



aktiv.

Skriugata 12, 3660 RJUKAN

**Praktisk 2-roms leilighet med
balkong og sentral beliggenhet -
Oppgraderingsbehov**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422
E-post sindre.tjonn@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 490 000,-
Fellesgjeld:	Kr 80 693,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 572 043,-
Felleskostn.:	Kr 3 992,- (kr 4242 fra 01.01.26)
Selger:	May-Lise Engens dødsbo v/Jill Engen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1948
BRA-i/BRA Total	60/74 kvm
Tomtstr.:	1361 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 125, bnr. 86
Andelsnr.:	3
Oppdragsnr.:	1307250078

Praktisk 2-roms leilighet med balkong og sentral beliggenhet på Rjukan

Praktisk leilighet beliggende i 1. etasje med det meste av byens fasiliteter rett utenfor døren. Leiligheten har en trivelig stue med egen utgang til en liten balkong. Balkongene ble renovert/oppgradert av borettslaget for et par år siden. Selve leiligheten har gjennomgående eldre overflater og oppgradering må følgelig påregnes, bl.a. av bad og kjøkken.
Til leiligheten tilhører det også 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Eiendommen har en flott beliggenhet ved sentrum av Rjukan, med gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Gaustaområdet med alle sine fasiliteter er kun en liten kjøretur unna (ca. 20 min). I store deler av vintersesongen går det skibuss fra Rjukan til Gausta.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Nabolagsprofil.....11

Om eiendommen16

Tilstandsrapport26

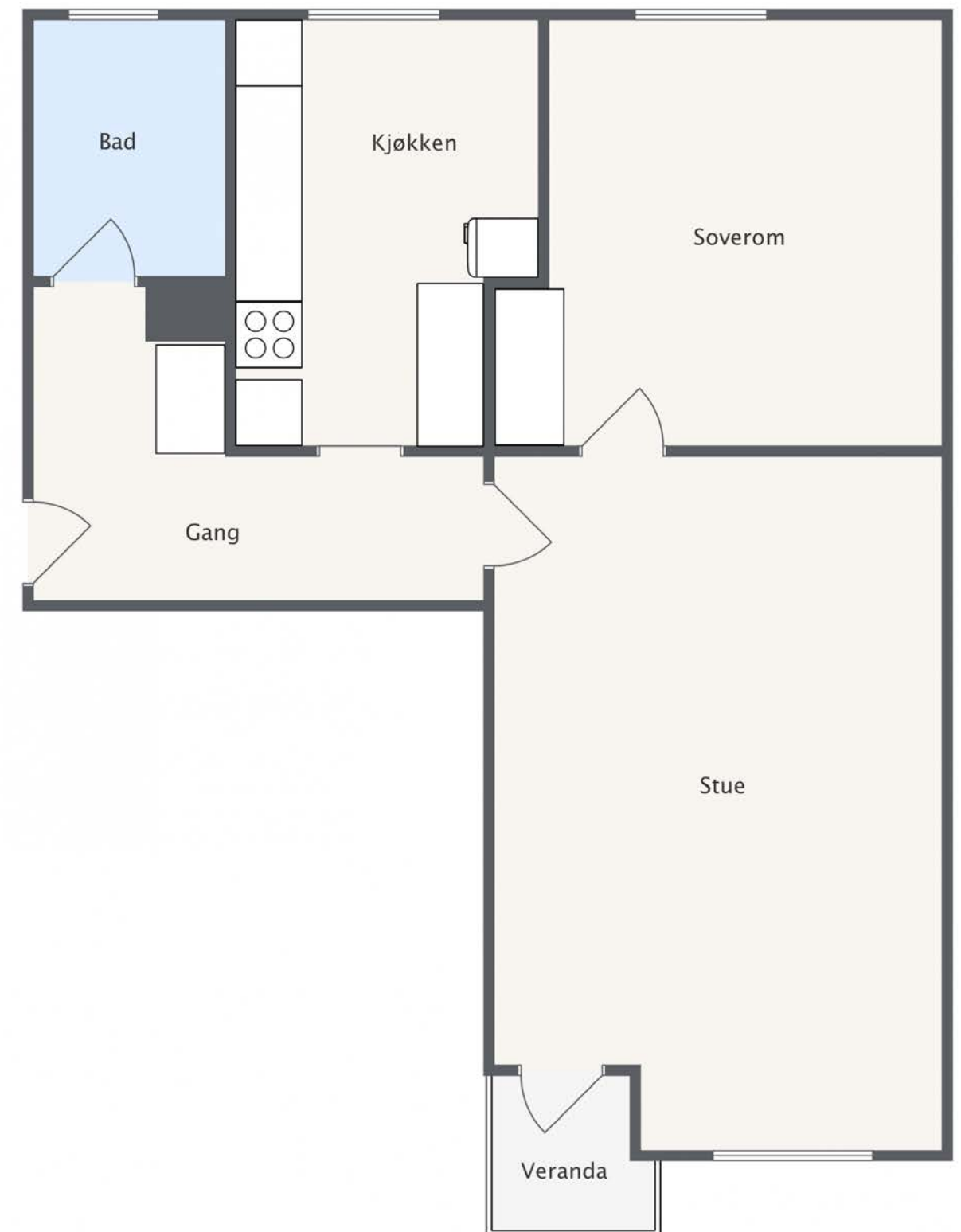
Egenerklæring46

Forbrukerinformasjon84

Budskjema85



Skriugata 12 (1. etg.)



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







Nabolagsprofil

Skriugata 12 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rjukan politistasjon 2 min 0.2 km
Linje 143, 185, 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 18 min 1.5 km
182 elever, 14 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min 2.4 km
101 elever, 6 klasser

Rjukan videregående skole 9 min 0.7 km
215 elever, 15 klasser

Ladepunkt for el-bil

Best Rjukan 3 min

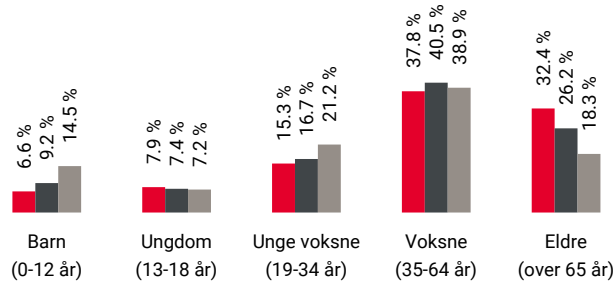
Recharge Rjukan 4 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

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 (1-5 år) 22 min 1.9 km
47 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 7 min 3.8 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 9 min 6.8 km
25 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 3 min 0.3 km
Søndagsåpent

Rema 1000 Rjukan 4 min 0.4 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

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
Ballspill

7 min 
0.6 km
- 

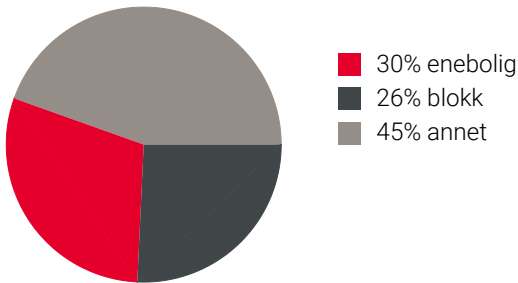
Såheimhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall, sandvolleyball

8 min 
0.6 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

16 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

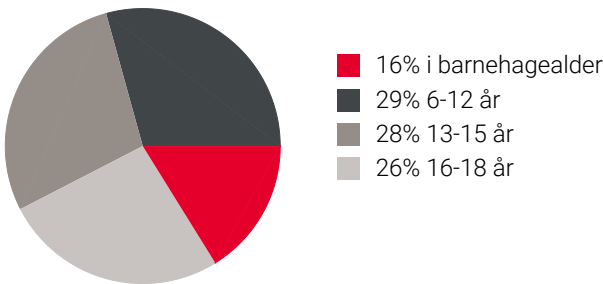
Handelshuset Rjukan

2 min 
- 

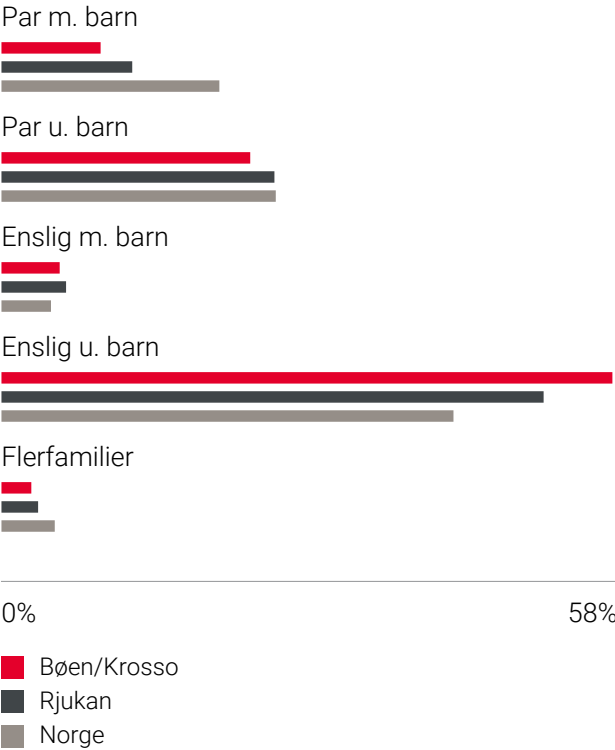
Vitusapotek Rjukan

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

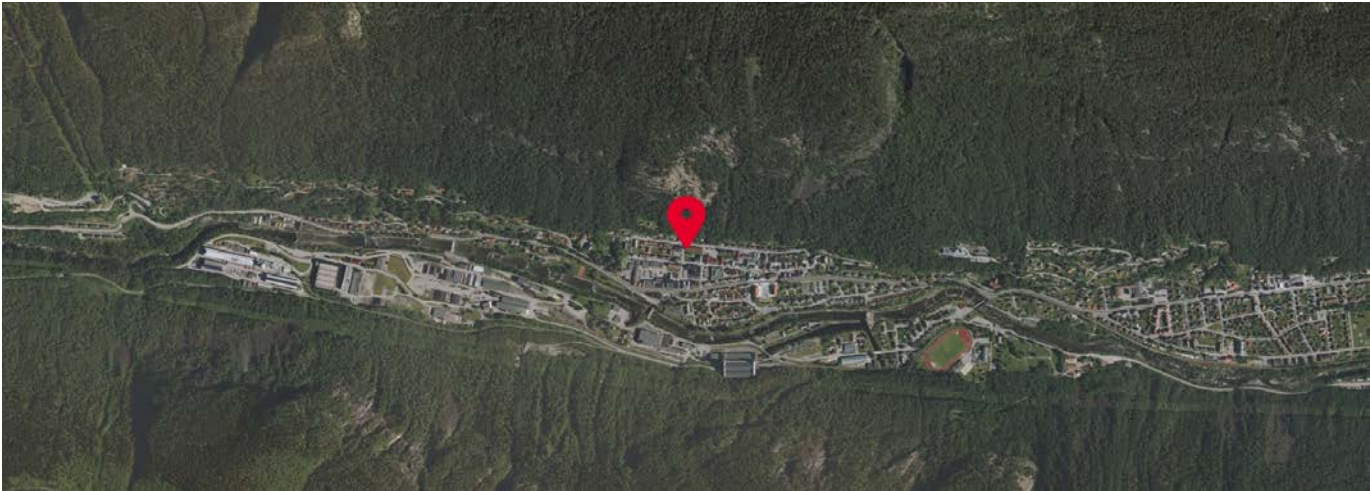


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 12 m²

1. etasje: BRA-i: 60 m²

Loft: BRA-e: 2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 4 m²

Ikke målbare arealer

4 m² av loft/loftsbod er ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

1361 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og har en sentral beliggenhet på Rjukan.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i sentrum av Rjukan, med gangavstand til det meste av byens fasiliteter, bl.a. butikker, apotek, legekontor, kafe og kino. Det populære Rjukanbadet ligger kun 15 minutters gange unna. Det er også kort vei til bussholdeplass med flere daglige avganger.

Rjukan er en idyllisk liten by omgitt av flott natur og et bredt utvalg av rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. For de aktive er beliggenheten derfor et flott utgangspunkt for ulike aktiviteter året rundt. Gaustaområdet med alle sine fasiliteter er kun en liten kjøretur unna (ca. 20-25 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter. I store deler av vintersesongen går det skibuss fra Rjukan til Gausta.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Leiligheten ligger i 1. etasje.

Bebyggelsen

Veletablert område bestående av eneboliger, tomannsboliger, leilighetsbygg og næringsbebyggelse.

Selve borettslaget består av 20 enheter fordelt på 1 lavblokk. Siden bebyggelsen er av eldre dato må det tas høyde for at det kan være noe lytt mellom enhetene.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetens innvendige overflater består i hovedsak av gulver med belegg og vegger med tapet/strie. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 500 000

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Til leiligheten tilhører det også 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Det er også felles vaskerom i kjelleren (med felles maskin som kan brukes mot betaling).

Standard

Praktisk leilighet beliggende i 1. etasje med det meste av byens fasiliteter rett utenfor døren.

Leiligheten har en trivelig stue med egen utgang til en liten balkong. Balkongene ble renover/oppgradert av borettslaget for et par år siden.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. På kjøkkenet er det for øvrig plass til et lite kjøkkenbord.

Det er et enkelt bad som er utstyrt med WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant på skap.

Leiligheten har gjennomgående eldre overflater og oppgradering må følgelig påregnes, bl.a. av bad og kjøkken. Selger/arving har også anmerket at døren til dusjkabinettet er ødelagt og at det tidligere har vært utfordring med at sluket på badet har hatt problemer med å ta unna vann fra vaskemaskin. Videre er det registrert at det drypper under vask på både bad og kjøkken når disse er i bruk.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Bad

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendige overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige dører
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater og innredning (kjøkken)
- Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

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.

Parkering
Vanlig gateparkering. Borettslaget har forøvrig tilgang til et par parkeringsplasser som er opparbeidet mellom Skriugata 13 og 15 (ref. vedlagt avtale).

Solforhold
Rjukan er solløst deler av året (høst og vinter).

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0000587882

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 fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn Kommune for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger i et fareområde for skred, ref. kart vedlagt prospekt.

Leiligheten har nylig blitt rengjort, men det gjøres oppmerksomt på at leilighet og boder ikke vil bli rengjort ytterligere før overtagelse, og overtas som de står uten noe mer vask. Til orientering har det tidligere vært røyket i leiligheten og lukt etter dette kan henge igjen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Eldre kamin i stuen. Ifølge selger/arving har ikke denne vært i bruk de siste årene, så tilstanden er ukjent.

Det er også panelovner i et par av rommene i leiligheten.

Info strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 490 000

Formuesverdi primær
Kr 415 776

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 663 102

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Ifølge forretningsfører inkluderer felleskostnadene: byggforsikring, kommunale avgifter, kabel Tv, bredbånd, brøyting/strøing og fellesstrøm.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra 1. januar 2026. Økningen blir på kr 250,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3992 (4242 fra 01.01.26)

Andel Fellesgjeld

Kr 80 693

Fellesgjeld pr. dato

10.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 264

Rentekost. fellesgjeld

Kr 20

Andel fellesformue

Kr 52 805

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tjønnsstad Borettslag

Organisasjonsnummer

880561782

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Styreleder i borettslaget er Magne Jenbergsen. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket eller vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 26204532000, Tinn Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 10.11.2025: 1 785 804
Andel av saldo: 80 693
Første termin/første avdrag: 29.07.2022 (siste termin 29.06.2042)
Flytende rente.
Renovering av verandaer.

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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Ifølge vedtektene er det vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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. Det er ifølge selger beboere i borettslaget som har dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 86 i Tinn kommune. Andelsnr. 3 i Tjønnsstad Borettslag med orgnr. 880561782

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan. Borettslaget ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boligformål (boliger med tilhørende anlegg). Kart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vilkårene for

bruksoverlating er nærmere regulert i borettslagets vedtekter (vedlagt prospekt).

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 overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

490 000 (Prisantydning)

80 693 (Andel av fellesgjeld)

570 693 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

572 043 (Totalpris. inkl. omkostninger)

579 943 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

582 743 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingen (selgeren) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

sindre.tjonn@aktiv.no

Tlf: 948 06 422

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, organisasjonsnummer 987548177
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Salgsoppgavedato

26.11.2025



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skriugata 12, 3660 RJUKAN

TINN kommune

gnr. 125, bnr. 86

Andelsnummer 3

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 20330-1630

Referansenummer: UK1197

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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



Oppdragsnr.: 20330-1630

Befaringsdato: 24.10.2025

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i Tjønnsstad Borettslag, beliggende i Skriugata på Rjukan. Tinn Kommune.
Denne leiligheten ligger i 1.etg. med fasader ut mot nord og syd.

Gjennomgående eldre overflater i hele leiligheten.
Bad og kjøkken vil i nærstående fremtid kreve renovering.

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

Det er viktig å merke seg at denne tilstandsrapport har begrensninger, til å gjelde for innvendige forhold i leiligheten og egneide boder.
Øvrige forhold er borettslagets ansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er bygd veranda med utgang fra stue.

Malt hovedytterdør , antatt år 2007.
Malt balkongdør i tre. år 2021.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte tapet/strie.
Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og kamin.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Boligen har betongtrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: El styrt vifte i luftekanal.
Himling: Malt betong
Vegger: Malte plater.
Gulv: Flis.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av jern og kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med skrusikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

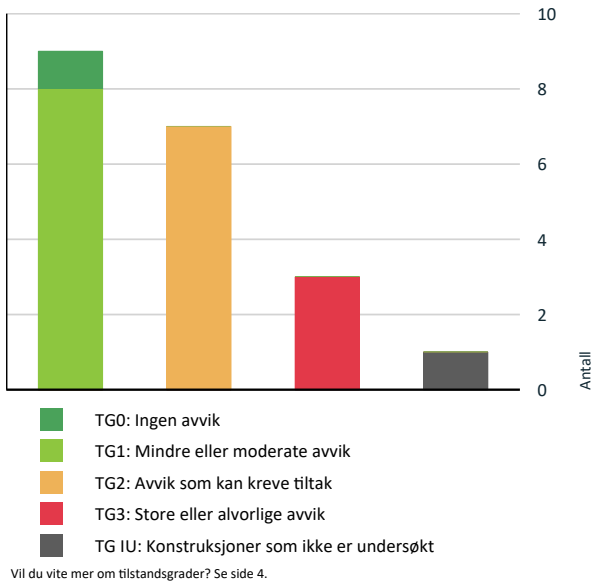
Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 74 m²
Totalpris 550 000

Arealer
Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet

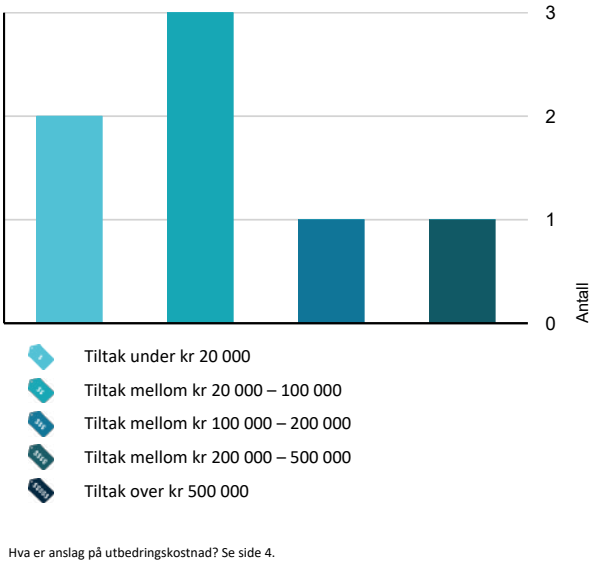
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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**
- Tekniske installasjoner > Vannledninger**
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør**
 - Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Generell**
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Innvendig > Overflater**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
 - Innvendig > Radon**
 - Innvendig > Pipe og ildsted**
 - Innvendig > Rom Under Terreng**
 - Innvendig > Innvendige dører**
 - Kjøkken > 1.etg. Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1948

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd veranda med utgang fra stue.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av belegg. Veggene har malte tapet/strie. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

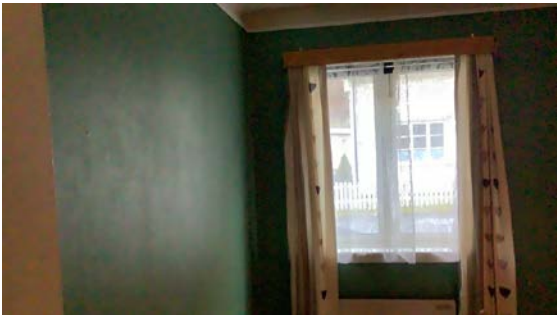
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.

TG 2 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

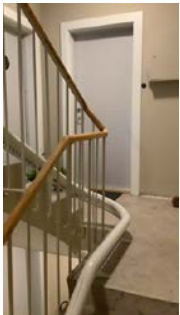
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandeatteri.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: El styrt vifte i luftekanal.

Himling: Malt betong

Vegger: Malte plater.

Gulv: Flis.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er betong i delevegg mot bad.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utbedring av feil på anlegget

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/60 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 000 000

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

550 000

Tillegg for andel fellesformue

+

52 805

Fradrag for andel felles gjeld

-

85 376

Konklusjon markedsverdi

500 000

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Storgata 10 ,3660 RJUKAN 77 m² 1956 3 sov	23-10-2025	1 290 000	1 150 000		1 150 000	14 935		
2 Storgata 13B ,3660 RJUKAN 94 m² 1926 1 sov	02-12-2021	1 200 000	1 200 000	163 081	1 363 081	14 501		
3 Sam Eydes gate 94 ,3660 RJUKAN 54 m² 1915 1 sov	15-04-2024	650 000	620 000	160 245	780 245	14 449		
4 Skriugata 12 ,3660 RJUKAN 32 m² 1948 1 sov	19-11-2024	390 000	360 000	64 338	424 338	12 859		
5 Skriugata 12 ,3660 RJUKAN 36 m² 2007 0 sov	21-05-2025		370 000	63 226	433 226	12 034		
6 Storgata 13B ,3660 RJUKAN 84 m² 1920 1 sov	04-07-2024	800 000	750 000	168 112	918 112	10 930		
7 Skriugata 16 ,3660 RJUKAN 83 m² 2007 0 sov	29-07-2025		685 000	92 762	777 762	9 371		

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader			
Felleskostnader	Kr.		47 904
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		48 000
Teknisk verdi bygninger			
Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 210 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		900 000
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.		100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		100 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		1 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

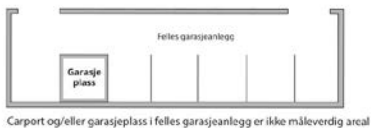
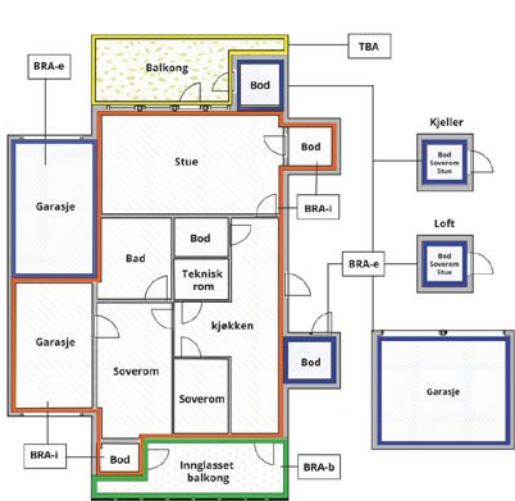
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg. Hovedplan	60			60	4		60
Loft		2		2		4	6
Kjeller		12		12			12
SUM	60	14			4	4	78
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Gang, bad, kjøkken, 1 stk soverom, stue		
Loft		1 stk bod	
Kjeller		2 stk boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Arbeider etter EI-kontroll

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	125	86		0	1361 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skriugata 12							
Hjemmelshaver Tjønnstad Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TJØNNSTAD BORETTSLAG	880561782	H0101	Rjukan og Tinn Boligbyggelag	Engen May-Lise dødsbo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	10024.10.2025	105 00024.10.2025	52 80524.10.2025	85 37624.10.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Tjønnstad Borettslag består av 20 andeler i ulike størrelser på leilighetene. Borettslaget ligger i ett velletablert boområdet bestående av leiligheter i borettslag og frittstående eneboliger. Tilbaketrukket fra Sam Eydesgate, som er byens hovedgate. Fine fellesområder for lek og hygge.
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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	05.11.2025	
3	17.11.2025	Korrigert for bod

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og basert på flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1197>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250078

Selger 1 navn

Jill Engen

Gateadresse

Skriugata 12

Poststed

RJUKAN

Postnr

3660

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

May-Lisø Engen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250078

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250078

Initialer selger: JE

2

47

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jill Engen	b9d4ef0b45441db953eb 4737bb42aa418fdba680	30.10.2025 09:07:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250078

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Rapport fra styret for virksomheten i Tjønnsstad borettslag, org.nr. 880561782

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2024

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, Magne Jenbergsen, Skriugata 12
Styremedlem, Helge Songe, Skriugata 14
Styremedlem, Frode Solem, Skriugata 16
Styremedlem, Kjersti Ragnhild Bergsland, Skriugata 12
Varamedlem, Izabela Mazur, Ringveien 37
Varamedlem, Britta Harbo Bundsgaard, Skriugata 12
Varamedlem, Anne Steinsrud, Skriugata 12

Valgkomiteen har bestått av

Torgeir Pettersen
Kjersti Tverberg

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 2 styremøter, hvor 4 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlig oppdateringer via mail og telefon og noen vedtak er gjort på muntlig kommunikasjon.

Det har vært behandlet 3 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 0 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

- Det ble vedtatt å forespørre om maling av oppganger fra kjeller til loft. 4 forespørsler ble sendt og 3 ble besvart med tilbudspris. Vetle Bjørtuft ble valgt. Jobben er gjennomført tilfredsstillende.
- Branntilsyn anbefalte bytting av feie luker i kjeller og loft. Det er få håndverkere i Tinn som har kapasitet, Dragan Ratkovic Mure og Flis AS ble valgt. Her ble jobben utført raskt og tilfredsstillende.
- Styret har godkjent at beboere kan montere Varmepumper. 6 beboere bestilte pumper. Leverandør Maxbo, Montasje firma Lauareid Service AS, Elektro arbeider Rjukan VVS. Det ble forsøkt å få til en konkurranse på elektro arbeider, dette fikk vi ikke til. 4 firma ble forespurt, vi endte opp med Rjukan VVS. Vaktmester boret alle nødvendige hull i etasje skiller, innervegger og yttervegger.
- En balkong ble skadet ved påkjørsel av transportbil i 2023. Forsikringsselskapet If

hadde saken. Det tok ca 1. år og få dette ferdig. Det ble klaget til If flere ganger mht tjenesten valgt entreprenør utførte, både fremdrift og kvalitet på arbeidet var lite tilfredsstillende. Balkongen ble tilsatt akseptert etter flere besøk av murer.

- Brl har sendt en skriftlig advarsel til en beboer om at sjenerende støy ikke tillates.
- Brl hadde også i 2024 felles St Hans Feiring i parken vår. Takk til arr. komiteen for organiseringen av griller og spill. Dette er nå blitt en tradisjon og vi håper vi kan fortsette dette arr.
- Brl har varslet beboere om økning i felleskostnader fra 1. 1. 2025. Det er vedtatt øke med kr 300,- / boenhet. Årsaken er økning i VAR (vann, avløp og renovasjon) til nærmeste årene og økning i TV og data leveransen fra Telenor.
- Entreprenør A til Å har ikke utført bytte av takrenne nedløp mot nord som avtalt iht tilbud. Tross muntlig purring har det ikke skjedd. Vi bør vurdere denne saken ila våren.
- Det er kjøpt ny gressklipper da den gamle hadde havarerte.
- Borettslaget er med i ordningen om sortering av søppel.
- Generelt må beboere ta noe mer hensyn til sortering av eget husholdnings søppel. Det er tilfeller av feil sortering som medfører at Renovasjon selskapet ikke tømmer.

Budsjett

Styret har i samråd med boligbyggelaget utarbeidet et budsjett hvor lagets planlagte investering for året er tatt med. Budsjettet legger grunnlaget for endring av felleskostnadene.

De viktigste postene i årets budsjett er:

Det er ikke planlagt større vedlikehold eller investeringer i 2025. Hovedpostene i budsjettet gjelder normal drift og uforutsett vedlikehold.

Borettslagets styre består av 1 kvinne og 3 menn.

Borettslaget forurensrer 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 1.036.226.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP FOR Tjønnsstad borettslag 2024

Disponible midler	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 217 321	976 509
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-114 788	-91 856
Opptak langsiktig gjeld	0	-396 560
Avdrag langsiktig gjeld	-66 307	-63 892
B. Årets endringer disponible midler	-181 095	240 812
C. Disponible midler UB	1 036 226	1 217 321
Omløpsmidler	1 107 358	1 296 954
- Kortsiktig gjeld	71 131	79 633
Disponible midler	1 036 226	1 217 321

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 Tjønnsstad borettslag 2024

	Note	Resultat Pr. 31.12.24	Resultat Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24	Budsjett Pr. 31.12.25
INTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		934 152	933 682	934 152	1 006 152
Andre driftsinntekter	1	2 820	4 275	3 500	3 500
SUM INTEKTER		936 972	937 957	937 652	1 009 652
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	9 250	12 500	8 750	9 250
Styrehonorar	3	18 000	18 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		74 760	71 600	71 676	77 736
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 300
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	4	1 908	1 908	1 908	1 908
Vedlikehold	5	316 513	325 376	212 750	140 250
Kabel-tv		143 455	137 431	141 632	147 992
Forsikring		50 528	46 442	49 229	58 108
Kommunale avgifter	6	286 590	266 516	270 000	283 355
Energi, strøm		37 045	45 302	45 000	46 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 740	7 825	2 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		56	2 056	950	950
Porto		0	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	7	7 966	10 797	17 976	19 730
SUM DRIFTSKOSTNADER		959 811	951 752	846 871	814 079
DRIFTSRESULTAT		-22 839	-13 795	90 781	195 573
FINANSINTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		894	597	0	0
Renteinntekter		12 623	6 130	150	700
Rentekostnad		105 466	84 787	96 541	101 347
RESULTAT AV FINANSINTEKT OG KOSTNAD		-91 949	-78 060	-96 391	-100 647
ARSRESULTAT		-114 788	-91 856	-5 610	94 926

BALANSE Tjønnsstad borettslag 2024

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.23	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.24
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	8	27 253	0	27 253
Bygninger	9	2 622 747	0	2 622 747
Sum anleggsmidler		2 650 000	0	2 650 000
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		7 693	3 935	11 628
Påløpte kostnader		120 604	11 500	132 104
Andre fordringer		35	35	70
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		1 168 623	-205 067	963 556
Sum omløpsmidler		1 296 954	-189 596	1 107 358
SUM EIENDELER		3 946 954	-189 596	3 757 358
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	10	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-674 128	0	-674 128
Årets resultat		0	-114 788	-114 788
Sum opptjent egenkapital		-672 128	-114 788	-786 916
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	11	1 889 450	-66 307	1 823 143
Borettsinnskudd	12	2 650 000	0	2 650 000
Sum langsiktig gjeld		4 539 450	-66 307	4 473 143
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 869	1 208	13 077
Leverandørgjeld		59 234	-1 743	57 491
Påløpne renter		8 530	-7 967	563
Sum kortsiktig gjeld		79 633	-8 502	71 131
Sum gjeld		4 619 083	-74 809	4 544 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 946 954	-189 596	3 757 358
Pantestillelser	13	4 539 450	-66 307	4 473 143

Rjukan,

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Borettslaget har montert myntautomat i fellesvaskeriet i kjeller. Inntektene fra denne er kr.2820,- 2024

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5300 Styrehonorar	18 000	18 000
Sum	18 000	18 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 908	1 908
Sum	1 908	1 908

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	191 129	87 578
6603 Vedlikehold elektro	104 483	215 000
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	1 352	283
6606 Service brannvarsling	1 271	0
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	18 278	22 515
Sum	316 513	325 376

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7761 Kommunale avgifter	286 590	266 516
Sum	286 590	266 516

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6583 Datasikringsavgift	3 036	2 940
7420 Gaver, blomster	1 025	0
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	0	450
7720 Møteutgifter/dugnad	789	0
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	0	4 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 116	3 407
Sum	7 966	10 797

Note 8 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 23.08 1999. Tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 1.362,65 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m².
En har derfor valgt å trekke tomtepris på kr. 27.253 ut av verdien for bygninger.

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år: 1999	
Kostpris 1999	2 636 000
Oppskrivning 2006	14 000
Utskilt tomtekost 29.12.2006	-27 253
Bokført verdi pr.31.12	2 622 747

Skjøte for eiendommen er utstedt 23.08.1999. Verdisettingen av eiendommen tok utgangspunkt i borettsinnskuddene da laget ble stiftet i 1999.
Dessverre ble to av innskuddsbeløpene blandet slik at en i perioden fram til slutten av 2006 ikke har operert med riktige summer. En har derfor korrigert dette i 2006 ved å foreta en oppskrivning av verdisettingen med kr. 14.000.
Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 10 - Innskutt egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank
Formål:	Renovering av verandaer
Lånenummer:	26204532000
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 889 450
Avdrag i perioden:	66 307
Lånesaldo 31.12:	1 823 143
Saldo 5 år frem i tid:	1 470 186

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204532000	3	110 342	331 026
	2	101 723	203 446
	5	93 856	469 280
	6	87 842	527 052
	2	82 380	164 760
	2	63 790	127 580

Note 12 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Oppskrevet i 2006		
2 leiligheter	70 000	140 000
2 leiligheter	105 000	210 000
6 leiligheter	115 000	690 000
5 leiligheter	129 000	645 000
2 leiligheter	175 000	350 000
3 leiligheter	205 000	615 000
Sum borettsinnskudd		2 650 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 473 143	4 539 450
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 650 000	2 650 000

Resultat og balanse med noter for Tjønnsstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tjønnsstad borettslag

Styreleder	Magne Jenbergsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Frode Solem (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Kjersti Ragnhild Bergsland (sign.)	25.03.2025
Varamedlem	Britta Harbo Bundsgaard (sign.)	26.03.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Tjønnsstad borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjønnsstad borettslag som viser et underskudd på kr 114 788. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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. desember 2024 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

GODKJENT REVISJONS- OG REGNSKAPSSKAP. MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Vinje: Åmotvegen 8, 3890 Vinje Tlf.: 35 06 27 00
Seljord: Brøløvsvegen 47, 3840 Seljord Tlf.: 35 06 27 10
Rjukan: Sam Eydes gt. 120, 3660 Rjukan Tlf.: 35 06 27 15

Org.nr.: 968 407 880
www.revisorteam.no

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Rjukan, 27. mars 2025
Revisorteam Tinn og Vest-Telemark AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

GODKJENT REVISJONS- OG REGNSKAPSSKAP. MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Vinje: Åmotvegen 8, 3890 Vinje Tlf.: 35 06 27 00
Seljord: Brøløvsvegen 47, 3840 Seljord Tlf.: 35 06 27 10
Rjukan: Sam Eydes gt. 120, 3660 Rjukan Tlf.: 35 06 27 15

Org.nr.: 968 407 880
www.revisorteam.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tjønnsstad borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 12:00 - der du måtte finne deg i stemmeperioden som slutter .

1. Konstituering

1.1 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 Rjukan og Tinn boligbyggelag.

Til å signere protokollen velges Frode Solem og Magne Jenbergsen.

1.2 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. Opptelling foretas etter at stemmeperioden er avsluttet. Antall vil framkomme i protokollen.

Vedtak:

Totalt 8 andelseiere har avgitt sin stemme.

1.3 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

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Tjønnsstad borettslag.

Side 1/3

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

Vedtak:

Styreleder Magne Jenbergsen honoreres med kr 15.000,-
Styremedlem Kjersti R. Bergsland honoreres med kr 1.000,-
Styremedlem Frode Solem honoreres med kr 1.000,-
Styremedlem Helge Songe honoreres med kr 1.000,-

Totalt styrehonorar kr 18.000,-

5. Endring av vedtekenes § 8-1 Styret

Styret fremmer forslag om å endre ordlyden i vedtektenes §8-1 (1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

De foreslår følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Vedtak:

Endring i vedtektenes § 8-1 (1) vedtas som foreslått. Ny ordlyd blir:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Magne Jenbergsen er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Frode Solem er ikke på valg.
Styremedlem Helge Songe er på valg. Han er forespurt, og har takket ja til gjenvalg.
Styremedlem Kjersti R Bergsland er ikke på valg, men har bedt om fritak. Som nytt styremedlem foreslås Monica Thomter.

Vedtak:

Helge Songe gjenvelges som styremedlem for to år.
Monica Thomter velges som styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Izabela Mazur, Anne Steinsrud og Britta Harbo Bundsgaard er på valg.

Vedtak:

Britta Harbo Bundsgaard gjenvelges som varamedlem for ett år.

6.4 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

Dersom styret i Rjukan og Tinn boligbyggelag vedtar å avholde sin generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Tjønnsstad borettslag.

Side 2/3

elektronisk, vil det være behov for delegater fra borettslagene.

Dersom generalforsamlingen gjennomføres fysisk vil delegatordninger bortfalle.

Delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert for hver fylte 20 andelseier, dog minst en.
- Delegatene må være registrert som brukere av RTBBL sin digitale løsning (Min side/ Portalen)

Vedtak:
Tjønnsstad borettslag borettslag velger Magne Jenbergsen som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

6.5 Uttekelse av valgkomite
Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:
Til valgkomite utpekes Kjersti R Bergsland og Torgeir Pettersen

Protokoll for Tjønnsstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Rena Marie Aadalen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Magne Jenbergsen (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Frode Solem (sign.)	22.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 10.11.25 Side 1 av 2

Tjønnsstad borettslag	Vår ref.:	23/3	Fødselsdato eier:	27.04.1945
Skriugata 12	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	May-Lise Engen dødsbo		
Organisasjonsnr:	880 561 782	Andelsnr:	3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 992
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER 3 708
Andel avdrag fellesgjeld	264
Andel rentekostnad fellesgjeld	20

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	80 693	Gjeld siste årsoppg.	82 380
Klient ajourf. lån:	1 785 803,51	Klient gj. s. årsoppg.	1 823 142

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204532000, Tinn Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 10.11.2025: 1 785 804
Andel av saldo: 80 693
Første termin/første avdrag: 29.07.2022 (siste termin 29.06.2042)
Flytende rente.
Renovering av verandaer.

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: +4798288720
E-post: majenber@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2025

Utestående saldo:	3 992		
Felleskostnader:	3 992	Restanse:	3 992
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	52 805	Gjeld:	85 376	Andre inntekter:	277
		Utgifter:	3 831		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	105 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	2303

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1948
Gårds/bruksnr: 125/86
Bygningstype: BRL
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1361

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587882
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1948	Første innflytting:	01.10.1999	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 10.11.25 Side 2 av 2

Tjønnsstad borettslag	Vår ref.:	23/3	Fødselsdato eier:	27.04.1945
Skriugata 12	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	May-Lise Engen dødsbo		
Organisasjonsnr:	880 561 782			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Andel BBL

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 brukt bolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: Dato:

May-Lise Engen dødsbo
Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Tjønnsstad borettslag org.nr.880 561 782
tilknyttet RJUKAN OG TINN boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. februar 1999, sist endret den ~~18.05.2024~~22.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tjønnsstad 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.

(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.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 innvendig, 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og utvendig vedlikehold av disse, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 unødige ulemper 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.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lågsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med 2-minst ett varamedlemmer.

(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 forretningsførereren 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtreddende 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.

Avtale

om leie/bruk og vedlikehold av areal til parkering mellom Skriugata 15 og Skriugata 13 på gnr 125 bnr 323, gnr 125 bnr 67 og gnr 125 bnr 66, alle i Tinn

mellom

grunneier

Tinn kommune (org.nr. 976 821 203) – gnr 125 bnr 323

og

grunneiere/leiere

Skriugata 15 boligsameie (org.nr. 917 901 929) - gnr 125 bnr 67,

Skriugata 13 (f.nr. 220266 32327) - gnr 125 bnr 66

og

leier

Tjønnsstad borettslag (org.nr. 880 561 782) – gnr 125 bnr 86

SAA

Formål:

Grunneiere er Tinn kommune for gnr 125 bnr 323, grunneiere/leiere er Skriugata 15 boligsameie (org.nr. 917 901 929) for gnr 125 bnr 67 og Skriugata 13 (f.nr. 220266 32327) for gnr 125 bnr 66. Disse grunneierne leier bort areal på ca. 195 kvm til parkeringsplasser for alle ovennevnte eiendommer utenom gnr 125 bnr 323, samt til leier Tjønnsstad borettslag (org.nr. 880 561 782) for gnr 125 bnr 86, ref. vedlegg 1.

Leieperiode:

Arealet vist i kartvedlegget lånes bort i tidsrommet fra 01.11.2020 og til grunneier trenger arealet til eget bruk, eller hvis det ikke lenger er behov for parkeringsplass.

Forurensning:

Dersom det bortleide arealet blir forurenset av leiere ved sin bruk i leieperioden, forplikter disse å rydde opp i dette for egen regning. Kommunen holdes skadesløs dersom en forurensning skulle oppstå.

Tiltak i grunnen/vedlikehold:

Tinn kommune opparbeider og merker parkeringsplasser for beboerparkering.

Hensyntatt inn- og utkjøring skråstilles oppstillingsplasser mot Skriugata 15. Skriugata 15 boligsameie stiller ca. 1 meter av eksisterende gressplen til disposisjon for parkeringsareal. Det opparbeides oppstillingsplass for parkering på dette arealet.

Tiltak på området, planering og grusing, gjøres av Tinn kommune. Etablering av parkeringsplass og senere oppgradering utføres og bekostes av Tinn kommune.

Parkeringskilt settes opp av kommunen.

De tre ytterste parkeringsplassene står til disposisjon for boligsameie Skriugata 15, den fjerde plassen står til rådighet for Skriugata 13 og de to-tre innerste plassene står til Tjønnsstad borettslag sin rådighet, ref. kartvedlegg 1.

Sommer- og vintervedlikehold utføres av leiere og forslås dekket av en forholdsmessig andel etter nytteverdi av parkeringsplassen(e), hvor 1 parkeringsplass utgjør 1/6 del eller 1/7 del av utgift til sommer- og vintervedlikehold. Skriugata 15 boligsameie tar utgiften og viderefakturerer andre leiere.

Reglement:

Parkering gjelder biler innenfor oppmerkede og anviste plasser. Langtidsparkering eller annen parkering trenger tillatelse fra de ulike leierne av parkeringsplassene.

I ytterste konsekvens kan borttauing foretas og hvor utgiften for dette sendes til leierne.

SAA

Brukere bes vise hensyn til beboere i Skriugata 15 gjeldende motor på tomgang og annen form for støy og forsøpling av område som nå brukes til parkeringsplass. Det er forbud mot gjensetting av eiendeler.

Oppsigelse eller endring:

Dersom grunneier, Tinn kommune har behov for arealet til egen bruk kan avtalen sies opp med 6 måneders gjensidig oppsigelsestid. Ved en oppsigelse fra Tjønnsstad borettslag så tilfaller to-tre parkeringsplasser Tinn kommune.

Dersom øvrige grunneiere, Skriugata 15 boligsameie og Skriugata 13 trenger arealet til egen bruk må begge parter samtykke til at avtalen sies opp, med 6 måneders gjensidig oppsigelsestid.

Endringer i avtalen kan gjøres løpende, men vil måtte følge samme vilkår som angitt i dette punktets avsnitt 1 og 2.

Leiepris:

Grunneiere/leiere leier arealet vederlagsfritt i leieperioden.

Opprydding etter endt leieperiode:

Etter endt leieperiode skal området settes i stand etter avtale med Skriugata 15 boligsameie, Skriugata 13 og Tjønnsstad borettslag. Området skal være ryddet og fritt for kjøretøy og annet utstyr. Området skal da besiktiges og godkjennes av grunneier Tinn kommune. Dersom området ikke blir ryddet innen fristen blir dette utført av Tinn kommune på leiere av parkeringsplassene sin regning.

Avtalen er skrevet i 4 eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Vedlegg 1: Kart som angir område for avtalen

SAA

Rjukan, 22.01.2021



Tinn kommune – teknisk (org.nr. 976 821 203)

Teknisk sjef – Svein Aannestad

Grunneier



Skriugata 13 (gnr 125 bnr 66) – Roger Igland

Grunneier/Leier



Skriugata 15 boligsameie (org.nr.917 901 929)

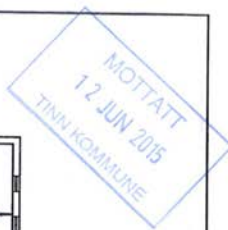
Styreleder – Thomas Neeb

Grunneier/Leier



Tjønnsstad borettslag (org.nr. 880 561 782)

Leier



① = DISSE ROMHENE VAR IKKE TILGJENGELIG V/BEFARING 11.12.94

PLAN KJELLER



- » DET BEMERKES AT DET IKKE ER FORETATT EN FULLSTENDIG GJENNOMGÅELSE/OPPMÅLING AV ALLE LERIGHETERNE, MED HENSYN TIL STØRRELSE PÅ ROM, SLAGRETNING OG PlassERING AV DØRER O.L.
- » PLANENE ER TEGET INN ETTER EKISTERENDE VENTILASJONSTEKNIKKER OG MAN MÅ IKKE MÅLE PÅ TEKNIKKENE.
- » PLANENE ER KUN MENT SOM EN ORIENTERING I FORHOLD TIL UTLØDER OG EVT. LEIETAKERE.

Dato/Type		Dato	111296	Type	TOL	Remmering		AUSTVIGRE BYGGTEKNIKK KONSTRUKSJON SINCE 1980
		Målestreke	---	Reinskr.		Gebyr		
Forsikring	PLAN KJELLER OG 1. ETG. OVERSIKT UTELEIE-LEILIGHETER SKRUGT, 12-14							1003-801
	Kontaktnr.	1003	Erstatning for	Erstatning av	Bud nr.			

AUSTBYGDE BYGGTEKNIKK
NÆRINGSPLANEN
3000 RUTER

1003-801



PLAN 2. ETASJE



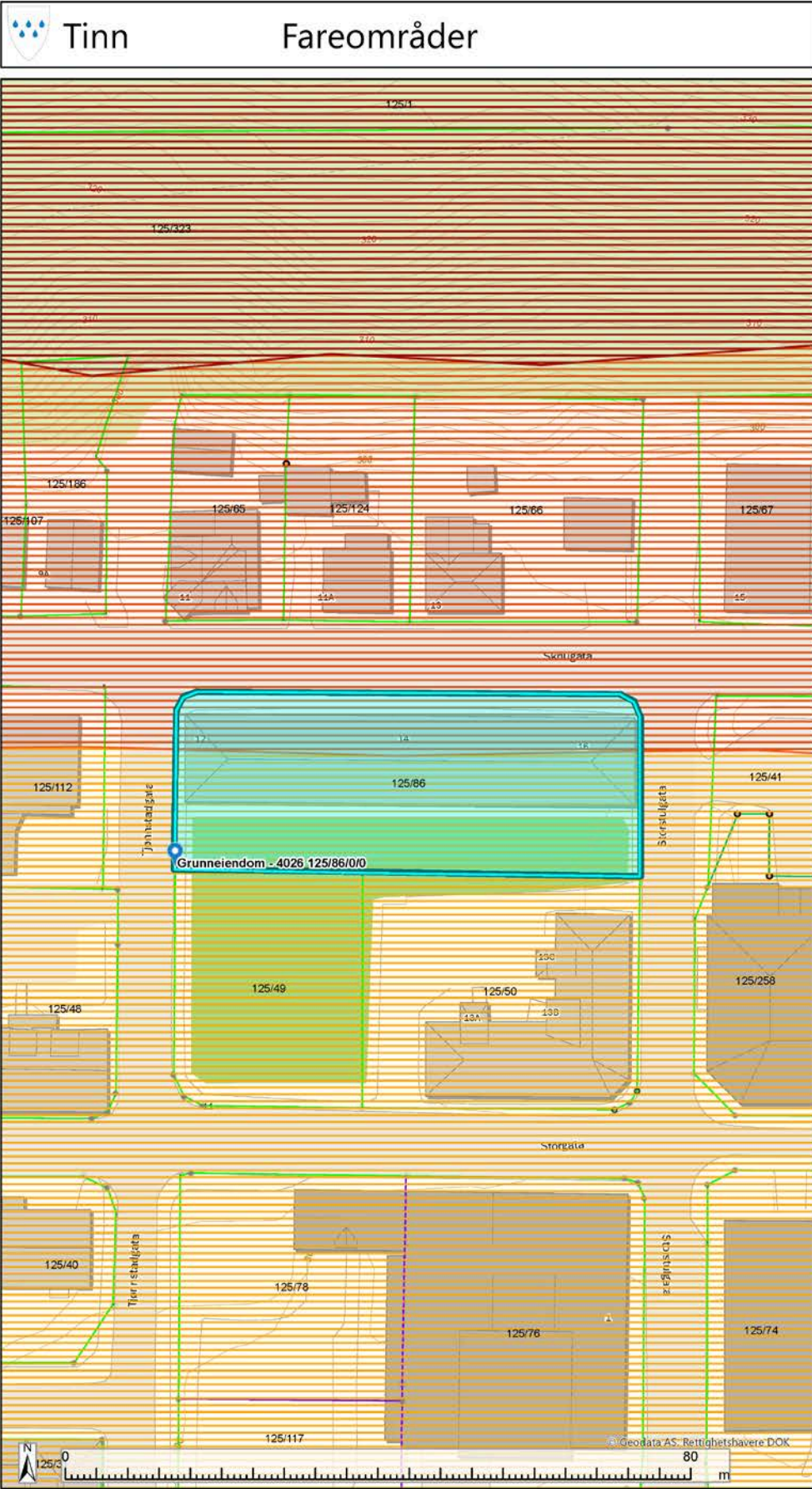
- » DET BEMERKES AT DET IKKE ER FORETATT EN FULLSTENDIG GJENNOMGÅELSE/OPPMÅLING AV ALLE LEILIGHETENE, MED HENSYN TIL STØRRELSE PÅ ROM, SLAGRETNING OG PlassERING AV DØRER O.L.
- » PLANENE ER TEGET INN ETTER EKISTERENDE VENTILASJONSTEKNINGER OG MAN MÅ IKKE MÅLE PÅ TEGRINGENE.
- » PLANENE ER KUN MENT SOM EN ORIENTERING I FORHOLD TIL UTLEIER OG EV. LEJETAKERE.
- » PLAN OVER LOFTSETASJEN ER IKKE INNTEGNET.

Slettet	Endring	Tillegg	Fjernet		AUSTHØRE BYGGTEKNIKK NORSKSPRÅK 3003 BOKSTAV



AUSTBYGDE BYGGETEKNIKK
NARINGSARKEN
3600 BILKAM

1003-802



- Tegnforklaring
- Type, gjentakelsessannsynlighet
- Skredfarsone gjentakelse 100 år
 - Skredfarsone gjentakelse 1000 år
 - Skredfarsone gjentakelse 5000 år
- grensepunkttype
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
 - 52 - Bolt
 - 56 - Umerket
 - 89 - Murhjørne
 - 94 - Asfaltspiker
- nøyaktighet
- Nøyaktig - <= 10 cm
 - Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
 - Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Eiendomsteig



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

14.11.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikel: 4026/125/86/0/0
Adresse: Skriugata 12, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8836853

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 26.02.2024

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skriugata 12
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre