



aktiv.

Bønstunet 11, 3660 RJUKAN

**Pen og innholdsrik halvpart av
tomannsbolig med sentrumsnær
beliggenhet**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Prisant.: | Kr 1 350 000,- |
| Fellesgjeld: | Kr 33 022,- |
| Omkostn.: | Kr. 1 240,- |
| Total ink omk.: | Kr 1 384 262,- |
| Felleskostn.: | Kr 6 847,- |
| Selger: | Kristian Solheim Åshild Solheim |
| Salgsobjekt: | Tomannsbolig |
| Eierform: | Andel |
| Byggeår: | 1994 |
| BRA-i/BRA Total | 136/140 kvm |
| Tomtstr.: | 2476 m ² |
| Soverom: | 2 |
| Antall rom: | 4 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 125, bnr. 45 |
| Andelsnr.: | 16 |
| Oppdragsnr.: | 1307240070 |

Pen og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med flott beliggenhet

Bøenstunet 11 er en pen og tiltalende bolig som går over fire plan, samt at det tilhører en utvendig bod. Boligen ble bygget i 1994 og er således blant den nyere bebyggelsen på Rjukan.

Eiendommen har en god beliggenhet i det idylliske Bøenstunet Borettslag sentralt i byen. Herifra har man gangavstand til det meste av byens fasiliteter. Selv om boligen ligger nært sentrum oppleves beliggenheten allikevel som stille og fredelig. Det er forøvrig et trivelig og skjermet fellesområde mellom boenhetene i borettslaget.

Velkommen til visning!

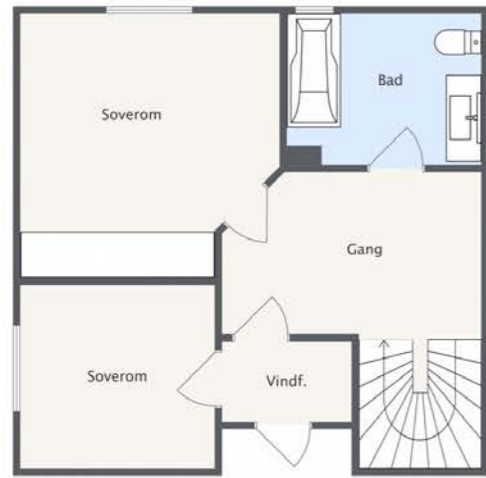


Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 20 |
| Nabolagsprofil | 30 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 59 |
| Forbrukerinformasjon | 106 |
| Budskjema | 107 |



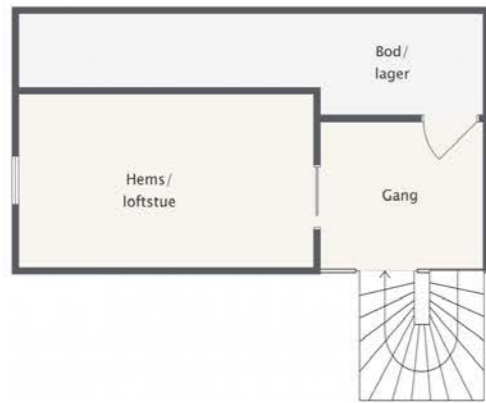
1. etasje



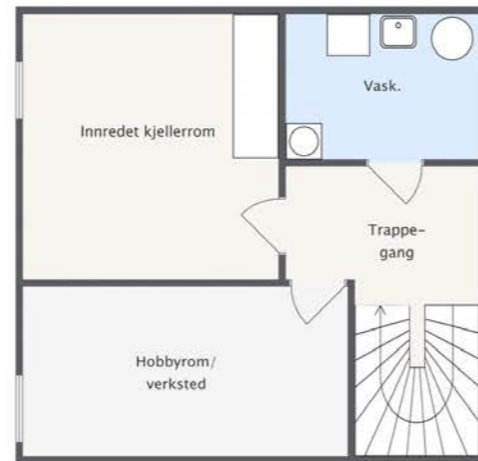
2. etasje



Loft



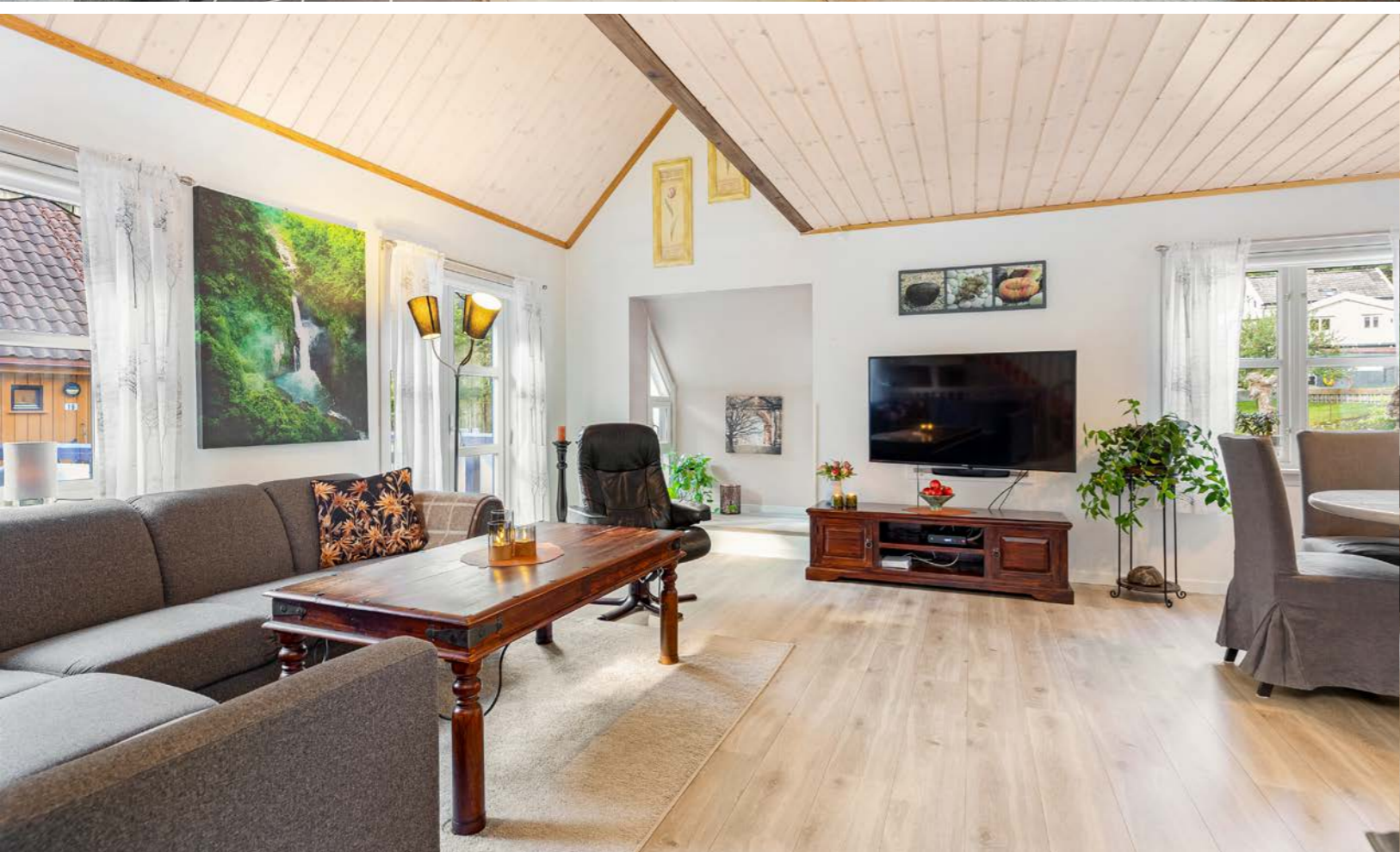
Kjeller



aktiv.

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













**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: 136 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 39 m²

1. etasje: BRA-i: 41 m²

2. etasje: BRA-i: 41 m²

Hems/loft: BRA-i: 15 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 12 m²

Areal utvendig bod

BRA-e: 4 m²

Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapport er 3m² i 2. etasje og 13 m² på hems ikke måleverdige areal.

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

2476 m².

Tomtebeskrivelse

Tomten har en sentral beliggenhet og er relativt flat.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet sentralt på 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. Selv om boligen ligger nært sentrum oppleves beliggenheten allikevel som relativt fredelig. Det er forøvrig et trivelig og skjermet fellesområde mellom boenhetene i borettslaget.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport fasade med stående bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat og beleg, samt vegger med i hovedsak malte plater og betong. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Verditakst

Kr 1 350 000

Innhold

Innholdsrik halvpart av tomannsbolig (vertikaldelt) som går over 4 plan. Boligen inneholder følgende rom:

Kjeller: Gang, vaskerom, lagerrom og 1 innredet soverom (ikke omsøkt/godkjent).

1. etasje: Vindfang, hall, bad og 2 soverom.

2. etasje: Trapperom, stue og kjøkken.

Hems: Kott og loftstue (ikke omsøkt/godkjent).

Til boligen tilhører det også en utvendig bod.

Standard

Bøenstunet 11 er en pen og tiltalende bolig med sentrumsnær beliggenhet. Boligen ble bygget i 1994 og er således blant den nyere bebyggelsen på Rjukan.

Boligen går over 4 plan og stuen befinner seg i 2. etasje. Stuen er lys og romslig, og er utstyrt med en flott vedovn. Fra stuen er det egen utgang til en trivelig veranda.

Kjøkkenet ligger i forbindelse med stuen og har en stilren, hvit innredning med profilerte fronter, samt benkeplate av laminat.

Bad og 2 soverom befinner seg i 1. etasje. Badet er av noe eldre dato og er utstyrt med badekar, WC og baderomsinnredning med servant. Det er varmekabler i baderomsgulvet. Vaskerom befinner seg i kjelleretasjen.

Det er også innredet et soverom i kjelleretasjen, samt at det er bygd inn/etablert et oppholdsrom på hems. Disse rommene er imidlertid ikke omsøkt/godkjent og ivaretar ikke krav til godkjent rømningsvei.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i

denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Bad

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

- Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vaskerom

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

- Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Rom Under Terreng

- Det er ikke montert diffusjonssperre mot yttervegg.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

Drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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 elektrisk/teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

Borettslaget har et parkeringsareal i Skriugata, like over veien for boligen. Det er ingen egen/reservert plass, og siden plassen her er litt begrenset er det kun 1 for hver bolig/andel.

Utover dette er det vanlig gateparkering som praktiseres.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587880

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. Ifølge selger ble det foretatt

radonmåling i 2013 som viste verdi på 360 Bq/m³, og etter dette ble det montert radonvifte i kjelleren (ref. egenerklæring). Det er ikke blitt gjort nye målinger etter installeringen av viften. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe ytterligere 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.

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.

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. vedlagt kart).

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen. Utover det er oppvarming basert på elektriske panelovner.

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 1 350 000

Formuesverdi primær

Kr 591 818

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 248 907

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og vedlikehold.

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

Felleskostnadene inkluderer i følge forretningsfører: Byggforsikring, kommunale avgifter, kabel TV, bredbånd, brøyting/strøing og strøm i fellesområder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6847

Andel Fellesgjeld

Kr 33 022

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 466

Rentekost. fellesgjeld

Kr 312

Andel fellesformue

Kr 15 318

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bøenstunet Borettslag

Organisasjonsnummer

866731322

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget består av 32 enheter fordelt på:

- 2 eneboliger
- 5 tomannsboliger
- 5 firemannsboliger

Styreleder i borettslaget er Jon Frydenberg.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 26204038723, Tinn Sparebank
Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2024: 6.6% pa.

Saldo per 01.10.2024: 87 780

Andel av saldo: 2 977

Første termin/første avdrag: 25.03.2016 (siste termin 25.03.2024)

Lånenummer: 11402467220, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2024: 0.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 01.10.2024: 673 366

Andel av saldo: 22 833

Første termin/første avdrag: 01.01.2008 (siste termin 01.01.2026)

Overgang til flytende rente fra 1.4.2017

Flytende rente fra 1.4.2017

Lånenummer: 11402467210, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2024: 0.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 01.10.2024: 212 700

Andel av saldo: 7 212

Første termin/første avdrag: 01.04.2014 (siste termin 01.01.2025)

Flytende rente fra 1.4.2014

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ifølge forretningsfører tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsfond.

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 mer informasjon om forkjøpsretten. Forkjøpsrett må være avklart før overtagelse.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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 vedlagte ordensregler er husdyr som f.eks. hunder og katter tillatt. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 45 i Tinn kommune. Andelsnr. 16 i Bøenstunet Borettslag med orgnr. 866731322.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt felles ferdigattest for Bøenstunet 11-27 datert 04.10.1995 (vedlagt).

Byggetegninger følger vedlagt prospekt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at innredning/ etablering av soverom i kjeller og oppholdsrom på hems er omsøkt eller godkjent. Ifølge tilstandsrapport ivaretar heller ikke vinduer på innredet soverom i kjeller krav som godkjent rømningsvei.

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.10.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Reguleringsplan for Rjukan sentrum vest i et område regulert til boliger. Se forøvrig reguleringskart og bestemmelser vedlagt prospekt.

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omk. kjøper beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

33 022 (Andel av fellesgjeld)

1 383 022 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

16 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
19 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 384 262 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 399 362 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 402 162 (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.

Omk. kjøper beløp

kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024

Nabolagsprofil

Bøenstunet 11 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rjukan senter
Linje 143, 185, 209
3 min
0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.)
175 elever, 13 klasser
22 min
1.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)
116 elever, 8 klasser
5 min
2.6 km

Rjukan videregående skole
215 elever, 15 klasser
11 min
0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Best Rjukan
2 min

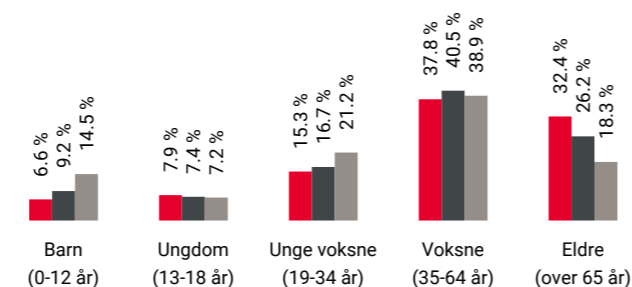
Recharge Rjukan
6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år)
47 barn
4 min
2.1 km

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

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

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum
Søndagsåpent
4 min
0.3 km

Rema 1000 Rjukan
Søndagsåpent
6 min
0.4 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

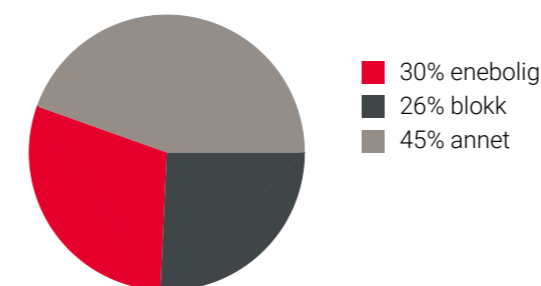
Sport

Bråvollparken balløkke
Ballspill
9 min
0.7 km

Såheimhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall, sandvolleyball
10 min
0.7 km

Rjukanbadet/Trimrom
21 min

Boligmasse

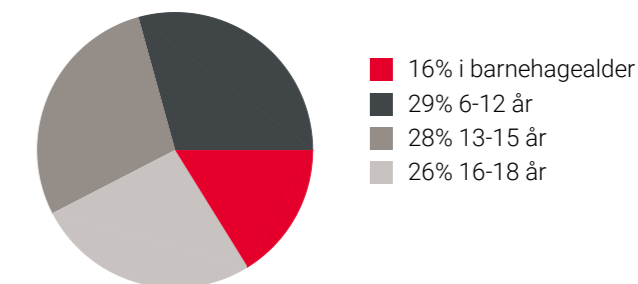


Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan
4 min

Vitusapotek Rjukan
4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



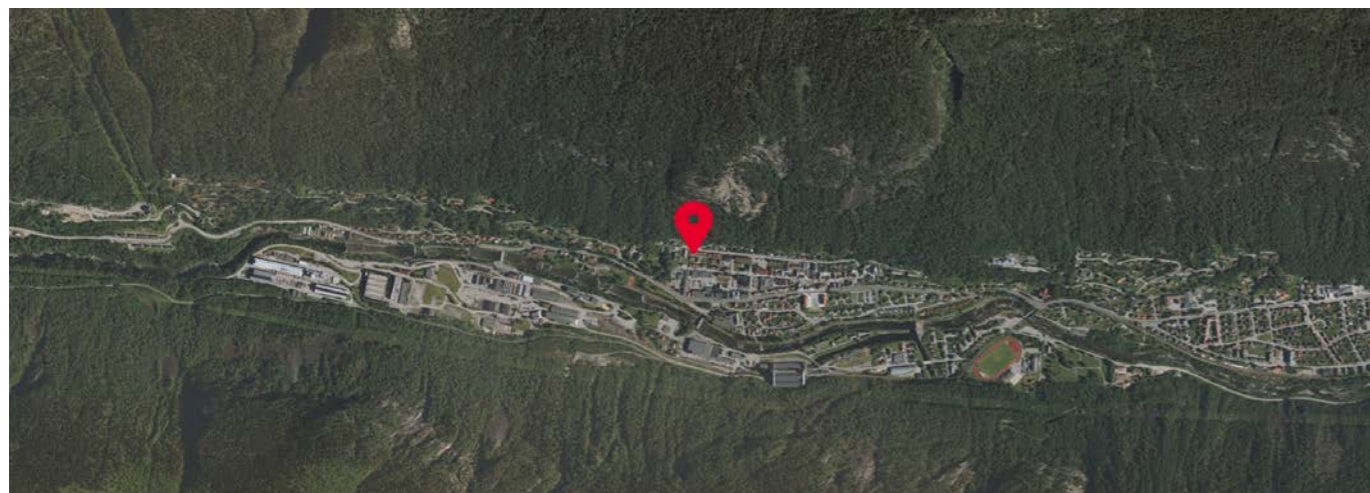
Familiesammensetning



0% 58%

Sivilstand

| Sivilstand | Bøen/Krosso | Rjukan | Norge |
|---------------|-------------|--------|-------|
| Gift | 31% | 33% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% | 54% |
| Separert | 17% | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% | 4% |



Tilstandsrapport

- 🏠 Tomannsbolig
- 📍 Bøenstunet 11, 3660 RJUKAN
- 🏡 TINN kommune
- # gnr. 125, bnr. 45
- # Andelsnummer 16

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 21.09.2024 Rapportdato: 07.10.2024 Oppdragsnr.: 20330-1448 Referansenummer: WK3618

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

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



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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 tilstandsrapport 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i år 1994, og er organisert som borettslag.

Objektet har i all hovedsak overflater fra byggeår med overflate maling igjennom tidene. Boligen har en areal effektiv løsning fordelt på 3 etasjer. Borettslaget er ansvarlig for alle utvendige overflater samt vinduer og dører.

Mindre observasjoner er registrert. Se rapport,

Bad og av vaskerom er gitt TG3 grunnet alder, da forskrift før 1997 blir lagt til grunn siden det ikke er gjennomført hovedrenovering. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Tomannsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har veranda i 2.etg., mot syd. Oppført på søyler og bjelkelag som bæresystem. Pålagt gulvdekke og montert rekkverk.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag. Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger. Effekten er ikke målt. Boligen har elementpipe og vedovn. Veggene har plater og panel. Gulvet har laminat og er av betong. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i yttervegg på lagerrom. Boligen har lakkert og malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg på soverom mot bad.

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

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg. Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1994. Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 140 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 136 m ² |
| Totalpris | 1 400 000 |

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

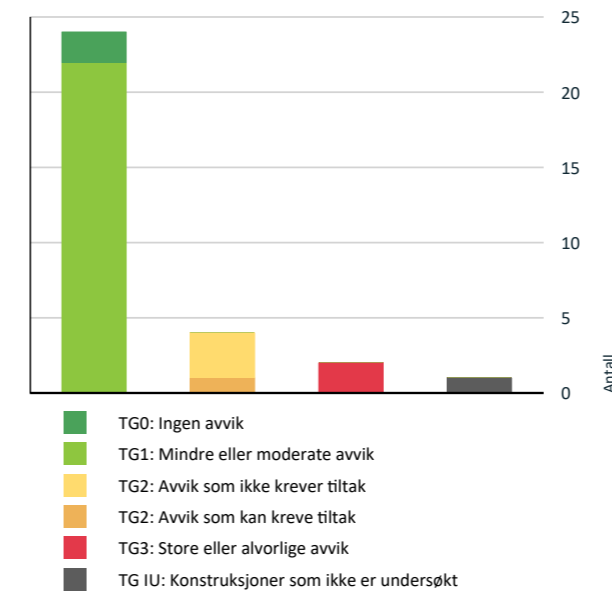
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

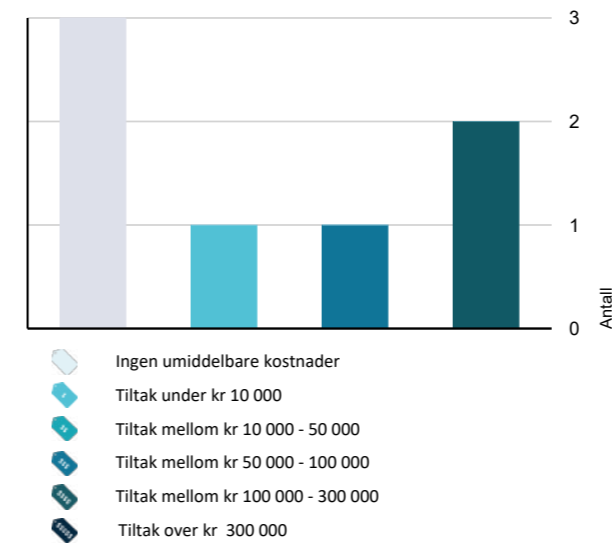
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1994

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Termostat bad og ny verandadør. |
| 2020 | Modernisering | Nyere belegg på gulv i gang, vf |
| 2016 | Modernisering | Ny toalett og sparedusj. |
| 2008 | Modernisering | Elektro til soverom kjeller. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



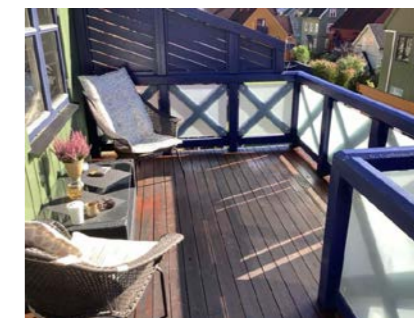
Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

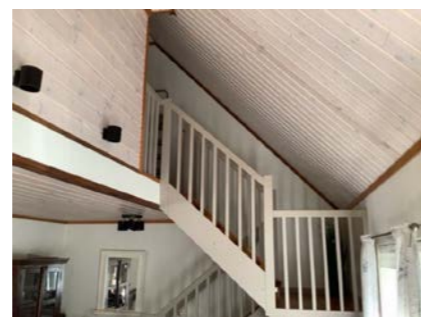
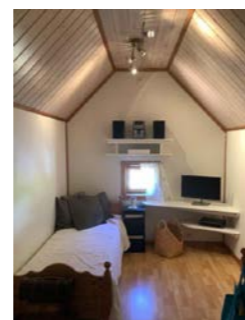
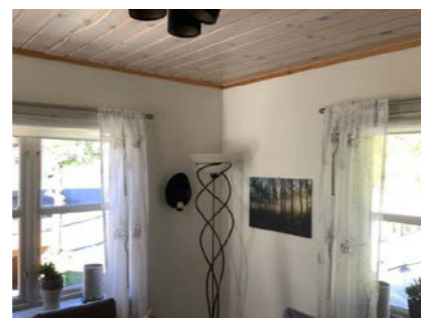
Boligen har veranda i 2.etg., mot syd.
Oppført på søyler og bjelkelag som bæresystem. Pålagt gulvdekke og montert rekkverk.



Rømningsvei

Utvendige trapper

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.

TO 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger.
Effekten er ikke målt.

Vurdering av avvik:

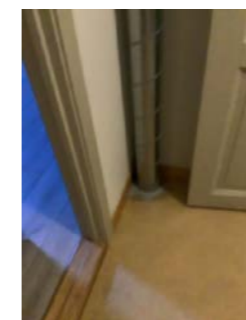
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater og panel.
Gulvet har laminat og er av betong.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i yttervegg på lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert diffusjonssperre mot yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å ta av plater/panel for og montere diffusjonssperre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETG. > BAD

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i l vegg på soverom mot bad.

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

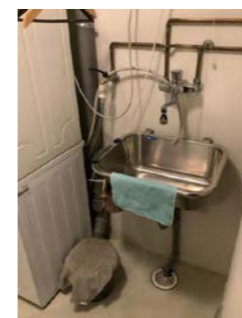
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U 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

Konsekvens/tiltak

KJØKKEN

2. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

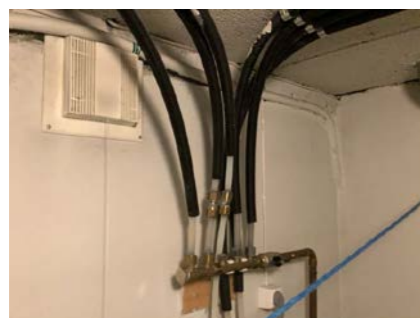
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer 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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Egenerklæring fremskaffes.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1994.

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

Andel av bod plassert som frittstående bygg på eiendommen. Boden er bygd på stedeagne masser på betongstøpt plate. Over plate med bindingsverk og utvendig pålagt stående kledning. Tak som pulttak med takstein som taktekke.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/136 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Hall m/trapp, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken, Kott, Loftstue, Gang, Vaskerom, Lagerrom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

| | | |
|---|----------------------------------|------------------|
| Teknisk verdi andelsbolig | Markedsverdi uten fradrag | 1 400 000 |
| Kr 1 900 000 | Tillegg for andel fellesformue + | 15 318 |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | Fradrag for andel felles gjeld - | 55 342 |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i> | Konklusjon markedsverdi | 1 350 000 |

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 | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bøenstunet 21 ,3660 RJUKAN 95 m ² 1994 2 sov | | 1 100 000 | 1 500 000 | 40 701 | 1 540 701 | 16 218 |
| 2 Bøenstunet 9 ,3660 RJUKAN 65 m ² 1994 2 sov | 23-11-2021 | | 675 000 | 97 175 | 772 175 | 11 880 |
| 3 Bøenstunet 1 ,3660 RJUKAN 110 m ² 1993 2 sov | 21-05-2023 | | 1 160 000 | 74 963 | 1 234 963 | 11 227 |
| 4 Bøenstunet 14 ,3660 RJUKAN 143 m ² 1994 4 sov | 23-05-2024 | | 1 370 000 | 44 496 | 1 414 496 | 9 892 |
| 5 Bøenstunet 14 ,3660 RJUKAN 143 m ² 1994 4 sov | | 1 200 000 | 1 200 000 | 107 425 | 1 307 425 | 9 143 |

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. | 82 164 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 82 000 |

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 650 000 |
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig | Kr. | 1 600 000 |

Bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 40 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 20 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 20 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 620 000

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. | 260 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 260 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 900 000 |
|--|------------|------------------|

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

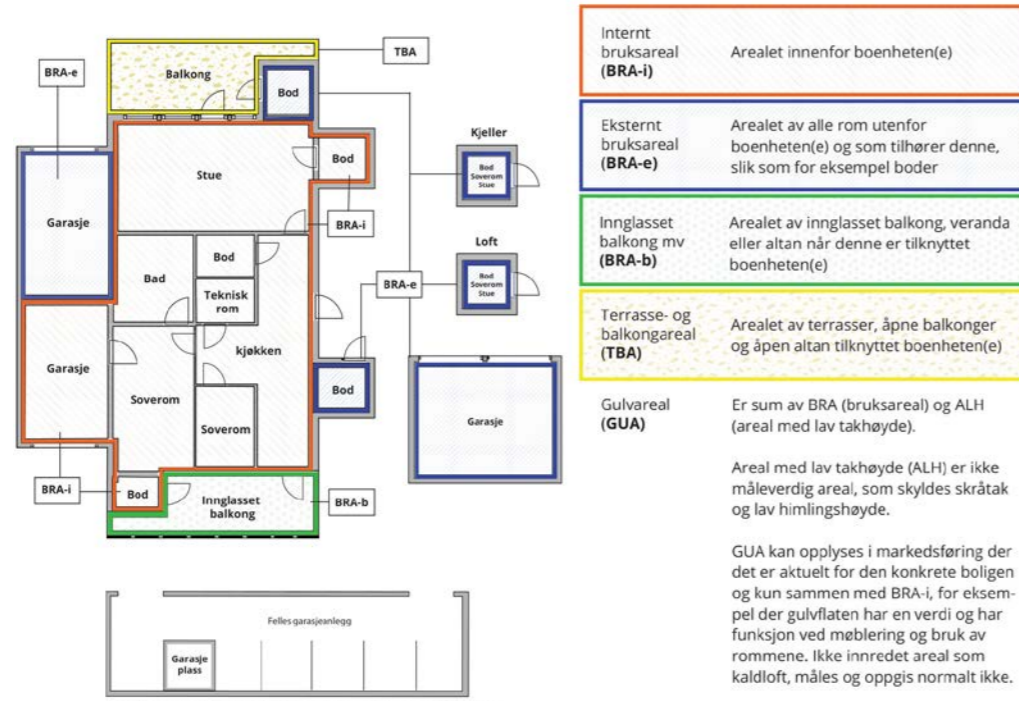
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | 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. | 41 | | | 41 | | | 41 |
| 2.etg. Hovedplan | 41 | | | 41 | 12 | 3 | 44 |
| Hems | 15 | | | 15 | | 13 | 28 |
| Kjeller | 39 | | | 39 | | | 39 |
| SUM | 136 | | | | 12 | 16 | 152 |
| SUM BRA | 136 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etg. | Vindfang, 2 stk soverom, Hall m/trapp, Bad | | |
| 2.etg. Hovedplan | Trapperom, Stue, Kjøkken | | |
| Hems | Kott, Loftstue | | |
| Kjeller | Gang, Vaskerom, 1 stk soverom, Lagerrom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på soverom i kjeller, ivaretar ikke krav som godkjent rømningsvei. Rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde, når det er i åpen stilling. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. En stabil fastmontert benk eller trapp under rømningsvinduet, kan kompensere for vinduer plassert høyere oppe.



Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Hovedplan | | 4 | | 4 | |
| SUM | | 4 | | | |
| SUM BRA | 4 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedplan | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 127 | 9 |
| Bod | 0 | 4 |

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|------------------------|
| 21.9.2024 | Arnt Ivar Hvammen | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|---------------------|-------------------------|------------|
| 4026 TINN | 125 | 45 | | 0 | 2476 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bøenstunet 11

Hjemmelshaver

Bøenstunet Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------------------|----------------------------------|
| 11/Bøenstunet Borettslag | 866731322 | 11 | Rjukan og Tinn Boligbyggelag | Kristian Solheim, Åshild Solheim |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 16 | 100 | 30.09.2024 257 000 | 30.09.2024 15 318 | 30.09.2024 55 342 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvdel av tomannsbolig beliggende i Bøenstunet i sentrum av Rjukan.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|------|
| 10 000 | 2022 | Gave |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|-------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Boligopplysninger | 30.09.2024 | | Gjennomgått | | Ja |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eliers 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/WK3618>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Viken | |
| Oppdragsnr. | |
| 1307240070 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Åshild Solheim | Kristian Solheim |
| Gateadresse | |
| Bønstunet 11 | |
| Poststed | Postnr |
| RJUKAN | 3660 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2006 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 18 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, KS

Document reference: 1307240070

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

Document reference: 1307240070

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
År
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1307240070

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| åshild solheim | 9b9e3c4bf943b84cff63eaf4 7755d6967be3a923 | 16.09.2024 12:54:10 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|---|
| kristian solheim | 35b17b8cc1a1340cf8c692f5 6aad6c4c0e557ac1 | 16.09.2024 12:50:08 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1307240070

Document reference: 1307240070

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 01.10.24 Side 1 av 2

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Bøenstunet borettslag | Vår ref.: 16/16 | Fødselsdato eier: 02.09.1959 |
| Bøenstunet 11 | Type: BORETTSLAG | Fødselsdato medeier: 02.09.1959 |
| 3660 RJUKAN | Eiere: Kristian Solheim, Åshild Solheim | |
| Organisasjonsnr: 866 731 322 | Andelsnr: 16 | |

1: Felleskostnader

| | |
|--|------------------------------------|
| Tot. innv. måned: | 6 847 |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning | |
| Felleskostnader: | FELLESKOSTNADER 4 069 |
| | Andel rentekostnad fellesgjeld 312 |
| | Andel avdrag fellesgjeld 2 466 |

2: Registrerte endringer felleskostnader

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|
| Neste endring: | 01.01.2025 | Tot. utg. i kr.: | 4 069 |
| Felleskostnader: | FELLESKOSTNADER | | 4 069 |
| | Andel rentekostnad fellesgjeld | (312,00 i Des. 24) | 0 |
| | Andel avdrag fellesgjeld | (2.466,00 i Des. 24) | 0 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|---------------------------|---------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 33 022 | Gjeld siste årsoppg.: | 55 342 |
| Klient ajourf. lån: | 973 846 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 638 219 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204038723, Tinn Sparebank

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2024: 6.6% pa.
Saldo per 01.10.2024: 87 780
Andel av saldo: 2 977
Første termin/første avdrag: 25.03.2016 (siste termin 25.03.2024)

Lånenummer: 11402467220, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2024: 0.80% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 01.10.2024: 673 366
Andel av saldo: 22 833
Første termin/første avdrag: 01.01.2008 (siste termin 01.01.2026)
Overgang til flytende rente fra 1.4.2017
Flytende rente fra 1.4.2017

Lånenummer: 11402467210, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2024: 0.80% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 01.10.2024: 212 700
Andel av saldo: 7 212
Første termin/første avdrag: 01.04.2014 (siste termin 01.01.2025)
Flytende rente fra 1.4.2014
Flytende rente fra 1.4.2014

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 90588912, Priv.: 90588912

E-post: j-fry@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.10.2024

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 01.10.24 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Bøenstunet borettslag | Vår ref.: 16/16 | Fødselsdato eier: 02.09.1959 |
| Bøenstunet 11 | Type: BORETTSLAG | Fødselsdato medeier: 02.09.1959 |
| 3660 RJUKAN | Eiere: Kristian Solheim, Åshild Solheim | |
| Organisasjonsnr: 866 731 322 | | |

6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|---|
| Annen formue: | 15 318 | Gjeld: | 55 342 | Andre inntekter: | 4 |
| | | Utgifter: | 2 150 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|---------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 257 000 |
| Andelsnr: | 16 | Partialobligasjonsnr: | 1616 |

8: Bygning/eiendom

| | | | |
|------------------|---------|-------------|--------|
| Byggeår: | 1994 | | |
| Gårds/bruksnr: | 125/111 | | |
| Bygningstype: | B | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 4586.6 |

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0000587880 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 01.01.1994 | Første innflytting: | 15.01.1995 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BOA | 89 | | |
| Parkeringsstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 4-roms 89m² | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag 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 bruktbolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

**Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)**

Åshild Solheim
Andelseiers underskrift

Åshild Solheim
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

ORDENSREGLER

RJUKAN SENTRUM VEST BORETTSLAG

SIST ENDRET 20.06.13

- Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre
- Når det gjelder ro og orden må vi be hver enkelt beboer vise vanlig folkeskikk og å ta hensyn til naboene. Vær klar over at her i Bøenstunet bor vi tett på hverandre. Snakk med naboen hvis dere skal ha stor fest. Ellers er det en gylden regel at i et borettslag har vi lov til å ha 4 fester i året! Kontakt naboen hvis store ting er på gang!
- Felles inngang, trapper og kjellerrom skal være ryddig og rimelig godt renholdt.
- Gjennomkjøring på området er ikke tillatt. Kun nyttrafikk og av og pålasting er tillatt. Parkering på området er strengt forbudt! Dette fordi vi må ha fri ferdsel for utrykningskjøretøyer. Kjøring etter kl. 23 bør ikke forekomme.
- Parkeringskortet til parkeringsplassen er kun for beboere i borettslaget og kan ikke lånes bort. Kortet legges så det er synlig i bilens frontrute. Kortet skal følge leiligheten/huset hvis du flytter og overtas av ny eier/innflytter.
- Husdyr som f. eks. hunder og katter er tillatt, men for dere som bor i boliger med felles oppgang avtal med naboen. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område
- Avfall og søppel må ikke anbringes andre steder enn i de bestemte søppelkasser. Følg kommunens regler ang. søppelsortering.
- Varmepumper: I henhold til vedtak i generalforsamlingen 23.04.2013 er det ikke tillatt å installere varmpumper i 4-mannsboligene
- Kabel-tv: Canal Digital eier den digitale tv-dekoderen og Internett-modemet. Hvis du flytter skal dekoder og modem bli igjen i leiligheten og overtas av ny eier/innflytter
- Det skal holdes dugnad (to i året om nødvendig). Møteplikt. Kontakt leder hvis dere ikke kan.
- Ellers oppfordrer styret hver enkelt beboer til å ta kontakt med styreleder hvis dere har noe på hjertet. Vi vil helst unngå unødvendige misforståelser og spekulasjoner!

Husk: "Det handler om å leve!"

Med vennlig hilsen

Styret i Rjukan Sentrum Vest

Vedtekter

for Bøenstunet borettslag org.nr. 866 731 322

tilknyttet RJUKAN OG TINN boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.mai 1993, sist endret den 28. april 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bøenstunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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 (enkeltpersoner) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Rjukan, 28/4-16

Tor Morten Hammel
J-ekodep.
Jørn Pedersen

Rapport fra styret for virksomheten i Bøenstunet borettslag, org.nr. 866731322

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

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, Gunnar Kaasa, Bøenstunet 4
Nestleder, Inger Brit Meland, Sjøtveitgrende 37
Styremedlem, Ove Gunnar Andersen, Bøenstunet 26
Styremedlem, Morten Rist, Bøenstunet 3
Styremedlem, Gerd Amundsrud, Bøenstunet 2
Varamedlem, Bent Ronny Dokka, Bøenstunet 19
Varamedlem, Trond Kjetil Jore, Gaustavegen 217
Varamedlem, Bente Skårdal, Bøenstunet 16

Valgkomiteen har bestått av

Torild Vaksaker og Bent Ronny Dokka

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 0 styremøter, hvor 1 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlig oppdateringer via mail og telefon.

Det har vært behandlet 1 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg), hvorav 0 er overdragelse innen familie.

Det har vært behandlet 1 søknader om bruksoverlating (framleie).

Det er ved årets slutt 1 andeler på framleie.

Tiltak

Reparert verandadører.

Dugnad - søppeldunker og raking

Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Plenklipping

skiftet lys i trappenedganger

reparert heiser i nr 4 og nr 5

Ventilasjonsanlegg

bytta vindu

møte med leder av RTBBL om økonomisk status

Borettslagets styre består av 2 kvinner 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 662.591,

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP FOR Bønstunet borettslag 2023

Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|-----------------|
| A. Disponible midler IB | 382 481 | 842 579 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 077 342 | 621 459 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -180 539 |
| Opptak langsiktig gjeld | -100 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -897 233 | -901 018 |
| B. Årets endringer disponible midler | 280 109 | -460 098 |
| C. Disponible midler UB | 662 591 | 382 481 |
| Omløpsmidler | 815 164 | 719 974 |
| - Kortsiktig gjeld | 152 574 | 337 493 |
| Disponible midler | 662 591 | 382 481 |

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 Bønstunet borettslag 2023

| | Note | Resultat Pr. 31.12.23 | Resultat Pr. 31.12.22 | Budsjett Pr. 31.12.23 | Budsjett Pr. 31.12.24 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| INNTEKTER | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 2 358 184 | 2 246 184 | 2 246 184 | 2 438 184 |
| SUM INNTEKTER | | 2 358 184 | 2 246 184 | 2 246 184 | 2 438 184 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 12 500 | 6 125 | 6 125 | 8 750 |
| Styrehonorar | 2 | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 36 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 114 560 | 109 824 | 110 418 | 117 588 |
| Andre forvaltning- og juridisketjenester | | 0 | 181 | 0 | 0 |
| Kontingent boligbyggelag | | 9 600 | 9 600 | 9 600 | 9 600 |
| Arbeidsgiveravgift, sos. kost. | 3 | 3 816 | 3 816 | 3 816 | 3 816 |
| Vedlikehold | 4 | 115 083 | 705 559 | 307 500 | 343 000 |
| Kabel-tv | | 211 799 | 190 528 | 202 368 | 213 889 |
| Forsikring | | 109 747 | 102 762 | 109 750 | 115 454 |
| Kommunale avgifter | 5 | 565 204 | 379 312 | 467 000 | 540 000 |
| Energi, strøm | | 24 954 | 22 371 | 25 000 | 25 000 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 0 | 4 775 | 5 000 | 4 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 2 214 | 2 613 | 2 600 | 2 600 |
| Telefon | | 0 | 7 380 | 7 000 | 6 500 |
| Porto | | 25 | 89 | 100 | 100 |
| Andre driftskostnader | 6 | 12 042 | 8 867 | 18 724 | 20 076 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 217 544 | 1 589 802 | 1 311 001 | 1 446 373 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 140 640 | 656 382 | 935 183 | 991 811 |
| FINANSINNTEKT OG KOSTNAD | | | | | |
| Annen finansinntekt | | 188 | 0 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | | 141 | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 63 627 | 34 922 | 18 847 | 53 371 |
| RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD | | -63 298 | -34 922 | -18 847 | -53 371 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 077 342 | 621 459 | 916 336 | 938 440 |

BALANSE Bønstunet borettslag 2023

| | Note | Utgående beholdning Pr 31.12.22 | Endring | Utgående beholdning Pr 31.12.23 |
|----------------------------------|------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| EIENDELER | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Tomter | 7 | 180 539 | 0 | 180 539 |
| Bygninger | 8 | 20 186 000 | 0 | 20 186 000 |
| Sum anleggsmidler | | 20 366 539 | 0 | 20 366 539 |
| Omløpsmidler | | | | |
| Fordringer | | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 73 | 73 |
| Påløpte kostnader | | 327 785 | 33 808 | 361 593 |
| Andre fordringer | | 0 | 35 | 35 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | | |
| Innestående på driftskonto | | 392 190 | 61 273 | 453 463 |
| Sum omløpsmidler | | 719 974 | 95 190 | 815 164 |
| SUM EIENDELER | | 21 086 513 | 95 190 | 21 181 703 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Innskutt egenkapital | 9 | 3 200 | 0 | 3 200 |
| Opptjent egenkapital | | 12 439 367 | 0 | 12 439 367 |
| Årets resultat | | 0 | 1 077 342 | 1 077 342 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 442 567 | 1 077 343 | 13 519 910 |
| Gjeld | | | | |
| Langsiktig gjeld | | | | |
| Pantegjeld | 10 | 2 435 453 | -797 233 | 1 638 220 |
| Borettsinnskudd | 11 | 5 871 000 | 0 | 5 871 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 306 453 | -797 233 | 7 509 220 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| Leverandørgjeld | | 327 785 | -189 547 | 138 238 |
| Påløpne renter | | 9 708 | 4 628 | 14 336 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 337 493 | -184 919 | 152 574 |
| Sum gjeld | | 8 643 946 | -982 152 | 7 661 794 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 086 513 | 95 190 | 21 181 703 |
| Pantestillelser | 12 | 8 306 453 | -797 233 | 7 509 220 |

Rjukan,

Bønstunet borettslag 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5300 Styrehonorar | 36 000 | 36 000 |
| Sum | 36 000 | 36 000 |

Note 3 - Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 3 816 | 3 816 |
| Sum | 3 816 | 3 816 |

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 8 558 | 637 826 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 1 290 | 750 |
| 6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l.) | 1 860 | 1 847 |
| 6605 Vedlikehold heiser etc | 57 687 | 33 261 |
| 6609 Snøbrøyting/sandstrøing | 45 688 | 31 875 |
| Sum | 115 083 | 705 559 |

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

Note 5 - Kommunale avgifter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 7761 Kommunale avgifter | 565 204 | 379 312 |
| Sum | 565 204 | 379 312 |

Note 6 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| 6583 Datasikringsavgift | 2 940 | 2 886 |
| 7420 Gaver, blomster | 750 | 900 |
| 7720 Møteutgifter/dugnad | 1 922 | 1 335 |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL | 3 000 | 0 |
| 7770 Bank- og betalingsgebyr | 3 430 | 3 746 |
| Sum | 12 042 | 8 867 |

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 04.02.1994. Verdisettingen av eiendommen var etter ferdigstillelsen i 1995 satt til kr. 20.186.000. Tomteprisen var ikke skilt ut fra eiendomsverdien. Tomt kjøpt i 2022 til kr. 180 539,- inkl. gebyr.

Note 8 - Bygninger

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| Anskaffet år: 1994 | | |
| Kostpris 1994 | | 14 368 293 |
| Oppskrivning 1995 | | 5 817 707 |
| Bokført verdi pr.31.12 | | 20 186 000 |

Skjøte for eiendommen er utstedt 04.02.1994. Verdisettingen i 1994, kr. 14.368.293, tok utgangspunkt i byggetrinn 1 + aktiverte byggekostnader for byggetrinn 2 og 3. Etter ferdigstillelsen i 1995 ble eiendommen skrevet opp til kr. 20.186.000. Verdi av tomten er ikke utskilt fra bygningsverdien.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 32 andeler à kr 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

| | Husbanken | Husbanken | Tinn Sparebank |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Kreditor: | | | |
| Lånenummer: | 11402467210 | 11402467220 | 26204038723 |
| Lånetype: | Serie | Annuitet | Serie |
| Opptaksår: | 2007 | 2007 | 2007 |
| Rentesats: | 0.808 % | 0.808 % | 6.10 % |
| Betingelser: | Flytende med 4 terminer årlig | Flytende med 4 terminer årlig | Flytende med 4 terminer årlig |
| Beregnet innfridd: | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 25.03.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 416 450 | 6 602 993 | 1 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 957 150 | 1 417 143 | 61 160 |
| Avdrag i perioden: | 425 400 | 422 913 | 48 920 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 100 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 531 750 | 994 230 | 112 240 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11402467210 | 2 | 19 712 | 39 424 |
| | 10 | 18 031 | 180 310 |
| | 4 | 17 322 | 69 288 |
| | 4 | 16 581 | 66 324 |
| | 6 | 15 431 | 92 586 |
| | 6 | 13 970 | 83 820 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11402467220 | 2 | 36 857 | 73 714 |
| | 10 | 33 713 | 337 130 |
| | 4 | 32 387 | 129 548 |
| | 4 | 31 001 | 124 004 |
| | 6 | 28 852 | 173 112 |
| | 6 | 26 120 | 156 720 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204038723 | 2 | 4 161 | 8 322 |
| | 10 | 3 806 | 38 060 |
| | 4 | 3 656 | 14 624 |
| | 4 | 3 500 | 14 000 |
| | 6 | 3 257 | 19 542 |
| | 6 | 2 949 | 17 694 |

Note 11 - Borettsinnskudd

| | Å kr | Total |
|----------------------------|---------|------------------|
| Trinn I 1994 | | |
| 2 leiligheter | 69 000 | 138 000 |
| 4 leiligheter | 98 000 | 392 000 |
| 2 leiligheter | 144 000 | 288 000 |
| 4 leiligheter | 213 000 | 852 000 |
| 2 leiligheter | 252 000 | 504 000 |
| 1 leilighet | 357 000 | 357 000 |
| Trinn II 1995 | | |
| 4 leiligheter | 75 000 | 300 000 |
| 4 leiligheter | 156 000 | 624 000 |
| 8 leiligheter | 257 000 | 2 056 000 |
| 1 leilighet | 360 000 | 360 000 |
| Sum borettsinnskudd | | 5 871 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 7 509 220 | 8 306 453 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 20 366 539 | 20 366 539 |

Resultat og balanse med noter for Bøenstunet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Før Bøenstunet borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Gunnar Kaasa (sign.) | 22.03.2024 |
| Styremedlem | Inger Brit Meland (sign.) | 29.02.2024 |
| Styremedlem | Gerd Amundsrud (sign.) | 29.02.2024 |
| Styremedlem | Ove Gunnar Andersen (sign.) | 13.03.2024 |
| Varamedlem | Trond Kjetil Jore (sign.) | 18.03.2024 |

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bøenstunet borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøenstunet borettslag som viser et overskudd på kr 1 077 342. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Rjukan, 2. april 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bøenstunet borettslag mandag 13.05.2024 kl. 19:00 - Såheim Folkets hus, Skriugata 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder velges Trond K Jore

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

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

Vedtak:

Som sekretær velges Trond K Jore

Til å signere protokollen velges Gunnar Kaasa og Gerd Amundsrud

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

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

Vedtak:

Totalt 13 andelseiere møtte, hvorav 1 i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

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

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

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

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

Vedtak:

Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret ble i fjor honorert med totalt kr 36.000,-

Vedtak:

Styreleder Gunnar Kaasa honoreres med kr 20.000,-
Nestleder Inger Brit Meland honoreres med kr 4.000,-
Styremedlem Ove Gunnar Andersen honoreres med kr 4.000,-
Styremedlem Gerd Amundsrud honoreres med kr 4.000,-
Styremedlem Morten Rist honoreres med kr 4.000,-

Totalt styrehonorar kr 36.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Gunnar Kaasa er på valg.

Vedtak:

Som ny styreleder velges Jon Frydenborg

5.2 Valg av nestleder

Nestleder Inger Brit Meland er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering.

5.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Gerd Amundsrud er ikke på valg.
Styremedlem Morten Rist er ikke på valg.
Styremedlem Ove Gunnar Andersen er på valg.

Vedtak:

Som styremedlem velges Ove Gunnar Andersen.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Finn Ove Mathisen, Siren Mo Andreassen og Irene Angen Sjøsåsen er på valg.

Vedtak:

Som varamedlemmer velges Bent Ronny Dokka, Jørn Andersson og Øyvind Håvardrud.

5.5 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

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

elektronisk, vil det være behov for delegater fra borettslagene.

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:

Bøenstunet borettslag velger Jon Frydenborg som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

5.6 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Til ny valgkomite utpekes Gunnar Kaasa og Torild Vaksaker.

Protokoll for Bøenstunet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder | Trond Kjetil Jore (sign.) | 16.05.2024 |
| Sekretær | Trond Kjetil Jore (sign.) | 16.05.2024 |
| Protokollvitne | Gunnar Kaasa (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | Gerd Amundsrud (sign.) | 14.05.2024 |

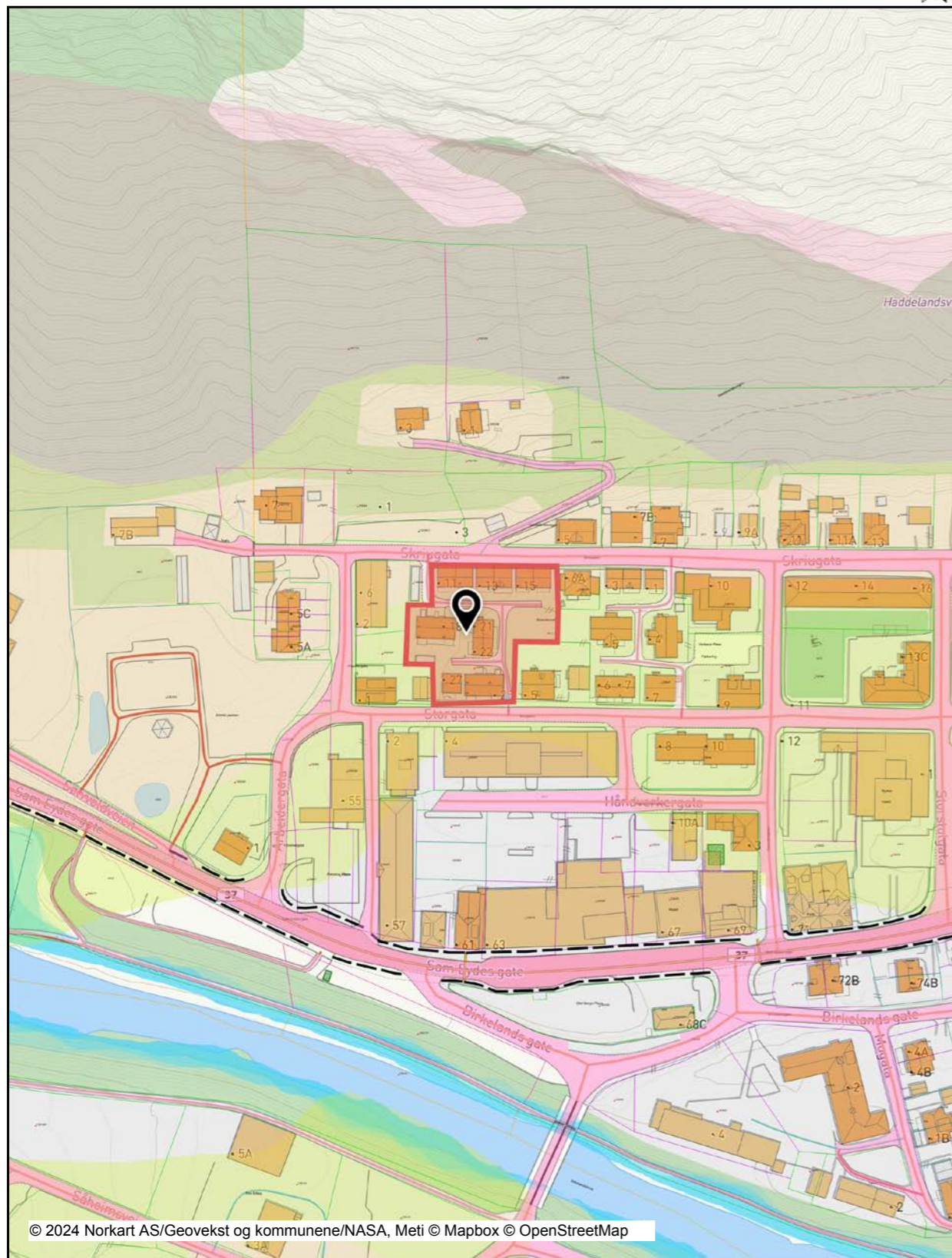


Farekart 125/45 Bønstunet 11

Dato: 16.09.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N

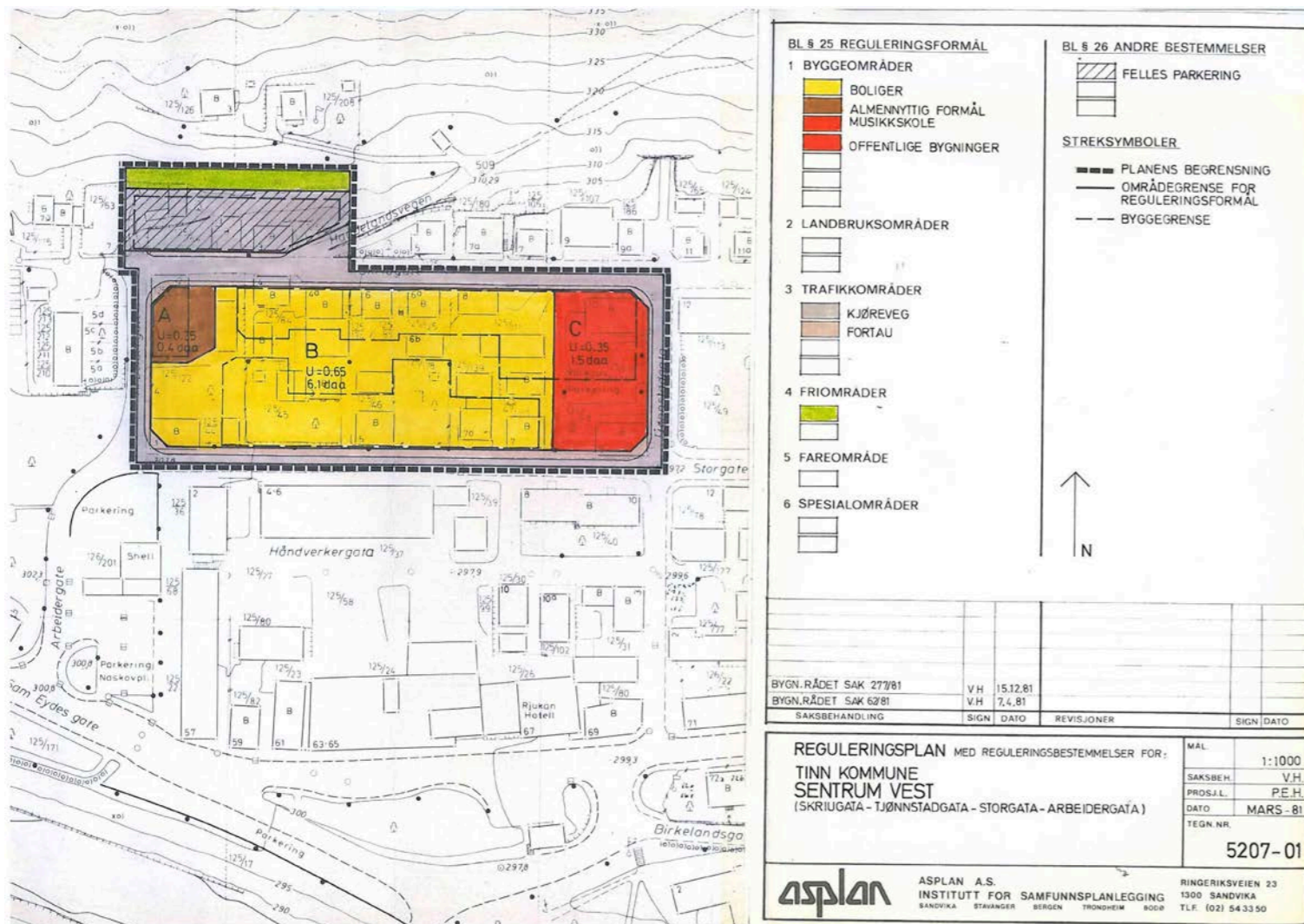


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Flomfare**
- Flomsone 10 år
 - Flomsone 50 år
 - Flomsone 200 år
- Skredfare**
- Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RJUKAN SENTRUM VEST.

- § 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen i mål 1:1000.
- § 2 Område for almenntilgjengelig formål. Område A.
 a) Bebyggelse kan oppføres i 1 etasje m/underetasje.
 b) Maksimal utnyttelsesgrad for området settes til $U = 0.35$.
- § 3 Område for boligbebyggelse. Område B.
 a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.
 b) Bebyggelsen skal ha saltak.
 c) Parkering skjer på arealet for felles parkering.
- § 4 Område for offentlig bebyggelse. Område C.
 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- § 5 Område for felles parkering.
 Parkeringshus kan oppføres i 1 etasje. Parkering på tak tillates. Takrekkverk tillates oppført i inntil 1 m høyde.
- § 6. Fellesbestemmelser.
 a) Bebyggelses art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
 b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk o.l.
 Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Før behandling av byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele kvartalet med situasjonsplan som viser avkjørslar, eventuelle felles gårdsrom m.m. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og/eller planlagt bebyggelse. Dette for å påse at bebyggelsen får et enhetlig preg når alle etapper er bygget ut.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.

TINN BYGN.RÅD, OKTOBER 1982

REGBEST. 1/TXTTEKNI

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|---|----------------|--|----------------------------------|----------|
| Arbeidssted (adr.) | | Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr | | |
| Bønstunet 11-27, 3660 Rjukan | | 125/111 | | |
| Arbeids art | Bygningens art | Dato for søknad | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Nybygg | Boliger | 29.01.93 | 11.04.93 | B 18/93 |
| Byggherre | | Adresse | | Tlf. |
| Borettslaget Rjukan Sentrum Vest v/Einar Rist, Pb. 81 3661 Rjukan | | | | |
| Anmelder | | Adresse | | Tlf. |
| Ark. Didrik Hvoslef Eide | | Sommerogt. 17 0255 Oslo | | 22559976 |
| Ansvarshavende | | Adresse | | Tlf. |
| | | | | |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder for 7 boliger i 2. utbyggingstrinn i vestre del av feltet, og omfatter 17 leiligheter av totalt 32.

Spesielle merknader:

1. Brannslukningsapparat i alle leiligheter må henges opp på vegg lett tilgjengelig fortrinnsvis i tilknytning til gang/vindfang. Ikke utført i Bønstunet 11, 19, 20, 23 og 26. Kontrolleres også i ikke befarte leiligheter, nr. 12, 16, 21, 24, 25 og 27.
2. I leiligheter/boliger i flere etasjer må det monteres røykvarslere i hver etasje i forbindelse med soverom. Mangler i Bønstunet 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 26 og 27.
3. Fra soverom i 3. etasje i Bønstunet 14 må det monteres rømningstau. Gjelder samtlige D-typer.

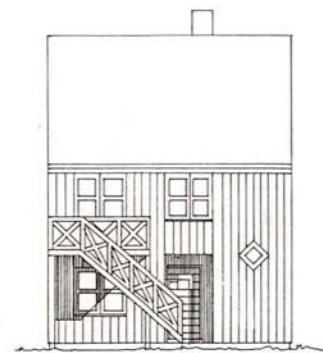
Kopi: Sentraladm.
Folkeregisteret
Tinn Energi
Kommunekassa

| | |
|--------------|---|
| Sted og dato | Stempel |
| Rjukan | TINN KOMMUNE TEKNISK ETAT <i>For Bilde</i> Underskrift |
| 04.10.95 | |

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggløyvemyndighet Boligkontoret

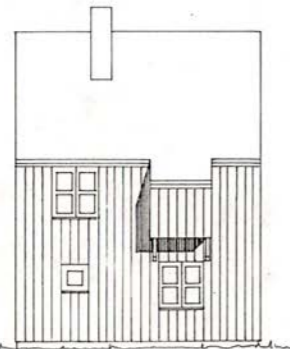
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



FASADE SYD



FASADE VEST/ØST

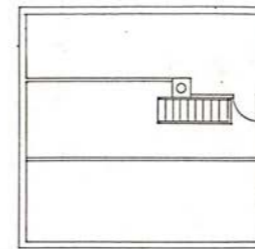


FASADE NORD

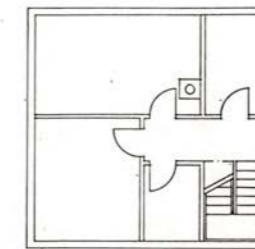


FASADE ØST/VEST

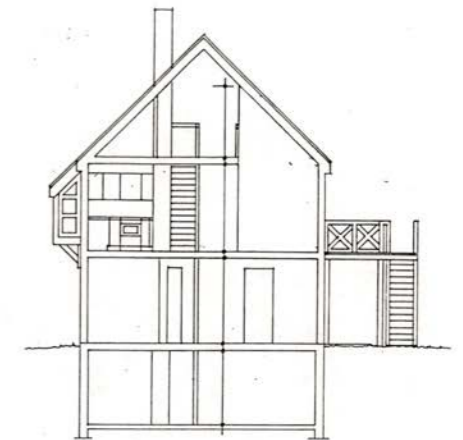
TINN KOMMUNE - RJUKAN SENTRUM VEST ARKITEKTKONTORET DIDRIK HVOSLEF-EIDE A/S.
 HUSTYPE: C1 Mål 1:100 Sommerrogt. 17 0255 OSLO TLF.02 55 99 76



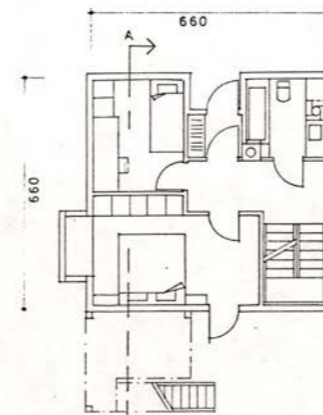
PLAN LOFT



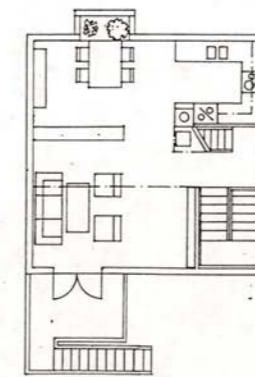
PLAN KJELLER (EVENTUELT)



SNITT A-A

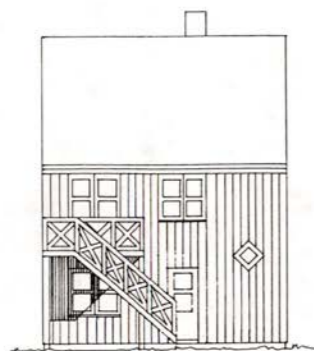


PLAN 1.ETASJE

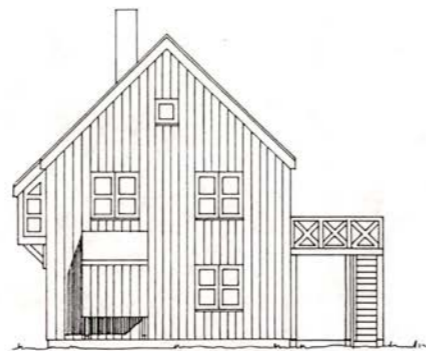


PLAN 2.ETASJE

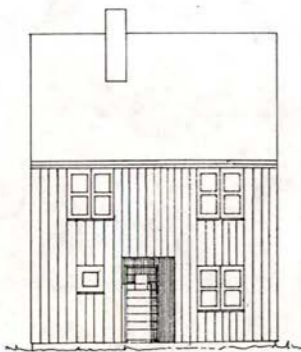
TINN KOMMUNE - RJUKAN SENTRUM VEST ARKITEKTKONTORET DIDRIK HVOSLEF-EIDE A/S.
 HUSTYPE: C1 89m2 BRA Mål 1:100 Sommerrogt. 17 0255 OSLO TLF.02 55 99 76



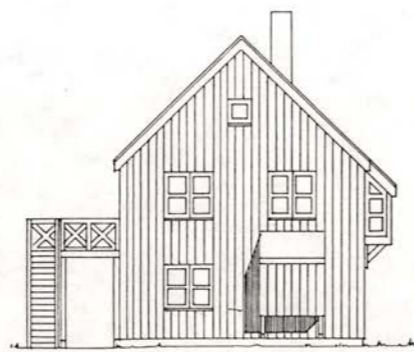
FASADE SYD



FASADE VEST / ØST

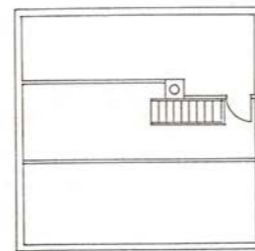


FASADE NORD

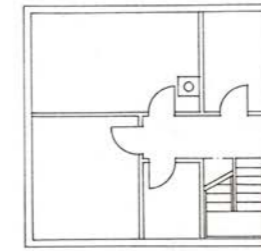


FASADE ØST / VEST

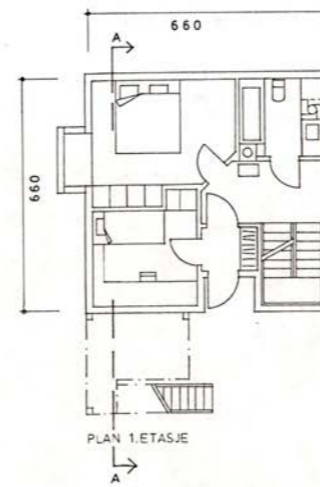
TINN KOMMUNE - Rjukan Sentrum Vest Arkitektkontoret Didrik Hvoslef-Eide
Husstype: C2 Mål 1:100 Sommerrogt. 17 0255 OSLO TLF.02 55 99 76



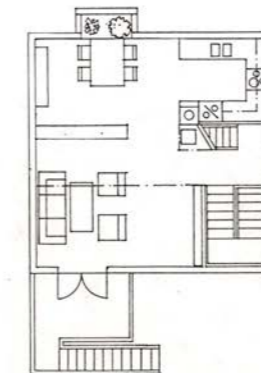
PLAN LOFT



PLAN KJELLER (EVENTUELT)



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



SNITT A-A

TINN KOMMUNE - Rjukan Sentrum Vest Arkitektkontoret Didrik Hvoslef-Eide A/S
Husstype: C2 89.m2BRA Mål 1:100 Sommerrogt. 17 0255 OSLO TLF.02 55 99 76



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

16.09.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/125/45
Adresse: Bøenstunet 11, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8050335

Registrerte avvik på eiendommen.

- Når pipestokken overstiger 120cm over tak skal det monteres platting slik at feiing kan utføres tilfredsstillende, og slik at skorsteinens øvre del ikke blir skadet under feiingen.
- I skrått terreng eller der hvor høyden opp til takrenne overstiger 5 meter, skal stigen sikres med sklisikring i toppen.

Siste skorsteinsfeiing: 06.09.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier




Advokatforeningen


EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bøenstunet 11
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 salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre