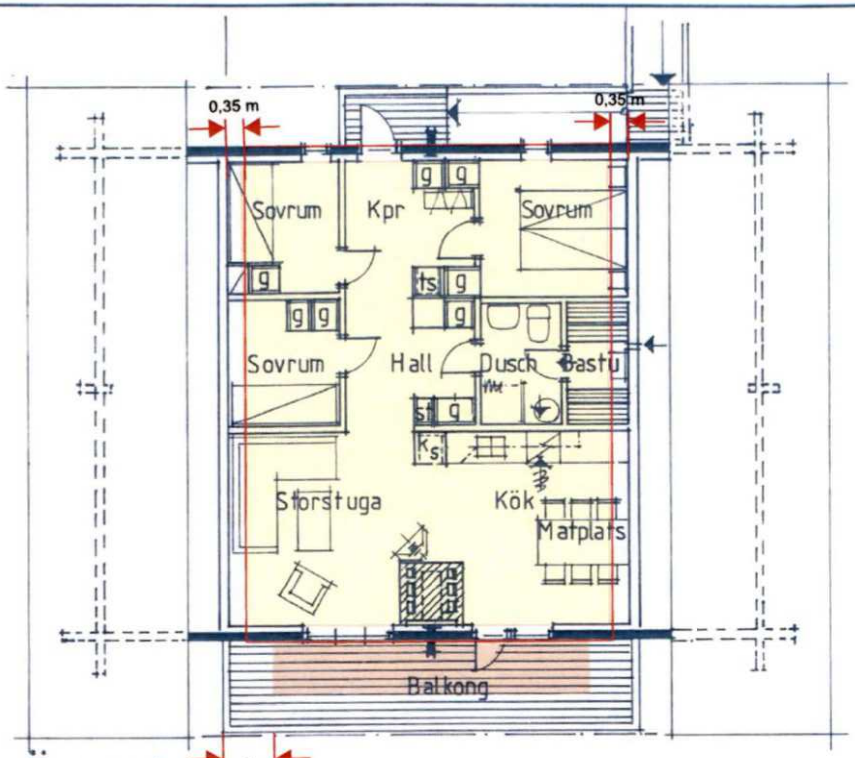


LOFT-PLAN
Skalstock 1:100

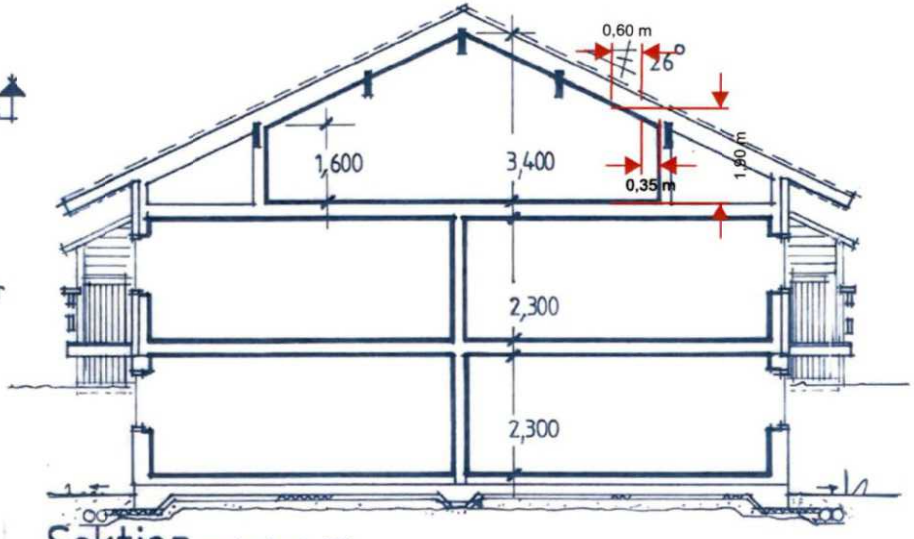




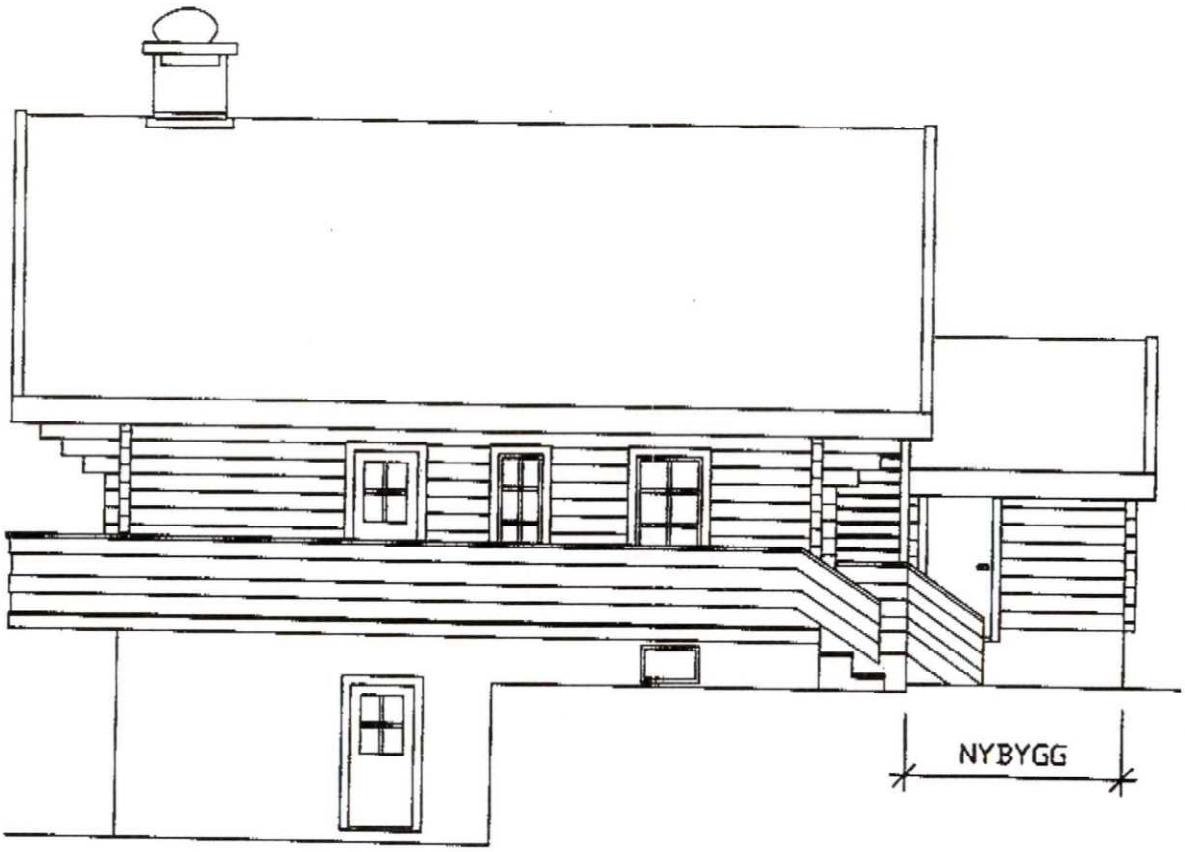
Suterängplan – Bottenplan — 1:100



Översta plan — 1:100



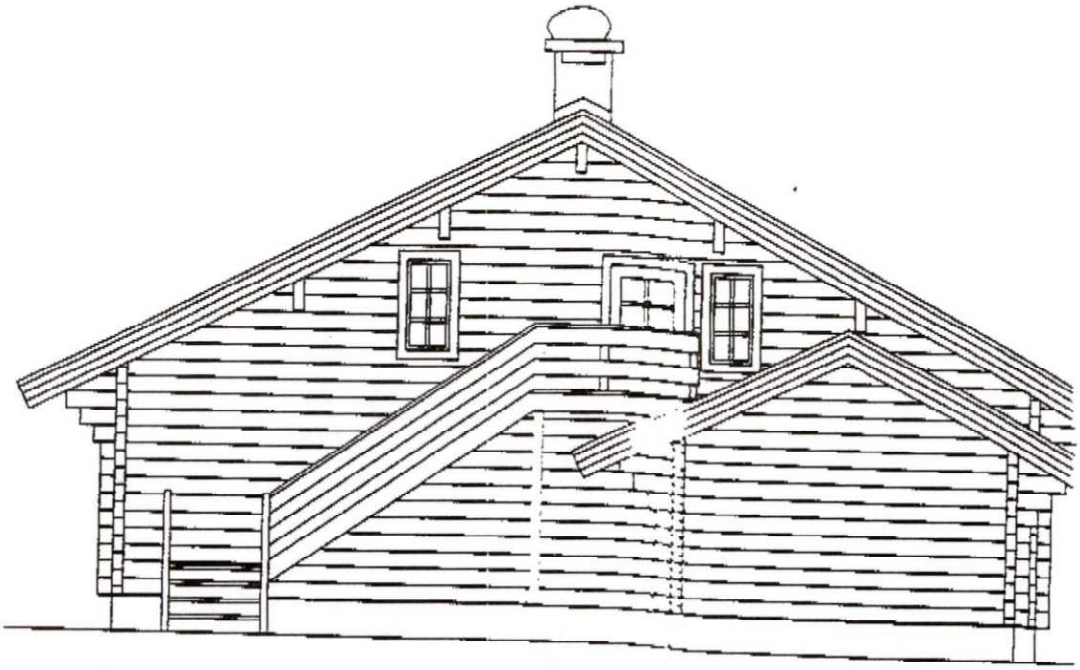
Sektion — A-A-1:100



FASADE ØST

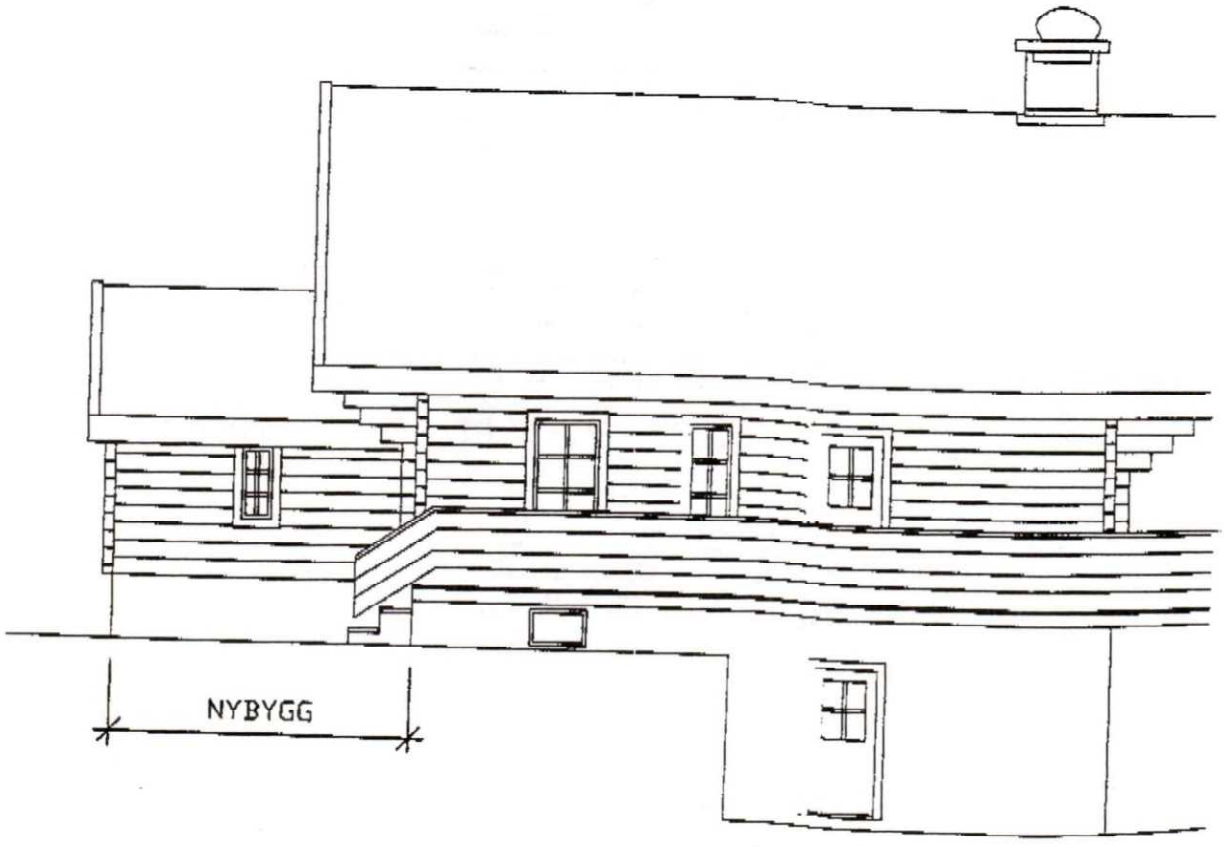
REV. 23.03.99

Dato 13.01.99	Konstr./Tegnet	DAK: HH	Målestokk 1:100
Filnavn \TEGNINGER\HAUGANE\HYTTE\FASADER		Godkjent	
			Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Index:	Beregning:	

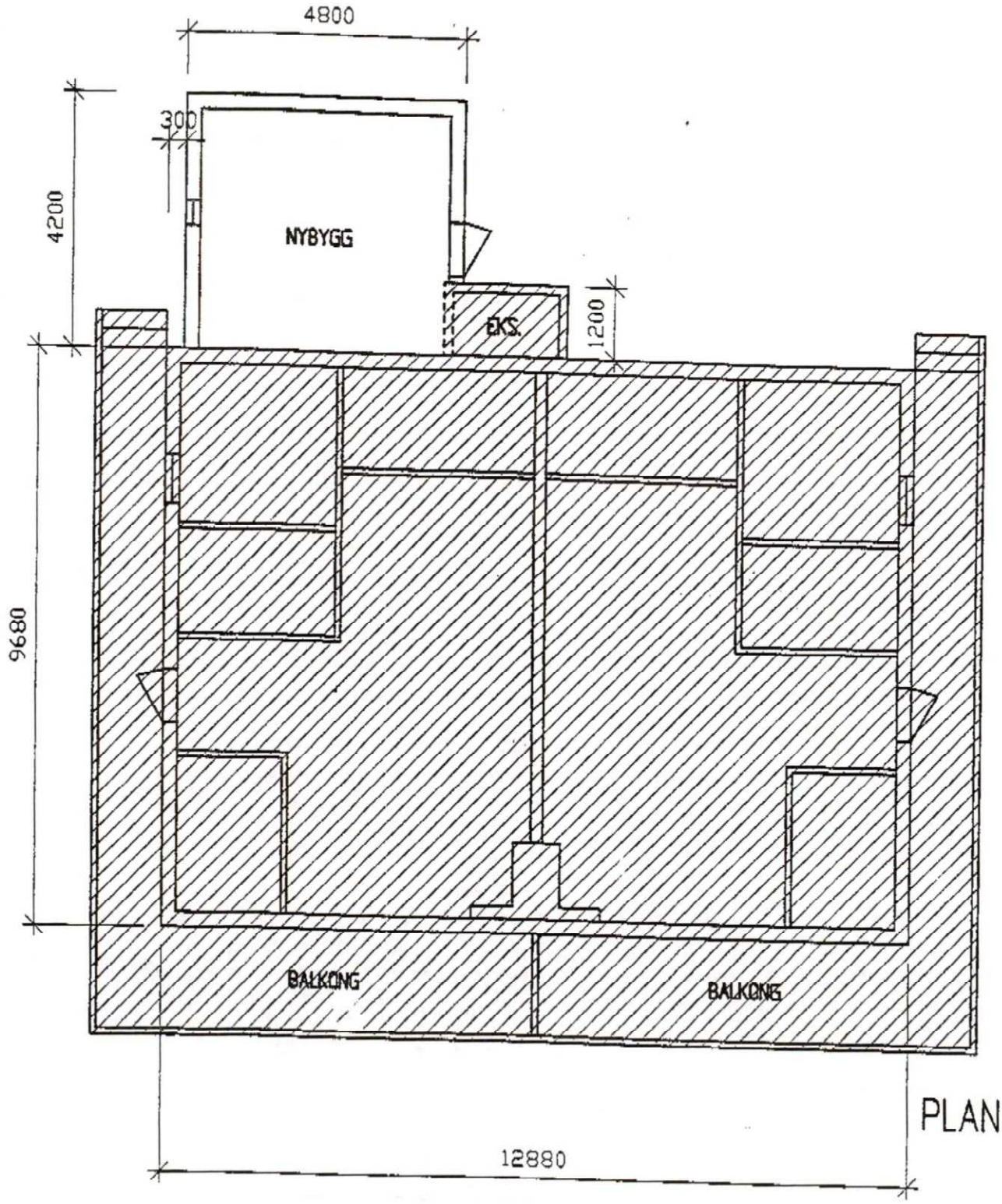


FASADE NORD

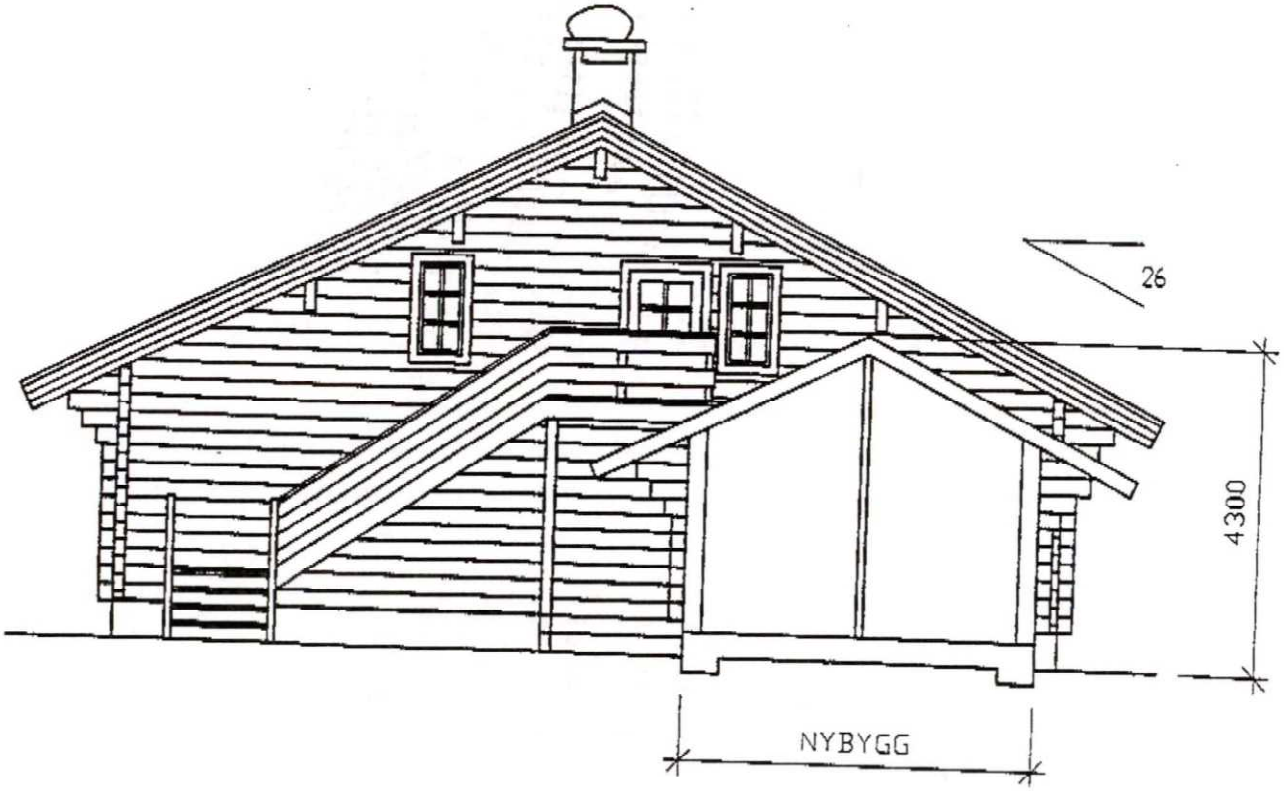
NYBYGG



FASADE VEST



PLAN



SNITT

REV. 23.03.99

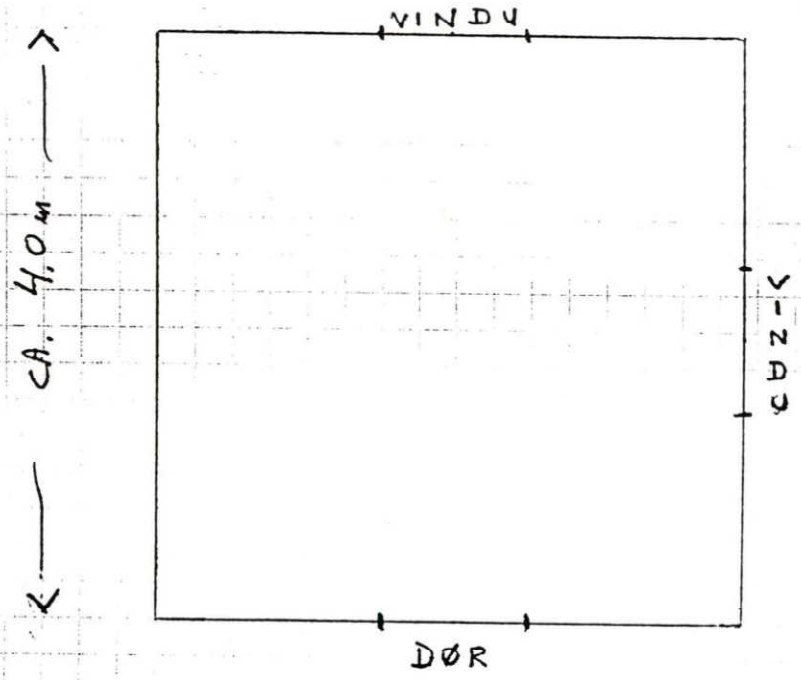
Dato 13.01.99	Konstr./Tegnet	DAK: HH	Målestokk 1:100	
Filnavn \TEGNINGER\HALIGANE\HYTTE\PLAN		Godkjent		
			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Index:	Beregning:		

23/02/2000 15:33 22071068 MARTIN OLSEN SIDE 02/05

SVERRE SNEBERG

RÅBYGG, ca 16 m² UTV. MÅL

Statskog
Sølvverket

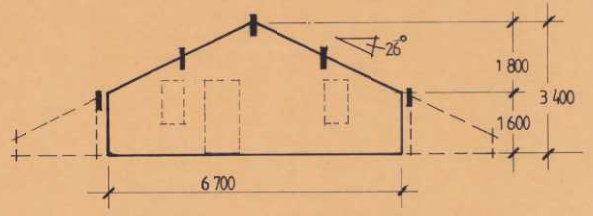


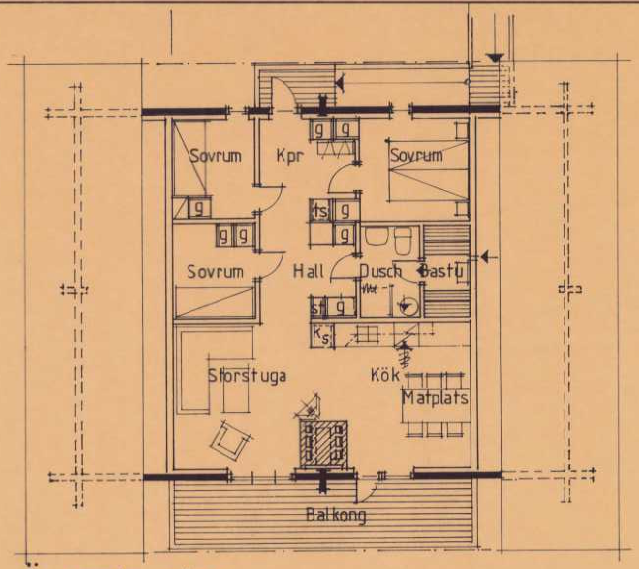
< — 3.90 m — >

HÅNDLAFT, 6" FURU, OVAL FORM

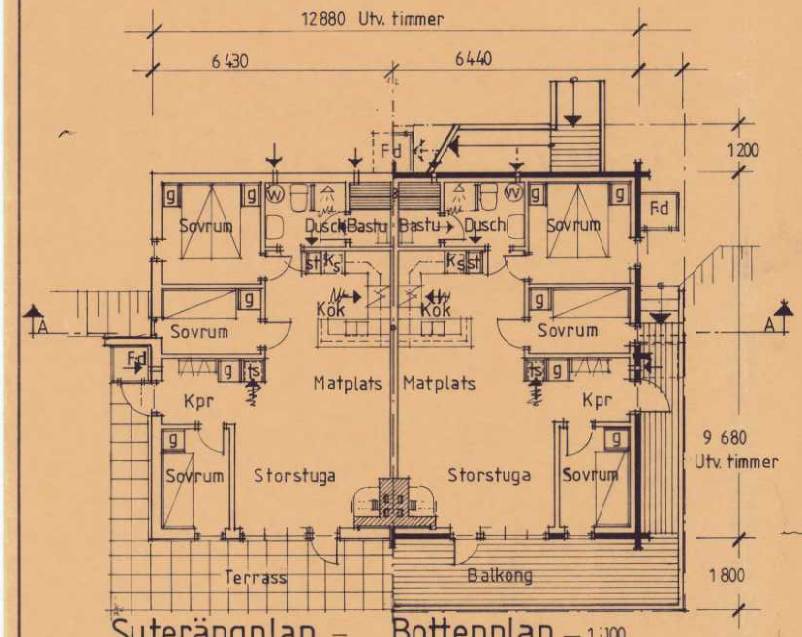
TAKVINKEL: 22°

RÅBYGGETS HØYDE: 3,05 m

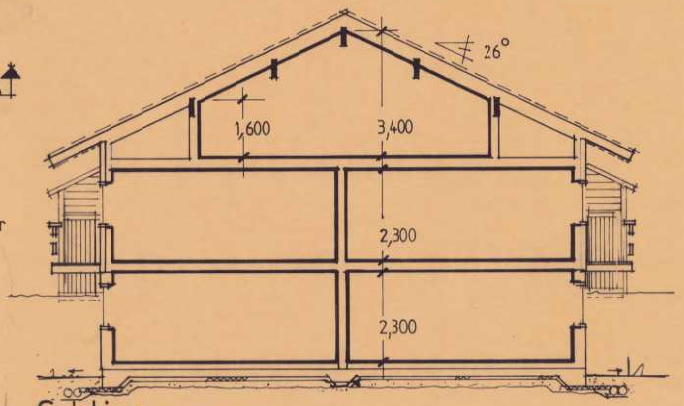




Översta plan – 1:100



Suterängplan – Bottenplan – 1:100



Sektion – A–A – 1:100

REG	ANT	REGISTREFINGEN AVSER	SIGN	DATUM

SONFJÄLLSTUGAN AB, S-820 93 HEDE
Box 151
Tel. 0684/103 00
Telefax. 0684/109 91

GAUSTA-Hytteområde

Chalet-S 124 - 5 läg.

PLANER OCH SEKTION

SKALA 1:100

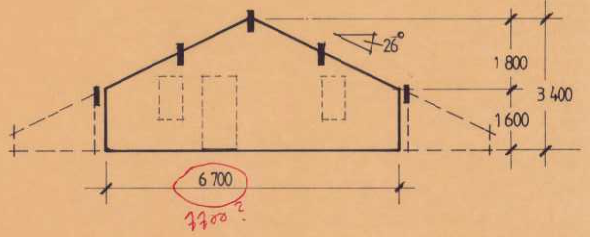
RITAD KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER

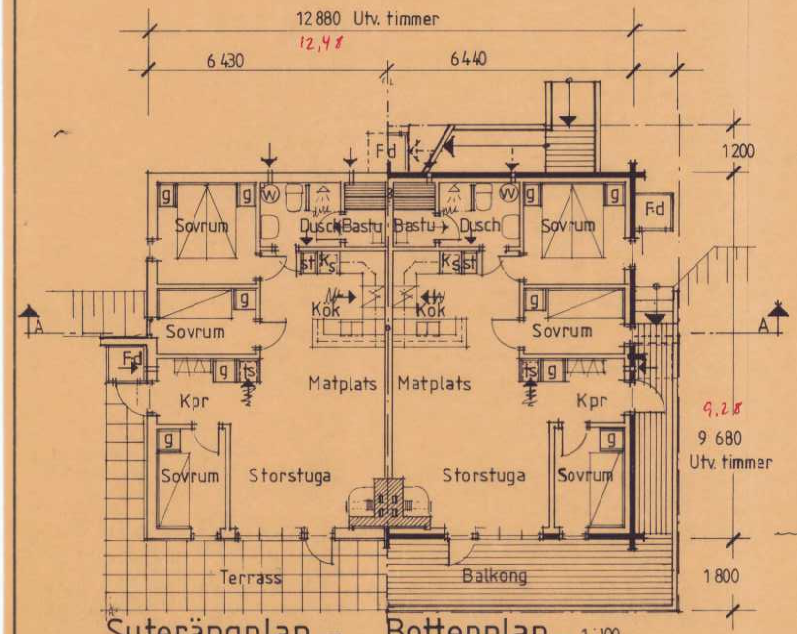
DATUM 880721

KOD TYP POS S 124

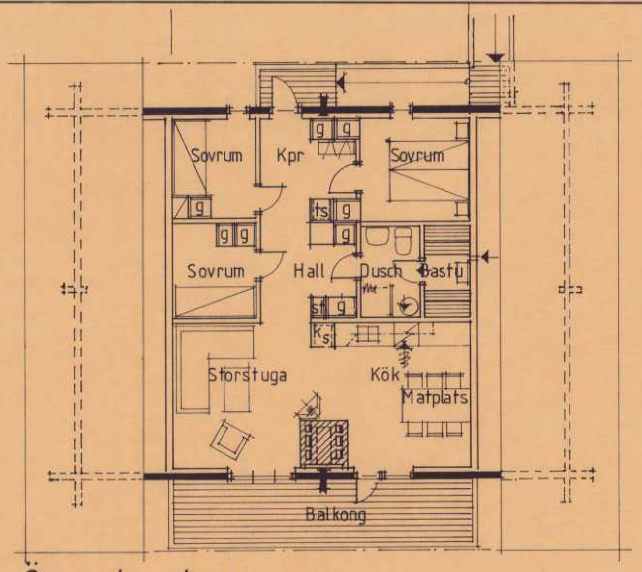
RITNINGSNUMMER A 8801

REG

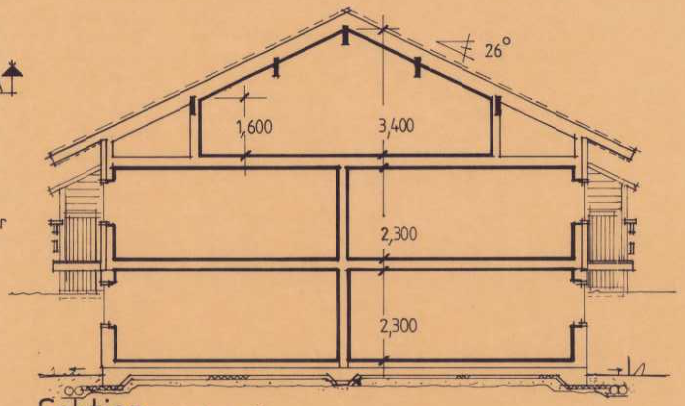




Suterängplan – Bottenplan – 1:100



Översta plan – 1:100



Sektion – A-A – 1:100

Bruksarea 303 m²

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

SONFJÄLLSTUGAN AB, S-820 93 HEDE
Box 151
Tel. 0684/103 00
Telefax. 0684/109 91

RITAD KONSTRUERAD AV | GRANSKAD AV | ARBETSNUMMER

DATUM 880721

GAUSTA-Hytteområde

Chalet-S 124 - 5 läg.

PLANER OCH SEKTION

SKALA 1:100

KOD TYP POS	RITNINGSNUMMER	REG
S 124	A 88 01	

Kvitåvatnvegen 452

HØYDE OVER HAVET

951 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 19 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 13



AVSTAND TIL BYER

Rjukan	19 min
Notodden	1 t 1 min
Kongsberg	1 t 27 min
Skien	1 t 52 min
Porsgrunn	2 t 3 min
Drammen	2 t 7 min
Oslo	2 t 34 min
Bergen	197.8 km

AKTIVITETER

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	1 min
Gaustabanen	7 min
Dale-bakhus - fotballbane	14 min
Aktivitetsområde svadde	14 min
Tveitoparken sandvolleyballbane	16 min
Rjukan barneskole	17 min
Rjukanhallen	17 min
Rjukan stadion	18 min

SPORT

Dale-bakhus - fotballbane	14 min
Aktivitetsområde svadde	14 min
Rjukanbadet/Trimrom	18 min

DAGLIGVARE

Kiwi Rjukan	15 min
Kiwi Rjukan Sentrum	19 min

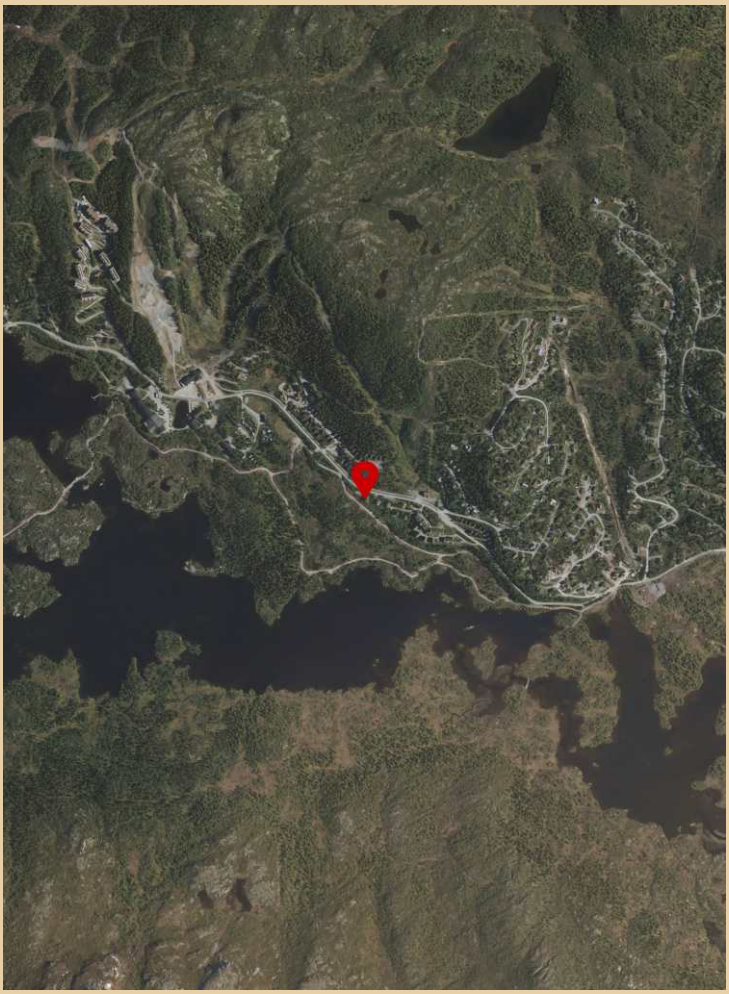
OFFENTLIG TRANSPORT

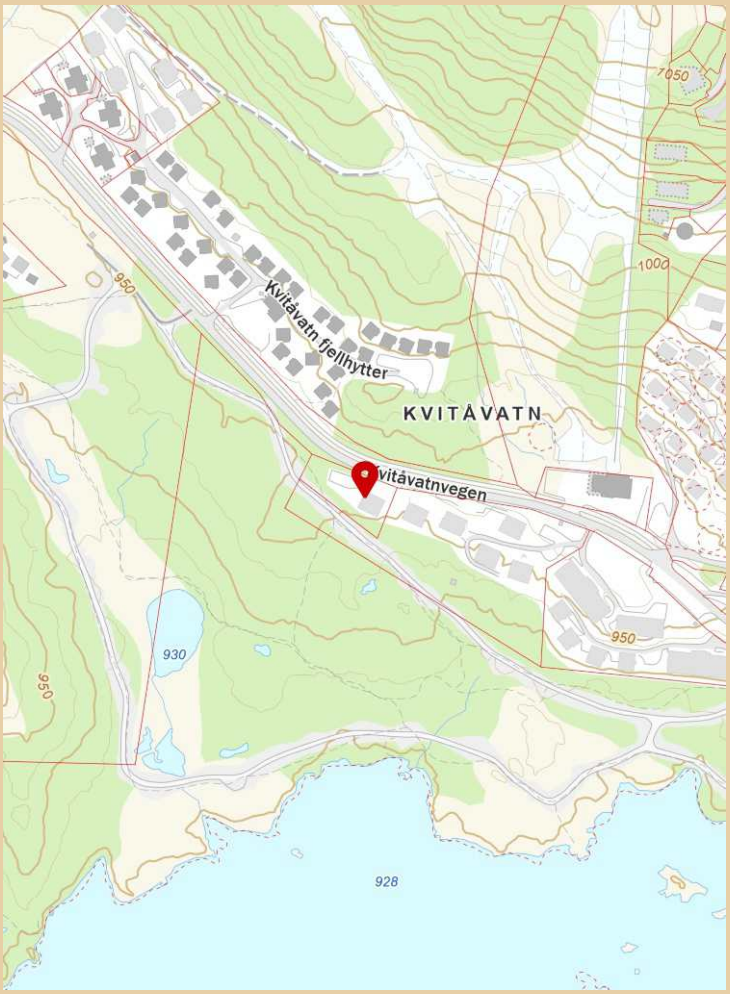
Dalelia Linje 185, 209	12 min 11.5 km
Mår Linje 185, 209	12 min 11.8 km

VARER/TJENESTER

Handelshuset Rjukan	19 min
Vitusapotek Rjukan	20 min
Rjukan Vinmonopol	19 min

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvitåvatnvegen 452, 3660 Rjukan
Gnr. 106, Bnr. 19, Fnr. 48, Snr. 3, Tinn kommune.

Oppdragsnummer:
201250041

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Janne Berner-Mediaas

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 976 97 110

E-post: janne.berner-mediaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.
