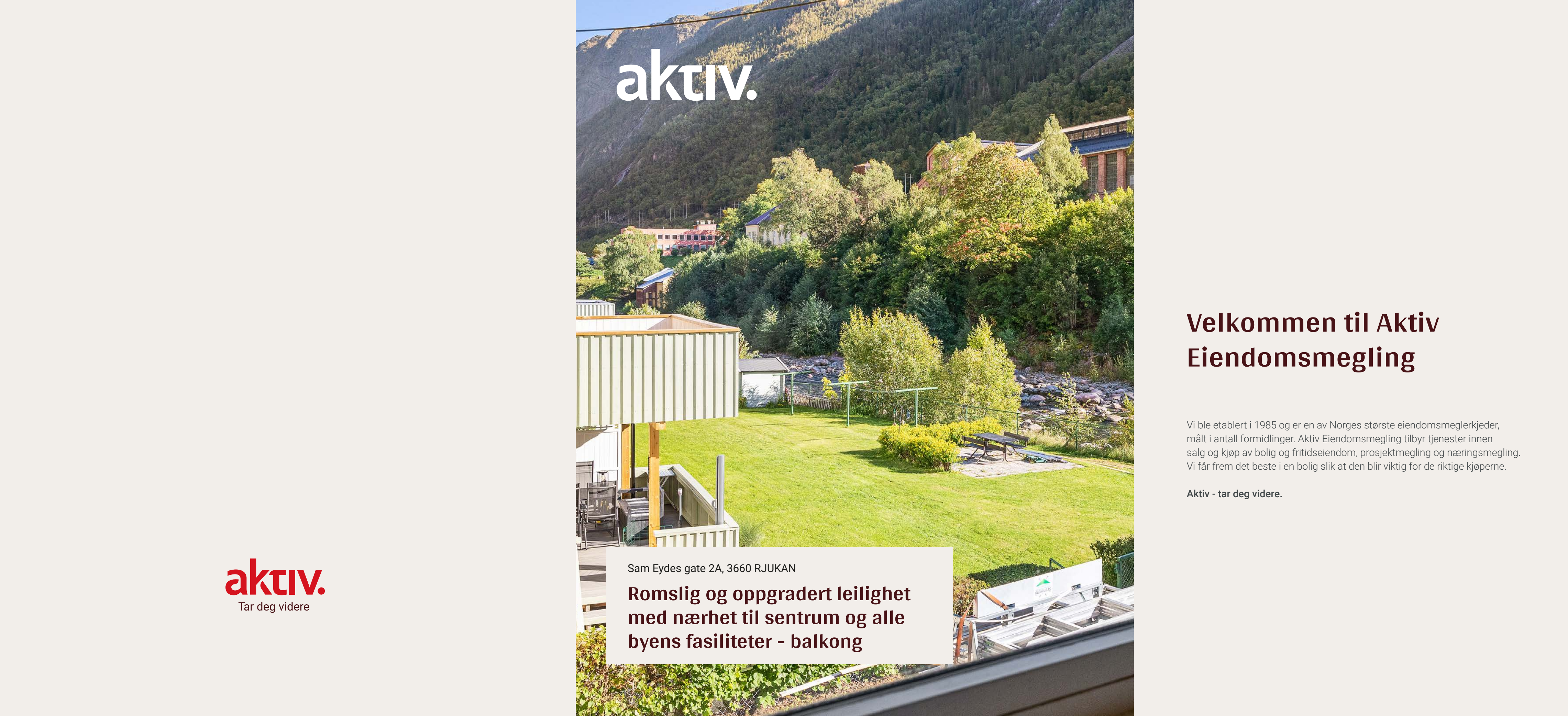




aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Sam Eydes gate 2A, 3660 RJUKAN

**Romslig og oppgradert leilighet
med nærhet til sentrum og alle
byens fasiliteter - balkong**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Marie Langseth

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

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 163 468,-
Omkostn.: Kr 9 832,-
Total ink omk.: Kr 873 300,-
Felleskostn.: Kr 4 288,-
Selger: Marius Bråtelund

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA/P-rom: 107/85 m²
Tomtstr.: 2510 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 202
Andelsnr.: 2

Oppdragsnr.: 1307230061

Romslig og oppgradert leilighet med nærhet til sentrum og alle byens fasiliteter - balkong

Fin og romslig leilighet beliggende i 2.etasje i Vestre hagen borettslag. Leiligheten er oppgradert i 2021 med bad, overflater på et soverom og enkelte gulv og innvendige overflater. Leiligheten er på hele 85 kvm har gode og store rom. Det er også verdt og merke seg en koselig balkong med adkomst fra soverommet. Her kan man sitte å nyte ettermiddagssolen på sommertid.

Fra leiligheten er det kort avstand til Krossobanen med fine tur attraksjoner som Gvepsborg og utallige turmuligheter på Hardangervidda. Historiske Vemork ligger også like i nærheten. Fra eiendommen er det gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Det er kort vei til bussholdeplass hvor det er daglige avganger til bl.a. Miland, Tinn Austbygd og Notodden.



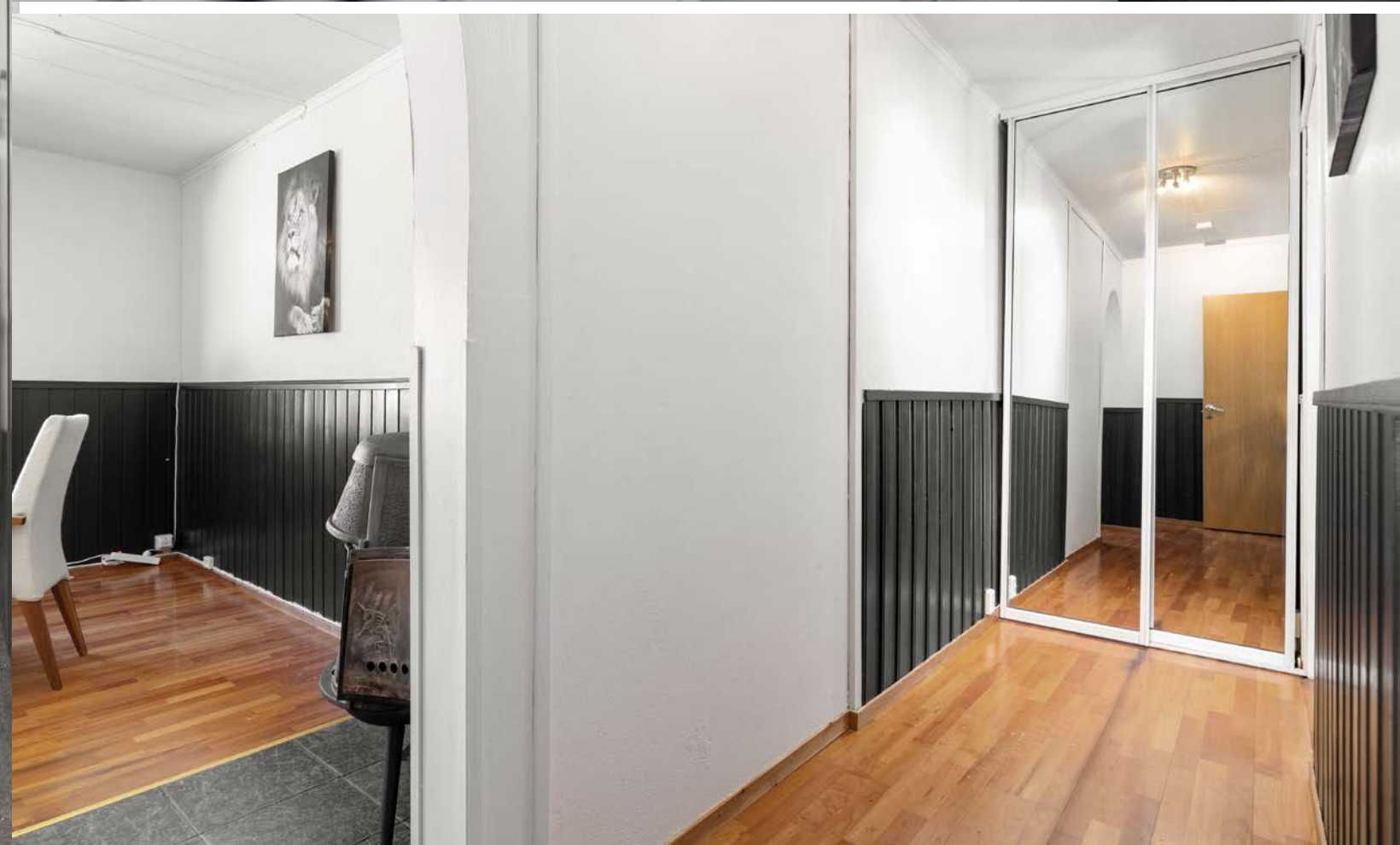
Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger19
Om eiendommen22
Tilstandsrapport31
Egenerklæring54
Nabolagsprofil.....59
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 104











Fra soverommet er det utgang til en koselig balkong. På sommerstid er det ettermiddagssol her fra ca kl 12:00-23:00





Plantegning

Plantegning

1. etasje

Sam Eydesgt. 2A (2. etasje)



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 85 m²

BRA: 107 m²

Arealbeskrivelse

2.etasje

Bruksareal

-1. underetasje: 19 kvm

2. etasje: 85 kvm

3. etasje: 3 kvm

Primærrom

2. etasje: 85 kvm Gang, kjøkken, toalettrom, 2

soverom, bad og stue

Sekundærrom

-1. underetasje: 19 kvm 3 stk boder

3. etasje: 3 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2510 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Terrenget er arrondert med asfalt og noe gressplen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i 2.etasje i Vestre hagen borettslag. Herfra er det kort avstand til Krossobanen med fine tur attraksjoner som Gvepsborg og utallige turmuligheter på Hardangervidda. Historiske Vemork ligger også like i nærheten. Fra eiendommen er det gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Det er kort vei til

bussholdeplass hvor det er daglige avganger til bl.a. Miland, Tinn Austbygd og Notodden.

Fra eiendommen er det kort vei til friluftsområder med gode aktivitetsmuligheter hele året. Det er gangavstand til Krossobanen som bringer deg opp til Gvepseborg og inngangen på Hardangervidda nasjonalpark, hvor du finner flott turterreng både sommer som vinter, med blant annet fiskevann, turstier og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Gaustaområdet er kun en 25 min kjøretur unna eiendommen. I store deler av vintersesongen går det gratis skibuss til Gaustaområdet/Gaustablikk som passerer i nærheten av eiendommen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebygningen

Området består hovedsakelig av eneboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malt trevinduer med 2-algs glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er balkong med adkomst fra soverom.

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Balkonger, terrasser

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater

- Det er påvist skader på overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Radon

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

Rom under terreng

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avtrekk

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Toalettrom/vaskerom

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Verditakst

Kr 700 000

Innhold

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og toalettrom.

Standard

Leiligheten ligger i 2.etasje og er nylig oppgradert med blant annet bad, ett soverom og enkelte innvendige overflater. Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv. Veggene er med trepanel og malte plater og himling er med malte plater.

Romslig kjøkken med innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer følger salget.

Badet ble oppgradert i 2021 med belegg på gulv med varmekabler, vegger er med malt panel og baderomsplater. Badet er innredet med servant med skuffer og sideskap, dusjkabinett og toalett. I tillegg er det et vaskerom/toalettrom med opplegg til vaskemaskin og gulvmontert toalett. Dette rommet har manglende ventilering, og har fått tilstandsgrad TG3.

Leiligheten har to soverom, det ene har adkomst fra

kjøkken og det andre med adkomst fra gang. Soverom med adkomst fra gang er nylig oppgradert med nytt gulv og malte overflater. Her er det også verdt og merke seg utgang til en koselig balkong. På sommerstid er det sol på balkongen fra ca kl 12:00-23:00.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Baderom, innvendige overfalter.

Modernisert/Påkostet år
2021

TV/Internett/Bredbånd
KabelTV og internett via borettslaget/
felleskostnader.

Parkering
Med leiligheten følger en parkeringsplass på utsiden av bygget.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Eiendommen ligger i et fareområde for skred og i nærheten av fareområde for flom. Se vedlagt farekart i salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær
Kr 471 533

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 697 520

Formuesverdi sekundær år
2021

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, felles vedlikehold, byggforsikring, snøbrøyting/strøing, kabelTV/ internett, brannvarsling direkte til sentral mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4288

Andel Fellesgjeld
Kr 163 468

Andel fellesgjeld år
2023

Fellesgjeld pr. dato
19.09.2023

Avdrag Fellesgjeld
Kr 619

Rentekost. fellesgjeld
Kr 535

Andel fellesformue
Kr 84 294

Borettslaget
Borettslagsnavn
Vestre Hagen Borettslag

Organisasjonsnummer
947429388

Andelsnummer
2

Om borettslaget
Vestre Hagen Borettslag org. nr. 947 429 388 består av

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt prospekt/salgsoppgave eller tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26204487889, Tinn Sparebank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2023: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 18.09.2023: 2 673 440
Andel av saldo: 163 468

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2045)
Serielån med flytende rente, 25 år
Bankbytte og rehabiloitering av fasader

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ifølge forretningsfører tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett, og forkjøpsretten utlyses etter at leiligheten er solgt. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett. Se forøvrig også vedtekter vedlagt prospekt for mere informasjon om forkjøpsretten. Forkjøpsrett må være avklart før overtagelse.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Burettslag § 4-8.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til forretningsfører, er dyrehold tillat ved søknad til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 202 i Tinn kommune.Andelsnr. 2 i Vestre Hagen Borettslag med orgnr. 947429388

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, avløp og vei.

Regulerings og arealplaner

Ifølge PlanID 0201 Plannavn Rjukan, er området satt av til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen ligger i et uregulert område.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen er overbeheftet. Overtagelse av heftelsesfri eiendom forutsetter pantefrafall fra eventuelt nye krav.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
700 000 (Prisantydning)
163 468 (Andel av fellesgjeld)

863 468 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Panteattest kjøper)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

9 832 (Omkostninger totalt)

873 300 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 832

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 787,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
24.10.2023



Tilstandsrapport

📍 Sam Eydes gate 2A, 3660 RJUKAN
📖 TINN kommune
gnr. 126, bnr. 202
Andelsnummer 02

Markedsverdi

700 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 107 m²



Befaringsdato: 30.08.2023

Rapportdato: 10.09.2023

Oppdragsnr.: 20330-1258

Referansenummer: HR1453

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

Gyldig rapport
10.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren. Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

Sam Eydes gate 2A, 3660 RJUKAN
Gnr 126 - Bnr 202
3818 TINN

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighets bygg fra 1920 tallet med senere utvendig renovering.
Denne leilighet består av 2 enheter som er slått sammen.
Dagens planløsning har potensiale til forbedring.
Leiligheten i denne rapport har nytt bad og soverom i år 2021. Øvrige overflater er malt.

Leiligheten har forhold som ikke er slutført rent byggtknisk da her toalettrom/vaskerom. Her mangler det ferdigstillelse av vegg mm.
Videre er det registret enkelte mangler ved gulv og belistning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er balkong med adkomst fra soverom.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur og panel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp med innlegg av gulvbelegg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har malt panel og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrom/Vaskerom.
Det er uttak for vann og avløp for vaskemaskin og gulvmontert toalett.
Oppvarming; Ingen
Ventilasjon; Ingen
Himling; Malte plater.
Vegger; Malt plater.
Gulv; Steinflis

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap. Dette for nytt bad.
Øvrig installasjon er med kobber rør.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Terrenget er arrondert med asfalt og noe gressplen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m²
Totalpris	750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etg.	85	85	0
Hovedplan			
Loft	3	0	3
Kjeller	19	0	19
Sum	107	85	22

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

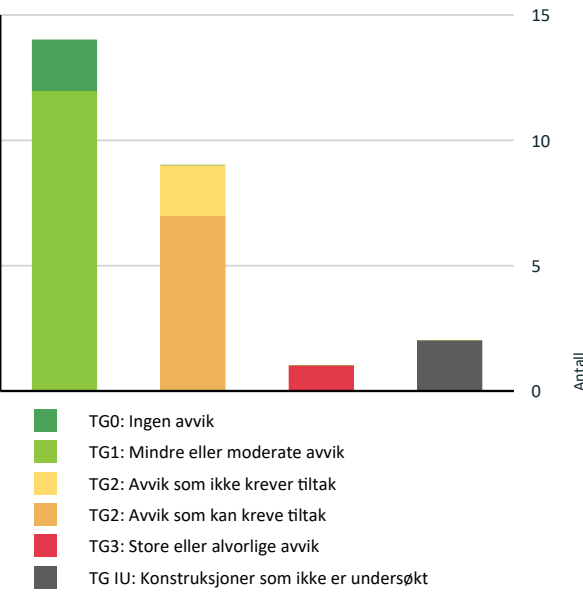
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

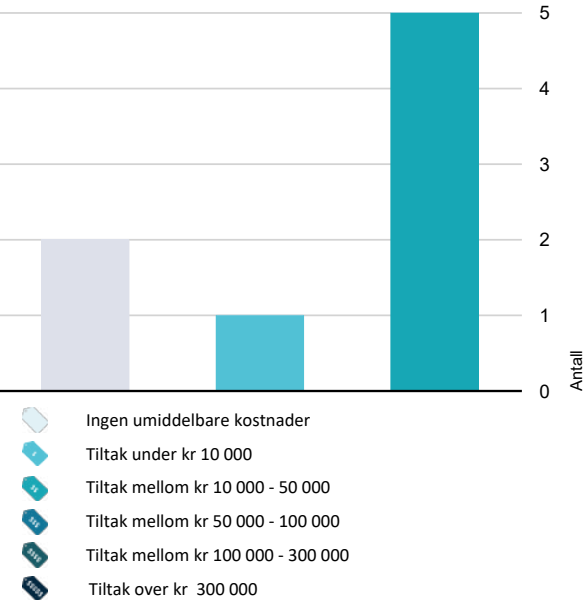
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vegg mot kjøkken er åpnet opp og er ikke ferdigstilt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

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

Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning i vegg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater



Det er påvist skader på overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon



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

Innvendig > Rom Under Terreng



Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Nytt bad
2021	Modernisering	Maling av overflater Nye overflater på soverom

UTVENDIG

Vinduer TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Det er balkong med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillte krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater TG 2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

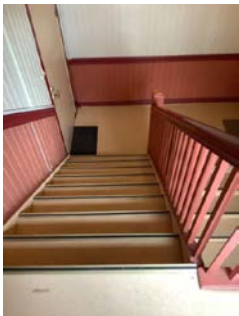
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- 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.



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Rom Under Terreng

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur og panel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med innlegg av gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

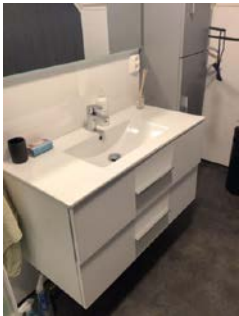
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

2.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.



Tilstandsrapport



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel og baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJØKKEN

2.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Årstall: 1980

Kilde: Eier

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport



Årstall: 1980 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Konsekvens/tiltak**
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

2.ETG. HOVEDPLAN > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom/Vaskerom.
Det er uttak for vann og avløp for vaskemaskin og gulvmontert toalett.
Oppvarming: Ingen
Ventilasjon: Ingen
Himling: Malte plater.
Vegger: Malt plater.
Gulv: Steinflis



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vegg mot kjøkken er åpnet opp og er ikke ferdigstilt

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Vegg kompletteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Dette for nytt bad.
Øvrig installasjon er med kobber rør.

- 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.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning i vegg.

Branntekniske forhold

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Terrenget er arrondert med asfalt og noe gressplen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

107 m²/85 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Bad, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		750 000
Tillegg for andel fellesformue	+	84 294
Fradrag for andel felles gjeld	-	158 261
Konklusjon markedsverdi		700 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader			
Fellesutgifter	Kr.		51 456
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		51 500
Teknisk verdi bygninger			
Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		700 000
Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.		50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		50 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etg. Hovedplan	85	85	0	Gang , Kjøkken , Toalettrom , 2stk soverom , Bad , Stue	
Loft	3	0	3		1 stk bod
Kjeller	19	0	19		3 stk boder
Sum	107	85	22		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

30.8.2023

Til stede

Arnt Ivar Hvammen

Marius Bråtelund

Rolle

Takstingenør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3818 TINN

gnr.

126

bnr.

202

fnr.

snr.

0

Areal

2510.2 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Sam Eydes gate 2A

Hjemmelshaver

Vestre Hagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap

/Vestre Hagen Borettslag

Org.nr.

947429388

Leil. nr.

Forretningsfører

Rjukan og Tinn
Boligbyggelag

Eier av adkomstdokumenter

Marius Bråtelund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

02

Pålydende

100

07.09.2023

Opprinnelig innskudd

2 600

07.09.2023

Andel fellesformue

84 294

07.09.2023

Andel fellesgjeld

158 261

07.09.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget består av 20 enheter fordelt på 3 lavblokker. Nærområdet består i all hovedsak av leiligheter og eneboliger. Eiendommen ligger langs Sam Eydesgate som er hovedvegen gjennom tettstedet. Det er kort avstand til Rjukan sentrum hvor det meste av servicefunksjoner er tilgjengelig. Kort avstand til stedets busstopp om en ønsker å ferdes kollektivt.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
				Vedlagt	
Boligopplysninger	07.09.2023			Ikke gjennomgått	0
					Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 07.09.23 Side 1 av 2

Vestre Hagen borettslag	Vår ref.:	9/2	Fødselsdato eier:	12.06.1991
Sam Eydes gate 2 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Marius Bråtelund		
Organisasjonsnr:	947 429 388	Andelsnr:	02	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	4 288
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Fellesutgifter:	FELLESKOSTNADER 3 134
	Andel avdrag fellesgjeld 619
	Andel rentekostnad fellesgjeld 535

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	163 468	Gjeld siste årsoppg.:	158 261
Klient ajourf. lån:	2 673 440	Klient gj. s. årsoppg.:	2 734 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204487889, Tinn Sparebank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2023: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 07.09.2023: 2 673 440

Andel av saldo: 163 468

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2045)

Serielån med flytende rente, 25 år

Bankbytte og rehabilitering av fasader

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95991240

E-post: brit.wesseltuft@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 07.09.2023

Utestående saldo:	22 728		
Fellesutgifter:	21 440	Restanse:	22 728
Gebyr:	915	Forskudd:	0
Rente:	373	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	158 261	Andre inntekter:	16
Annen formue:	84 294	Utgifter:	5 218		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 600
Andelsnr:	02	Partialobligasjonsnr:	0902

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 126/202

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2512
------------------	------	-------------	------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	22.01.1976	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	88		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag				
	2 - Andel BBL				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 07.09.23 Side 2 av 2

Vestre Hagen borettslag	Vår ref.:	9/2	Fødselsdato eier:	12.06.1991
Sam Eydes gate 2 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Marius Bråtelund		
Organisasjonsnr:	947 429 388			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: Dato:

Marius Bråtelund

Andelseiers underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
1307230061	

Selger 1 navn	
Marius Bråtelund	

Gateadresse	
Sam Eydes gate 2A	

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 eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

2

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polise/avtalendr.

28355207

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Total renoverert bad med BVT Bygg på gulv og baderomsplater og Rjukan VVS og elektro på rør og elektro. Jeg har bare gjort forarbeidet med lekting og isolasjon og satt på panel på tørr side av badet

Arbeid utført av

BVT Bygg og Rjukan Rør og Elektro

Filer

Sjekkliste_opplegg_nye_kurser_O35149_20294583.pdf

Varmekabler_-_Dokumentasjon_O35149_20294841.pdf

Samsvarserklæring_O35149_20294079.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er nytt sluk med avretting og varmekabler i gulv og våtroms belegg

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

7

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ikke fyrings forbud på ved ovn i leiligheten men låsen på døra er ødelagt men du får lagt den inntil vedovn men det er gnist fanger som kan settes inni åpning på vedovn men ingen andre problemer

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

har vært mus i kjeller

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

nytt elektrisk anlegg på bad og nytt elektrisk sikrings skap

Arbeid utført av

Rjukan VVS og elektro

Filer

Samsvarserklæring_O35149_20294079.pdf

11.1

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: MB

2

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Rjukan VVS og elektro tok kontroll på el - anlegg i leiligheten når de la inn nytt sikringsskap og nytt anlegg på bad

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

som nevnt tidligere så har det vært mus i kjeller

28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Badet er totalt renover i mai 2021 og ellers har det blitt gjort lettere oppgraderinger i leiligheten.

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.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MB

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Bråtelund	1bf8d52dcc5492e21932947 2ad27556da268d3cc	14.08.2023 10:11:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307230061

- 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>

Sam Eydes gate 2A

Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Flekkebyen 1 min
Linje 143, 209 0.1 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 187 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 120 elever, 6 klasser	6 min 3.6 km
Rjukan videregående skole 215 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

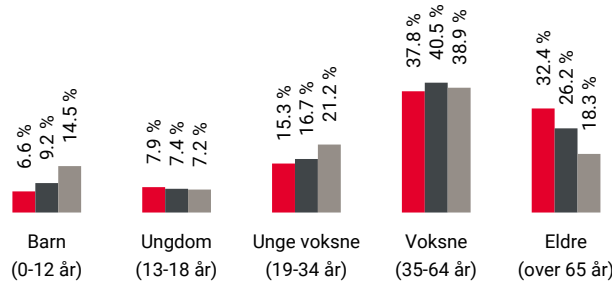
Rjukan VGS 9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøen/Krosso	901	705
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 3.1 km
Øverland barnehage (0-5 år) 36 barn	9 min 4.9 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 8 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	14 min 1.2 km
Rema 1000 Rjukan Søndagsåpent	15 min 1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering

Lett 88/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Bråvollparken balløkke

10 min 

Ballspill

0.9 km
- 

Såheimhallen - flerbrukshall

18 min 

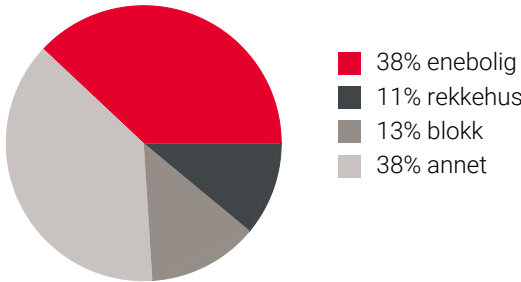
Aktivitetshall, sandvolleyball

1.6 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

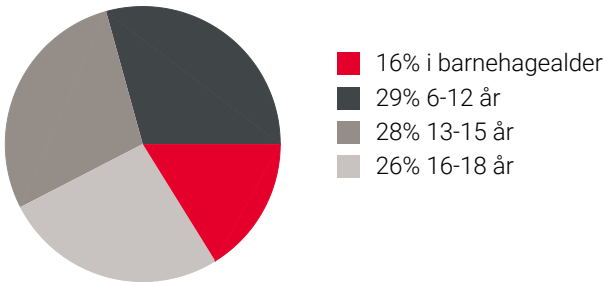
Handelshuset Rjukan

18 min 
- 

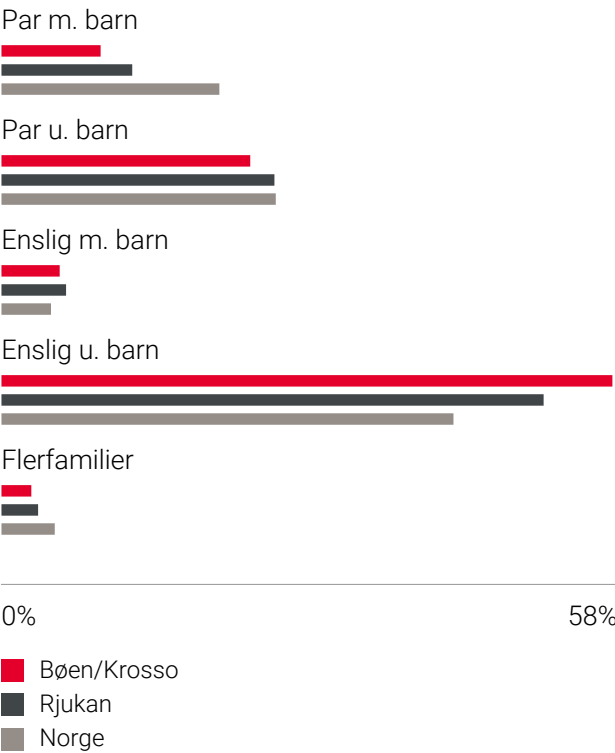
Vitusapotek Rjukan

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

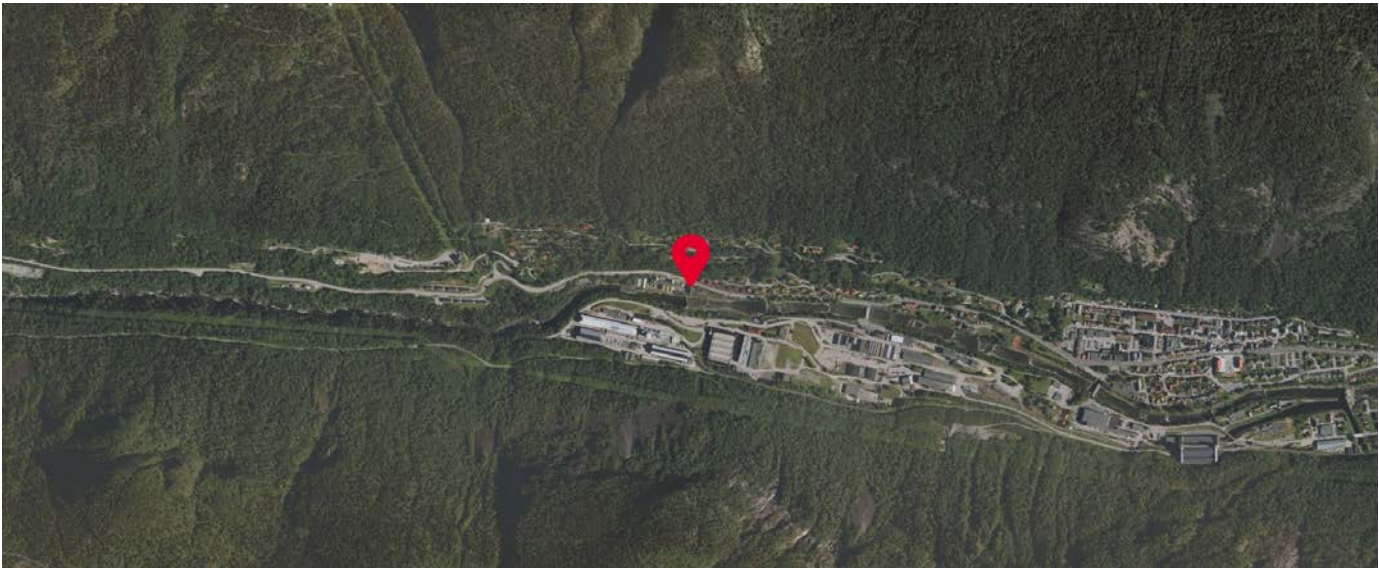


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Rjukan og Tinn Boligbyggelag
Storgata 19
3660 Rjukan

Vår referanse: 1307230061
Vår saksbehandler: Marie Langseth
Telefon: 975 54 902
Vår dato: 18.09.2023

Megleropplysninger på Sam Eydes gate 2A - andelsnr. 2 i Vestre Hagen Borettslag, org.nr. 947 429 388 i Tinn kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Marius Bråtelund	Sam Eydes gate 2A, 3660 Rjukan	12.06.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Borettslagets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisnr. Eika 4893168 / 31				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.			
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		/	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	/				
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? SØKNAD TIL STYRET			
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:		7 DGR EINNOMSE	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		I HHT LOVEN	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr			
Har borettslaget formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Hva er andelens andel formue?	
		Kr		Kr	
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				☐ Ja ☐ Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap? BORETTLAGENES SIKRINGSFOND			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6 215,-	Kontonummer for betaling: 8143 07 01886
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4 661,-	Kontonummer for betaling: 8143 07 01886
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: AVKLARING FORKJØPSRET FØR SALG	kr 7769,-	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Rjukan 18/9-23

Sted, dato

2MArdalen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ☒ Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- ☒ Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- ☒ Kopi av vedtekter/husordensregler
- ☐ Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- ☐ Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post marie.langseth@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no

Vedtekter

for Vestre Hagen borettslag org.nr.947 429 388

tilknyttet RJUKAN OG TINN boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.november 1975, sist endret den 3.juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Hagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tinn kommune og har forretningskontor i Tinn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Rjukan og Tinn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(2a)Borettslagets styre skal avgjøre søknad fra andelseier om erverv og fysisk sammenslåing av tilgrensende leilighet når kjøper eier en av leilighetene. RTBBL gis skriftlig melding om vedtak og gjennomfører dette ift partene og borettslaget. Dersom en andelseier kjøper tilgrensede leilighet (se 3-1), skal selgers andel innløses og andelens pålydende utbetales selger.

To nærliggende leiligheter i samme hus som er til salgs samtidig kan kjøpes under ett forutsatt at de skal slås sammen til en. Forkjøpsretten gjelder på vanlig måte og kjøper må være medlem i boligbyggelaget eller bli det før kjøpet inngås. Selgernes andeler innløses og utbetales selgerne. Kjøper tegner en ny andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsrett for andelseier i borettslaget og boligbyggelaget kan ikke gjøres gjeldende ved kjøp for fysisk sammenslåing av tilgrensende leilighet når kjøper bor i en av leilighetene.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Ved fysisk sammenslåing av tilgrensede leiligheter vil felleskostnadene til den sammenslåtte enhet være likelydende med summen av felleskostnaden for de to sammenslåtte leilighetene - fratrukket renovasjonsavgift, TV-abonnement for en leilighet og andre kostnader som det vil være urimelig å la inngå i fellesutgiftene for den sammenslåtte enhet.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum 2 andre medlemmer og med minimum 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Rjukan, 3/6 - 2020
Kann Re, But Wop
Ela Jmky

Rapport fra styret for virksomheten i Vestre Hagen borettslag, org.nr. 947429388

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2022

Borettslagets virksomhet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Brit Wesseltoft, Sam Eydes Gate 2 B
Nestleder, Odd Terje Mathisen, Sam Eydes Gate 6 A
Styremedlem, Kirsten Irene Fagerholt Sauro, Sam Eydes Gate 4
Styremedlem, Egil Stensrud, Sam Eydes Gate 6 B
Varamedlem, Mona Iren Andersen, Sam Eydes Gate 2 B

Valgkomiteen har bestått av

Mona Iren Andersen, Willy Olaisen

.

Forretningsførsel og revisjon

Rjukan og Tinn boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, 1 telefonmøte, 1 generalforsamling med påfølgende medlemsmøte.
47 saker er behandlet.
Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail og telefon.

Det har vært behandlet 0 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg), hvorav 0 er overdragelse innen familie.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating (framleie).

Det er ved årets slutt 1 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

Borettslaget har installert bredbånd fra Telenor fra 01.01. 2022

Tatt i bruk Portalen fra nyår 2022.

Befaring med Riksantikvar E. Andersen, Vestfold og Telemark fylkes kommune 13.05. vedr råteskadd trepanel, farger på byggene, og råd om uteareal.

Div. arbeid/maling på uteområdet (Pussing og maling av hagemøbler, lemmer kjellervinduer) Reparasjon (sveising) av den store porten
Maling av inngangstrapper (grønn som husfargen) utført på dugnad av de enkelte beboere.
Innkjøp av maling og beis.

Det legges ned mye arbeid av mange av beboerne i å holde fellesarealet ryddig og innbyderne. Det plantes blomster, lukes, slås gras og vannes. Om vinteren ryddes det for snø og strøs med sand. Styret ser med glede på at det er så pent og ordentlig rundt omkring husene.

Dessverre går det med uforholdsmessig mye tid og krefter på drøfting og korrespondanse med andelseiere som ikke overholder husordensregler og pålegg fra styret.

Det er også mye jobb og irritasjon samt skiftning av batterier og oppfølging vedr. brannvarslingssystemet Sfty. Styret vurderer å si opp avtalen med Sfty.

Vernerunde X 2 (høst og vår).
Jevnlig informasjon via e-post til alle beboere.

Søknad til VTFK 01.11.22 om øk bistand til rehabilitering av råteskadet panel, samt takrenner.

Gamle dører og vinduer som er skiftet ut, er plassert på loftet i 4C. Verdensarv-koordinator samt kommunearkitekt anbefalt styre å samle dette et egnet sted i Vestre Hagen.

Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.
Bjørn Halvorsen utfører brøyting i borettslaget på fastpris.

.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 2 menn.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som å anses normalt for et boligselskap.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 1.593.242.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2023

ÅRSREGNSKAP FOR Vestre Hagen borettslag 2022

Disponible midler		
	2022	2021
A. Disponible midler IB	1 066 251	711 494
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	648 512	476 277
Avdrag langsiktig gjeld	-121 520	-121 520
B. Årets endringer disponible midler	526 992	354 757
C. Disponible midler UB	1 593 242	1 066 251
Omløpsmidler	1 598 088	1 065 162
- Kortsiktig gjeld	4 846	-1 088
Disponible midler	1 593 242	1 066 251

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.

RESULTATREGNSKAP Vestre Hagen borettslag 2022

	Note	Resultat Pr. 31.12.22	Resultat Pr. 31.12.21	Budsjett Pr. 31.12.22	Budsjett Pr. 31.12.23
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		857 880	857 880	857 880	904 880
Purregebyr		-35	5 180	0	0
Tilskudd		600 000	1 274 218	600 000	721 875
Andre driftsinntekter		0	0	0	0
SUM INNTEKTER		1 457 845	2 137 278	1 457 880	1 626 755
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	6 125	5 625	5 700	6 125
Styrehonorar	2	32 000	31 000	31 000	32 000
Forretningsførerhonorar		68 640	65 880	67 440	69 012
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	3 392	3 286	4 346	4 240
Vedlikehold	4	84 251	987 042	376 000	990 000
Kabel-tv		130 763	82 480	132 000	140 736
Forsikring		122 507	96 981	121 182	123 516
Kommunale avgifter	5	235 755	274 000	270 000	280 000
Energi, strøm		13 422	20 580	30 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 939	0	3 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 839	913	2 500	2 500
Porto		653	0	600	600
Andre driftskostnader	6	10 374	15 886	8 282	8 724
Tap på fordringer		0	3 845	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		719 660	1 593 518	1 058 050	1 681 453
DRIFTSRESULTAT					
		738 185	543 760	399 830	-54 698
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		202	1 991	500	300
Renteinntekter		275	16	0	250
Rentekostnad		90 150	69 491	71 850	119 556
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		-89 673	-67 484	-71 350	-119 006
ÅRSRESULTAT					
		648 512	476 277	328 480	-173 704

BALANSE Vestre Hagen borettslag 2022

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.21	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.22
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Bygninger	7	31 700	0	31 700
Andre driftsmidler		213 958	0	213 958
Sum anleggsmidler		245 658	0	245 658
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		65 541	35 909	101 450
Til gode av forretningsfører		0	-35	-35
Påløpte kostnader		28 976	5 800	34 776
Andre fordringer		5 215	385	5 600
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		965 430	490 867	1 456 297
Sum omløpsmidler		1 065 162	532 926	1 598 088
SUM EIENDELER		1 310 820	532 926	1 843 746
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	8	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-1 577 512	0	-1 577 512
Årets resultat		0	648 512	648 512
Sum opptjent egenkapital		-1 575 512	648 512	-927 000
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	9	2 855 720	-121 520	2 734 200
Borettsinnskudd	10	31 700	0	31 700
Sum langsiktig gjeld		2 887 420	-121 520	2 765 900
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 712	488	3 200
Leverandørgjeld		-4 000	5 339	1 339
Påløpne renter		200	107	307
Sum kortsiktig gjeld		-1 088	5 934	4 846
Sum gjeld		2 886 332	-115 586	2 770 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 310 820	532 926	1 843 746
Pantestillelser	11	2 887 420	-121 520	2 765 900

Rjukan,

Vestre Hagen borettslag 2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5300 Styrehonorar	32 000	31 000
Sum	32 000	31 000

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 392	3 286
Sum	3 392	3 286

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	5 193	909 560
6602 Vedlikehold VVS	16 033	6 776
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	701	4 340
6606 Service brannvarsling	41 763	50 471
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	19 645	15 895
6620 Reparasjon og vedlikehold, utstyr	917	0
Sum	84 251	987 042

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 Kommunale avgifter	235 755	269 096
7765 Renovasjon	0	4 904
Sum	235 755	274 000

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6583 Datasikringsavgift	2 886	2 844
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	0	224
7720 Møteutgifter/dugnad	3 678	1 000
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	2 000	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 810	1 818
Sum	10 374	15 886

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år: 1976	
Kostpris 1976	31 700
Bokført verdi pr.31.12	31 700

Skjøte for eiendommen er utstedt 19.03.1984. Borettslaget overtok eiendommen vederlagsfritt i 1976. Fra 1988 er bokført eiendomsverdi lik summen av innskudd. Verdi av tomten er ikke utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 8 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 20 andeler à kr 100,-.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank
Formål:	Bankbytte og rehabilitering av fasader
Lånenummer:	26204487889
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 038 000
Lånesaldo 01.01:	2 855 720
Avdrag i perioden:	121 520
Lånesaldo 31.12:	2 734 200
Saldo 5 år frem i tid:	2 126 600

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204487889	2	189 294	378 588
	2	178 465	356 930
	2	176 810	353 620
	1	175 832	175 832
	1	167 184	167 184
	1	122 887	122 887
	2	116 344	232 688
	1	108 372	108 372
	8	104 762	838 096

Note 10 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976:		
4 leiligheter	500	2 000
8 leiligheter	1 500	12 000
1 leilighet	1 600	1 600
5 leiligheter	2 000	10 000
1 leilighet	2 600	2 600
1 leilighet	3 500	3 500
Sum borettsinnskudd		31 700

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 765 900	2 887 420
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	31 700	31 700

Resultat og balanse med noter for Vestre Hagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Hagen borettslag		
Styreleder	Brit Wesseltoft (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Odd Terje Mathisen (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Egil Stensrud (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Kirsten Irene Fagerholt Sauro (sign.)	20.03.2023



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vestre Hagen borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Hagen borettslag som viser et overskudd på kr 648,512. Årsregnskapet består av balanse per 31. 12.2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31.12.2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautorisert Revisjonsselskap
Autorisert Regnskapsførerselskap
Adresse: Sam Eydesgt. 120
3660 RJUKAN

Org.nr.: 987 199 350
Tlf. kontor: 35 06 27 15

Statsautorisert revisor Inger Noraberg
Statsautorisert revisor Siv Aarnodt
Statsautorisert revisor Tor Einar Skarprud
Statsautorisert revisor Aud-Eva Vaa Sollid
Statsautorisert revisor Kristine Midtbo Mo
Statsautorisert revisor Elisabeth Beckmann

inger.n@revisorteam.no
siv@revisorteam.no
toreinar@revisorteam.no
audeva@revisorteam.no
kristine@revisorteam.no
elisabeth.b@revisorteam.no



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Rjukan, 20.03.2023
Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Statsautorisert revisor

Statsautorisert Revisjonsselskap
Autorisert Regnskapsførerselskap
Adresse: Sam Eydesgt. 120
3660 RJUKAN

Org.nr.: 987 199 350
Tlf. kontor: 35 06 27 15

Statsautorisert revisor Inger Noraberg
Statsautorisert revisor Siv Aarnodt
Statsautorisert revisor Tor Einar Skarprud
Statsautorisert revisor Aud-Eva Vaa Sollid
Statsautorisert revisor Kristine Midtbo Mo
Statsautorisert revisor Elisabeth Beckmann

inger.n@revisorteam.no
siv@revisorteam.no
toreinar@revisorteam.no
audeva@revisorteam.no
kristine@revisorteam.no
elisabeth.b@revisorteam.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Hagen borettslag torsdag 30.03.2023 kl. 17:30 - Såheim Folkets hus, Skriugata 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal velge en møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Normalt velges styreleder som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder velges Trond Jore

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

I henhold til vedtektene skal det velges en sekretær og to til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Som sekretær velges Egil Stensrud

Til å skrive under protokollen velges Ellen Anita Hesthag og Eva Andersen

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

Stemmeberettigede er de som har andeler i borettslaget. Dersom det er flere eiere av en andel, er det kun en stemme pr.bolig.

Vedtak:

Totalt 5 andelseiere møtte, hvorav ingen i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Innkallingen skjer med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

Styrets rapport sier noe om lagets virksomhet, styrets sammensetning og styrets arbeid (møtevirksomhet, saker som har vært behandlet og saker som er under behandling og planlegging). Rapporten sier også noe om lagets drift og økonomi.

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

Årsregnskapet er godkjent og signert av styret. Regnskapet legges fram med noter. Revisor har gått igjennom regnskapet og laget sin beretning.

Ønskes nærmere redegjørelse for detaljer i regnskapet, kan en ta kontakt med Rjukan og Tinn Boligbyggelag.

Vedtak:

Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret blir vedtatt på generalforsamling. Godtgjørelsen betales for den perioden som har gått siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styreleder godtgjøres med kr 17.000,-
Nestleder godtgjøres med kr 10.000,-
Sekretær godtgjøres med kr 3.000,-
Styremedlem godtgjøres med kr 2.000,-

Totalt styrehonorar kr 32.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Brit Wesseltuft er på valg.

Vedtak:

Breit Wesseltuft gjenvelges som styreleder for to år.

5.2 Valg av nestleder

Nestleder Odd Terje Mathisen er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering

5.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Egil Stensrud er på valg.
Styremedlem Kirsten Irene Fagerholt er ikke på valg

Vedtak:

Styremedlem Egil Stensrud gjenvelges for to år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Mona Iren Andersen er på valg.

Vedtak:

Willy Olaisen velges som nyttvaramedlem.

5.5 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

Dersom styret i Rjukan og Tinn boligbyggelag vedtar å gjennomføre sin generalforsamling elektronisk, vil det være behov for en delegat fra borettslaget. Delegaten må være medlem hos RTBBL.

Vedtak:

Vestre Hagen borettslag velger styreleder som delegat til generalforsamlingen for RTBBL.

5.6 Utpøkelse av valgkomite

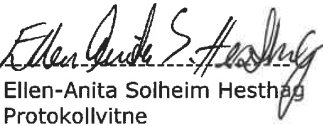
Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Til ny valgkomite utpekes Irene Lurås og Nicolai Jore.



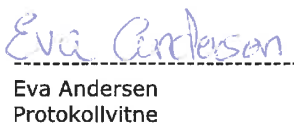
Trond Kjetil Jore
Møteleder



Ellen-Anita Solheim Hesthaug
Protokollvitne



Egil Stensrud
Sekretær



Eva Andersen
Protokollvitne

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Marie Aadalen

Dato utført: 18.09.23 Side 1 av 2

Vestre Hagen borettslag	Vår ref.:	9/2	Fødselsdato eier:	12.06.1991
Sam Eydes gate 2 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Marius Bråtelund		
Organisasjonsnr:	947 429 388	Andelsnr:	02	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned:	4 288		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Fellesutgifter:	FELLESKOSTNADER		3 134
	Andel avdrag fellesgjeld		619
	Andel rentekostnad fellesgjeld		535

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	163 468	Gjeld siste årsoppg.:	158 261
Klient ajourf. lån:	2 673 440	Klient gj. s. årsoppg.:	2 734 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204487889, Tinn Sparebank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2023: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 18.09.2023: 2 673 440

Andel av saldo: 163 468

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2045)

Serielån med flytende rente, 25 år

Bankbytte og rehabilitering av fasader

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95991240

E-post: brit.wesseltuft@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 18.09.2023

Utestående saldo:	27 016		
Fellesutgifter:	25 728	Restanse:	27 016
Gebyr:	915	Forskudd:	0
Rente:	373	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	158 261	Andre inntekter:	16
Annen formue:	84 294	Utgifter:	5 218		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 600
Andelsnr:	02	Partialobligasjonsnr:	0902

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 126/202

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2512
------------------	------	-------------	------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	22.01.1976	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	88		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag				
	2 - Andel BBL				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rana Marie Aadalen

Dato utkjørt: 18.09.23 Side 2 av 2

Vestre Hagen borettslag	Vår ref.:	9/2	Fødselsdato eier:	12.06.1991
Sam Eydes gate 2 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Marius Bråtelund		
Organisasjonsnr: 947 429 388				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: Dato:

Marius Bråtelund
Andelseiers underskrift

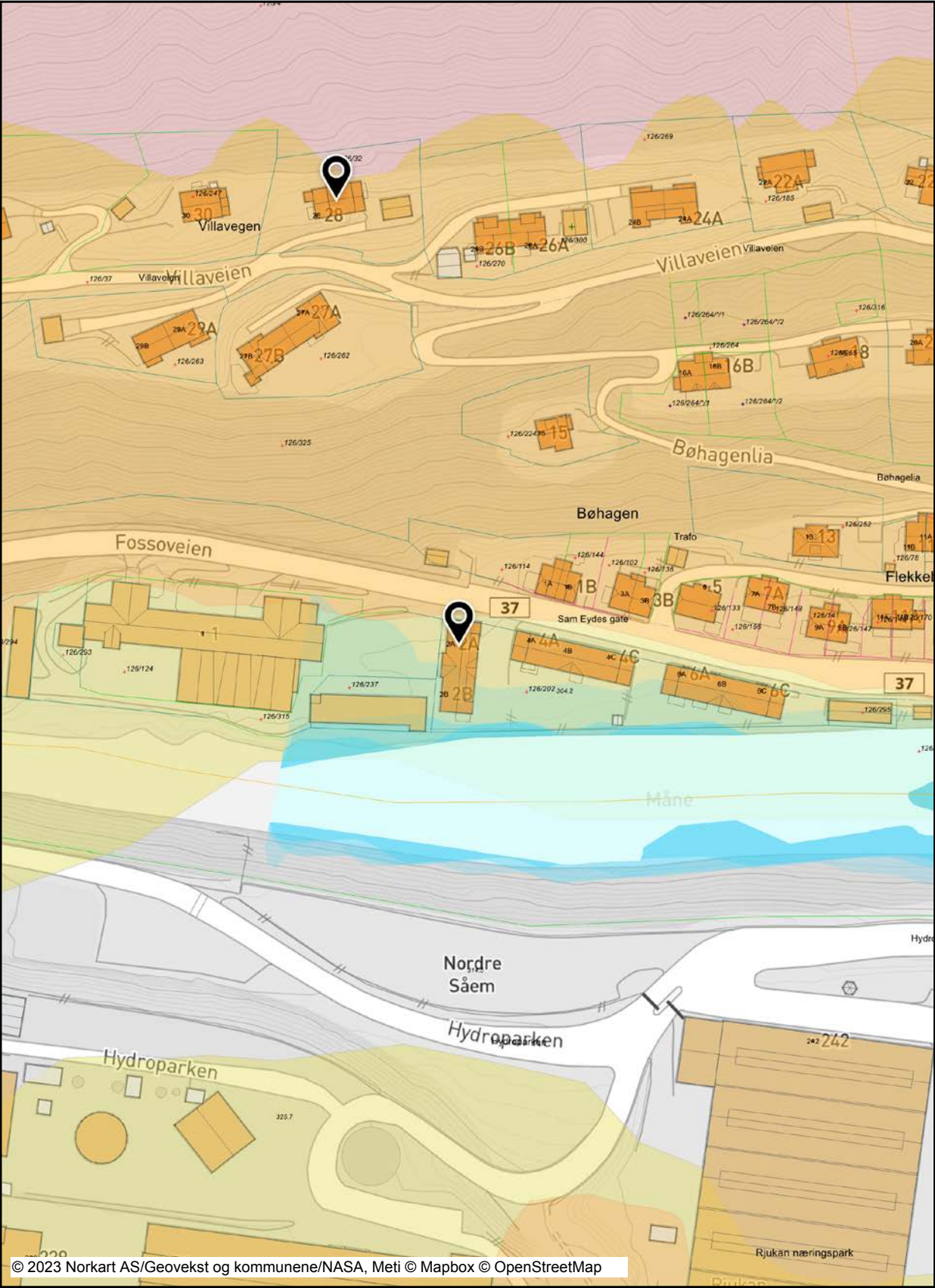


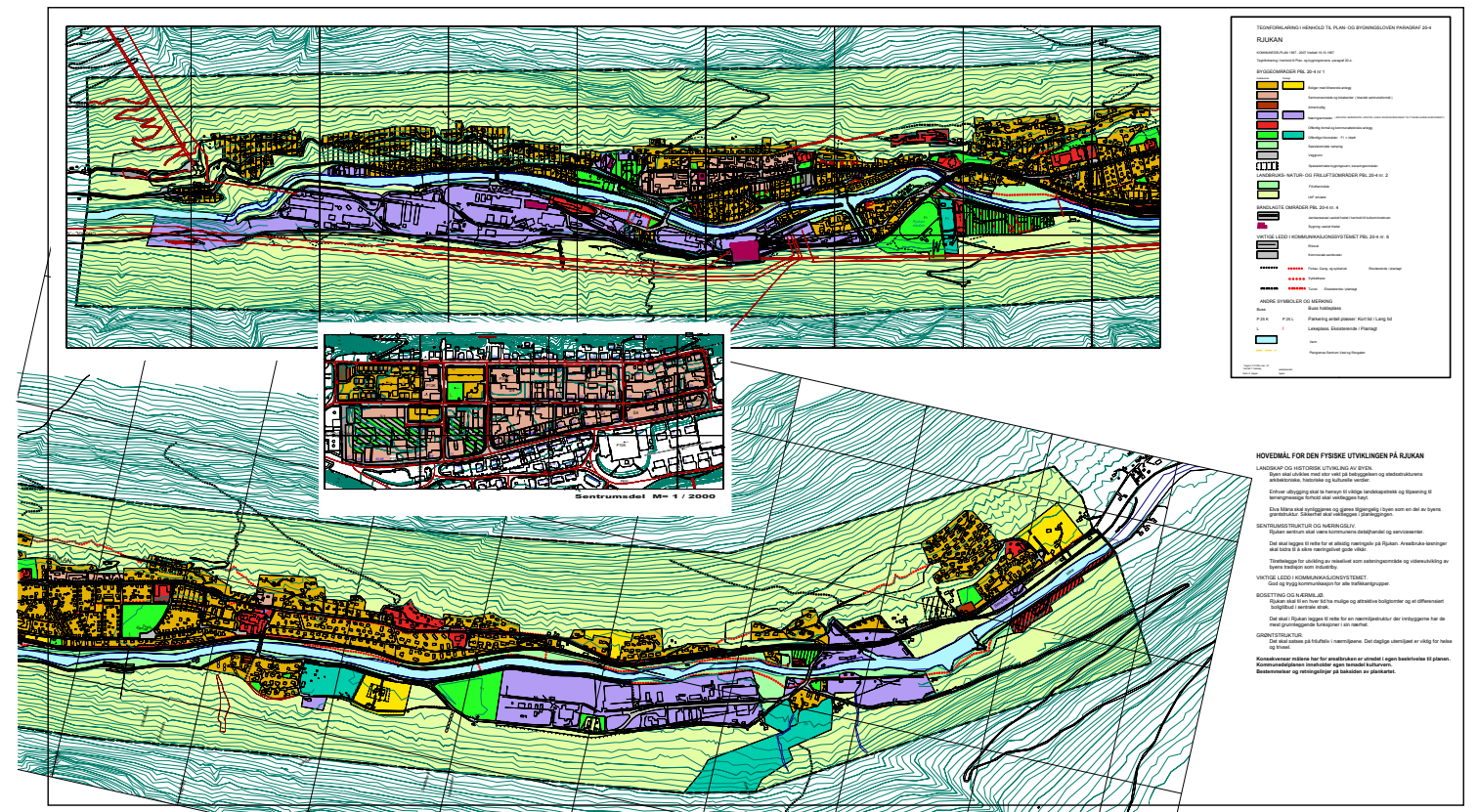
Fareområder 126/202

Dato: 15.09.2023

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N





BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR
KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

Kommunedelplan for Rjukan skal bidra til å nå overordna og langsiktige mål for utviklingen på Rjukan i fram mot år 2007. Planen skal rulleres hvert 4. år. Planen skal gi rammer for arealbruk og byforming. Planen skal gi mulighet for forenklet saksbehandling.

De formelle juridisk bindende plandokumentene er
- Hovedkart 1:5000 med utfyllende bestemmelser,
- Kart over sentrumsområdet 1:2000
Tilleggsmateriale:
- Retningslinjer og beskrivelse av planen
- Temakart kulturvern med tilhørende retningslinjer

BYGGEOMRÅDER

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

Bestemmelser:

- Arbeid og tiltak må når annet ikke er bestemt , ikke være i strid med arealbruken eller bestemmelsene.
- Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. (jfr. PBLs 20-6, annet ledd)
- Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne.
- Tidligere godkjente/stadfesta reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommune- delplanens intensjoner. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål med bestemmelser opprettholdes der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner.

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:			
Gvøpseborg		Tverrgrot - Tinn museum	26.03.81
Fjøset	22.12.81	Tinngate forlengelse	03.02.81
Rjukan vest	18.05.82	Tverrgrotfeltet	05.06.63
Storgata- Rjukan torg	22.09.94	Tverrgot - Dale	04.02.82
Mæland	29.05.86	Svadde boligområde	25.06.81
Skibakkesletta	30.08.79	Svadde industriområde	02.07.81
Ved Håkonsgate, Tveito	31.08.95	Mår kraftverk	02.07.81
Tinngt. 52-86	16.08.71	Bruflot vest	06.10.82
Eldresenteret	06.10.82	Dale Bakhus	26.11.81
Sam Eydegate 225?		Kvitåvatn vest	20.12,88
Sam Eydegate 287-289	04.08.75		

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93(søknad om tillatelse) kan ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med unntak av: garasjer under 50m2, kurante tilbygg og meldingstiltak etter § 86a.

- Områder der det kreves ny detaliplan: Reguleringsplan:
- Rjukan sentrum, i de områdene som ikke inngår i nyere reguleringsplaner
 - Rjukan stadion
 - Moe vestre
 - Revisjon av Svadde boligområder
 - I områder avsatt til byggeområde kan utbygging ikke finne sted før tilfredstillende tekniske anlegg, el. forsyning og trafikkssikker adkomst for kjørende/gående og syklende er etablert.
 - Friområder/lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.

- Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terrengforhold og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, materialvalg.

Retningslinjer:

Det bør taes vare på eksisterende vegetasjon så langt det er mulig. Trær som del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

Bestemmelser:

Videre utbygging i bevaringsområde kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

- Ved behandling av byggesaker og andre tiltak i bevaringsområdene vist på temakart kulturvern og skravert område i hovedplan skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygningen og området sett under et - blir tatt vare på.
- Bebyggelsen innenfor bevaringsområder tillates ikke revet.
- Endringer skal vurderes av kommunen. Prinsipielle saker og større endringer som balkonger på flerfamiliehus og når det gjelder verneverdige enkeltbygg som er avmerket som B-objekter i temakart kulturvern skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Garasjer skal ikke bygges på huset.
- Innenfor bevaringsområdene skal det kun bygges enkeltgarasje under 25m2. Kun i spesielle tilfeller der tomten er stor og det ikke går utover uteoppholdsareal og solforhold kan det tillates dobbeltgarasje.
- Garasjer skal harmonere med huset i form materialbruk og farge.
- Tilbygg kan tillates dersom de etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningens- og områdets karakter og stiluttrykk. Tilbygg skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

Retningslinjer:

For flerfamiliehus i mur er bestemmelsene i reguleringsplan for Krosso retningsgivende for eventuelle balkonger. Kommunen kan nekte oppføring av balkonger der dette vil endre gateløpet betraktelig med hensyn på verneverdi og miljøverdi. Det vil være spesielt viktig at utbygging skjer for hele komplekset samtidig.

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Bestemmelser angående eksisterende boligområder:

- Ved fortetting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområder skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i reguleringsplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter , bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.
- Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemulighet vektlegges.
- Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.
- Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veibane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

Retningslinjer:

Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp.

Garasjer bør plasseres bak på tomta slik at gateløpets karakter beholdes.

Gjerder bør ikke være høyere enn 1m over bakkenivå og skjerming langsetter riksvei bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

Bestemmelser angående planlagte boligområder

- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området taes i bruk.
- Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.
- I områder øst for Øverland kan videre utbygging ikke skje før gangvei mellom Tverrgrøt og Øverland er opparbeidet.
- Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

SENTRUMSOMRÅDET

Bestemmelser

Arbeid og tiltak etter PBL §93 skal ikke igangsettes i områdene S1 før området inngår i en helhetlig reguleringsplan for hele dette kvartalet.

Funksjon:

- Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsområder skal forbeholdes detaljhandel slik som mat, klær, jernvare etc. og andre offentlige funksjoner som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde.
- Første etasje ut mot offentlig forretningsstrøk skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
- 2 - 4 etasje kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.
- Ny forretningsvirksomhet i Skriugata skal ha offentlig henvendelse mot sør, ikke mot Skriugata som er en boligate.
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og må ikke nyttes til utelagring.
- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområder som kombineres med bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligen og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Boliger i sentrum skal ha tilgang på nærelekeplass for små barn.
- Bakgården mellom Naksows plass og Trønnstadgate skal tilrettelegges som et offentlig utadretta område med publikumsretta virksomhet i 1.etasje. Henvendelse mot Sam Eydegate og Naksows plass skal opprettholdes. Bakgården skal opparbeides med parkering og grøntområder.

Parkering

- I områder for parkering/grønt skal det etableres parkering med et større innslag av grøntområder/parkanlegg.
- For ny etablering i sentrumsområdet gjelder Tinn kommunes parkeringsvedtekter, vedtekt til PBL § 69 nr.3

Form:

- Endringer innenfor område S5 skal vurderes av kommunen. Ved større endringer som endrer bebyggelsesmønster og form skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Ny bebyggelse skal ligge i byggelinje. Der byggelinje ikke er vist skal ny bebyggelse ut mot offentlig vei ligge i formålsgrense mot fortau.
- I område S2 og S5 er maks byggehøyde 2,5 etasje med mønehøyde maks 10 m.
- Bebyggelsen skal harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøer med hensyn på bebyggelsesstruktur og materialbruk og farge. Fasaden skal understreke gateløpets karakter.

Retningslinjer:

Byens historiske identitet bør være utgangspunkt for formgivningen og danne grunnlag for moderne uttrykk med vekt på funksjonalitet og kvalitet (Se temakart bevaring). Rutenettsplanen som er grunnlaget for sentrumsområdet bør videreutvikles ved å vektlegge henvendelse mot tverrgatene. Parker og andre naturområder i sentrum bør utvikles med vekt på sammenheng og tilgjengelighet mot naturlige ganglinjer. Det skal arbeides for å utvikles møteplasser i sentrum som gir grunnlag for sosialt liv og styrker handelen i sentrum

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)

Bestemmelser:

- I områdene kan det etableres forretningsvirksomhet i eksisterende forretningsbygg evt. utvidelse av eksisterende virksomhet. Ved etableringer her skal det vektlegges områdets funksjon som lokalsenter
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og ikke nyttes til utelagring.
- Det skal opparbeides tilstrekkelig parkering på egen tomt til publikum i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Det tillates ikke parkering i Sam Eydegate.
- Varelevering skal ikke skje fra Sam Eyde gate.

NÆRINGSOMRÅDER

(Forretning, industri, småindustri, engrosvirksomheter og tyngre handelsvirksomheter)

Bestemmelser:

- Områdene skal ikke benyttes til detaljhandel eller service som naturlig hører hjemme i sentrumsområdet. Med tyngre handelsvirksomhet menes f.eks. maskin- og bilforretninger, byggevarer, ikke varehus for mat.
- Tomter og industriområder som grenser til boligområder skal ta særskilt hensyn til boligområdet med hensyn på støy, trafikk, utelagring og andre miljøforhold.

Retningslinjer:

Utbygging på den ubebygde delen av Svadde industriområde bør vektlegge betydningen av elva ved å orientere bygningsmønster nord-sør med lager-områder mellom bygningene, ikke utelagring mot elva.

FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:

Friluftsområder i tilknytning til Måna bør tilrettelegges med oppholdsarealer og turveidrag tilknyttet øvrig kommunikasjonsnett og parkanlegg. Området bør planlegges og samordnes med framtidig bruk av Rjukanbanen.

Det må tas stilling til turveien høyde iforhold til flomvannføringer og evetuelle sikringstiltak mot elveløpet.

BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder som er varslet fredet med hjemmel i lov om kulturminner:
Områdene går fram av temakart kulturvern:

- Rjukanbanen
- Admini, Sølvvoldv. 3
- Rjukanhuset, Storstulgate 3
- Baptistkirken, Sam Eydegate 116.
- Vestfjordalegate 23
- Såheim kraftstasjon
- Syretårn på Hydro, Såheimsveien

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:

Turveier som er merket av på plankartet er retningsgivende. Detaljprosjektering kan endre på denne arealbruken.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET

Retningslinjer:

Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafiksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større opprustningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget strøk, med vektlegging av gata sin visuelle egenart. Gatebredde min 6,5m, fortausbredde minst 2m.

Sykkelsoner er merket av på plankartet som retningsgivende. Sykkeltraseer i eksisterende gatenett bør skiltes.

Det bør tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Gatemiljø i sentrum dimensjon og utforming på belysning, gatemøbler m.m bør tilpasses gata sin funksjon og gata sin egenart. Utforming bør vektlegge sammenheng med eksisterende gatemøbler, men gies en moderne utforming med hensyn på kvalitet og funksjonalitet.



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.	Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
	Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.	Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
---	--	---	--



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 budforhøvelser 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. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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. |

Notater

For eiendommen:

Adresse: Sam Eydes gate 2A
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer: 1307230061

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 datert: 19.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon