

aktiv.



Sam Eydes gate 244A, 3660 RJUKAN

**Meget pen og tiltalende leilighet i
1. etasje med overbygd balkong -
Attraktiv beliggenhet på Tveito**





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 790 000,-
Fellesgjeld:	Kr 106 278,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 897 628,-
Felleskostn.:	Kr 5 285,-
Selger:	Lars-Arne Oldernes
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1916
BRA-i/BRA Total	50/64 kvm
Tomtstr.:	2831 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 123, bnr. 199
Andelsnr.:	3
Oppdragsnr.:	1307250014

Meget pen og tiltalende leilighet i 1. etasje med overbygd balkong

Praktisk og arealeffektiv leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten ble betydelig oppgradert rundt 2022 og fremstår meget pen og tiltalende med gjennomgående god standard - så her er det bare å flytte rett inn!

Leiligheten inneholder følgende rom: gang, kott, bad, kjøkken, stue og soverom. Det er også verdt å merke seg at man har en trivelig, overbygd balkong med utgang fra stuen. Til leiligheten tilhører det også to kjellerboder og en loftsbod, samt tilgang til felles vaskerom.

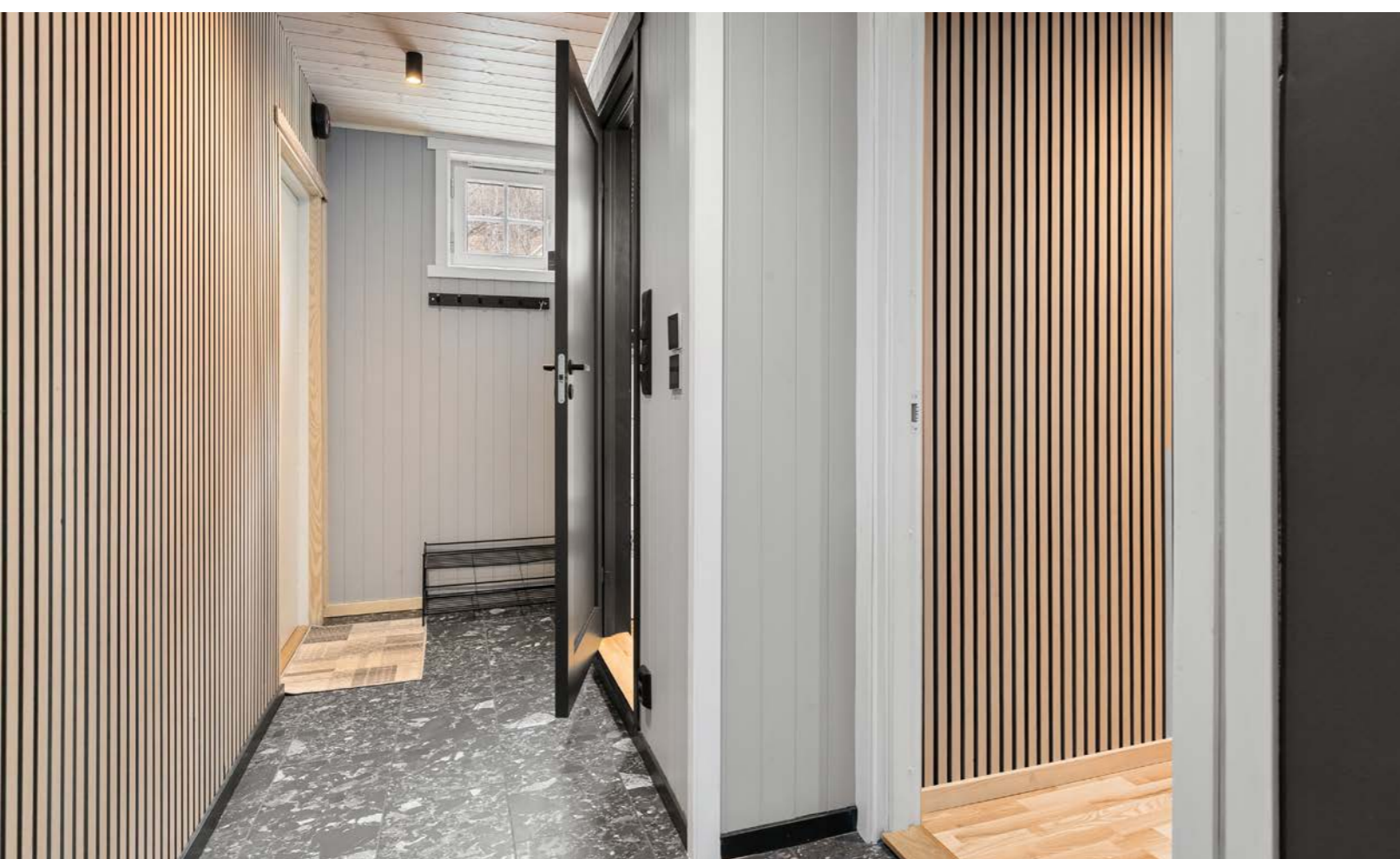
Eiendommen har en god beliggenhet i det attraktive Tveito-området, ca. 2 km fra Rjukan sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til både skole og barnehage, samt at den populære Tveitoparken kun ligger en liten spasertur unna.

Velkommen til visning!



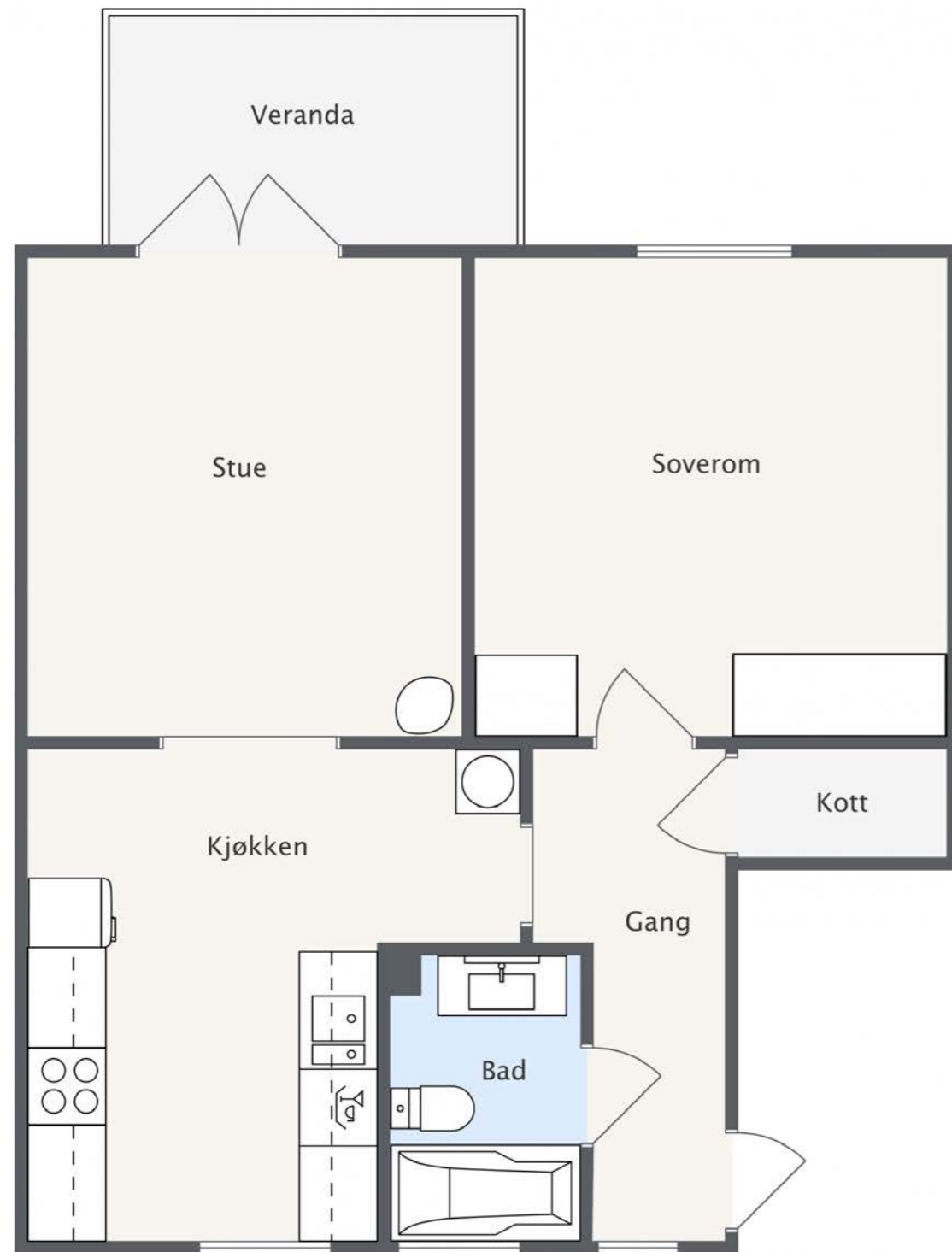
Innhold

Velkommen	2
Nabolagsprofil	11
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	47
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87









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.

Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 244A - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Bjørkhaugbakken 1 min
Linje 185, 209 0.1 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 14 min
182 elever, 14 klasser 1.1 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 1 min
101 elever, 6 klasser 0.1 km

Rjukan videregående skole 6 min
215 elever, 15 klasser 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

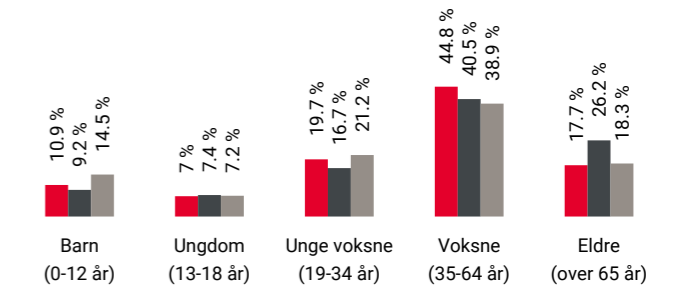
🚗 Rjukan Supercharger 5 min

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveito	542	331
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 9 min
47 barn 0.7 km

Øverland barnehage (1-5 år) 15 min
32 barn 1.1 km



Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 5 min
25 barn 4.3 km

Dagligvare


Kiwi Rjukan 4 min
PostNord, søndagsåpent 0.3 km

Kiwi Rjukan Sentrum 4 min
Søndagsåpent 2.6 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

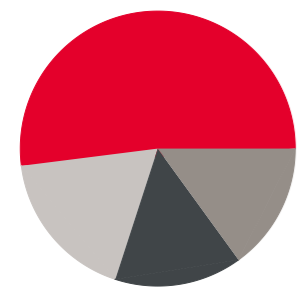
 Støynivået
Lite støynivå 88/100





 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport





-  Tveitoparken sandvolleyballbane 3 min 
Sandvolleyball 0.2 km
-  Rjukan barneskole 14 min 
Ballspill, fotball 1 km
-  Rjukanbadet/Trimrom 24 min 

Boligmasse

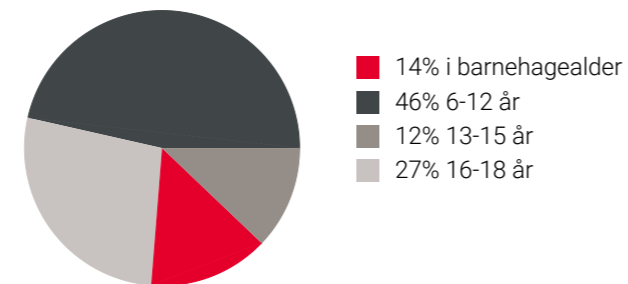


-  52% enebolig
-  15% rekkehus
-  15% blokk
-  18% annet

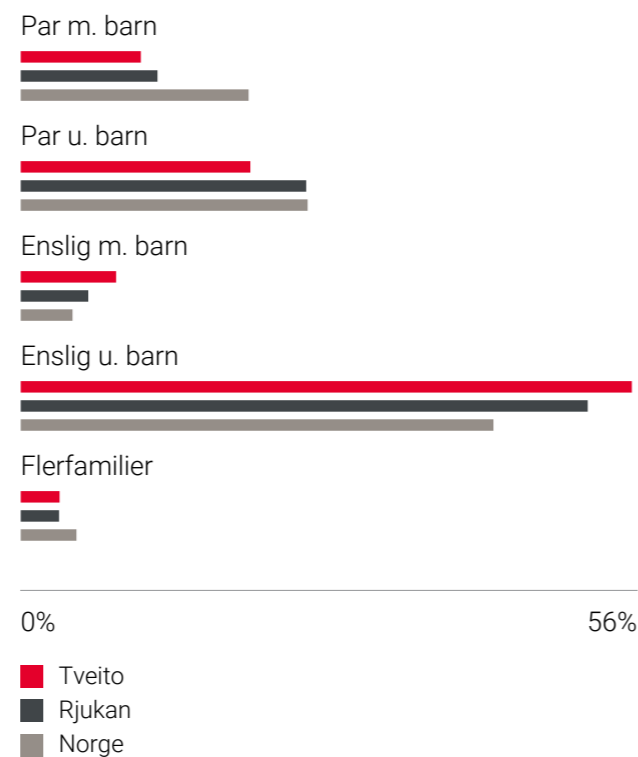
Varer/Tjenester

-  Handelshuset Rjukan 4 min 
-  Vitusapotek Rjukan 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

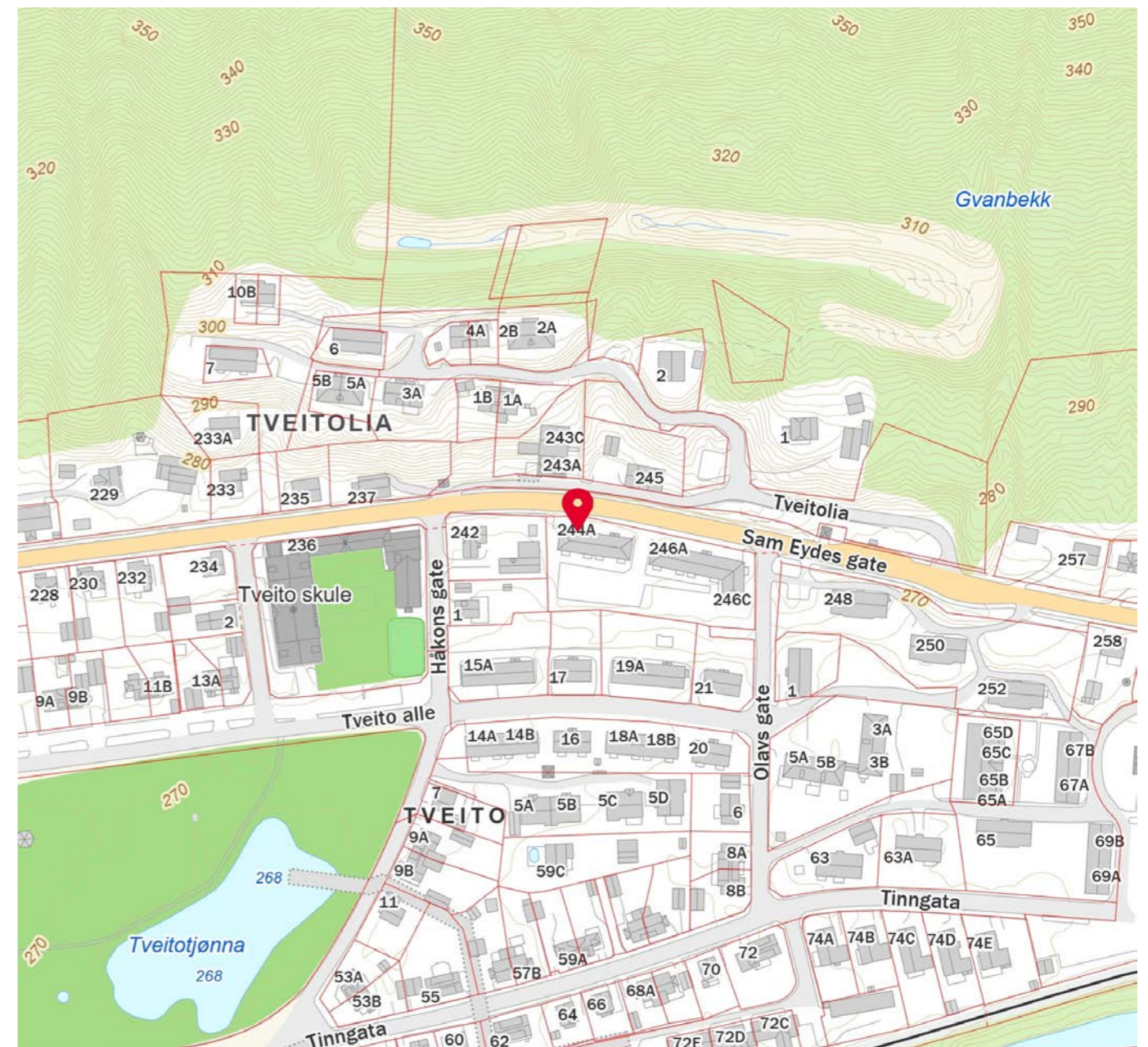
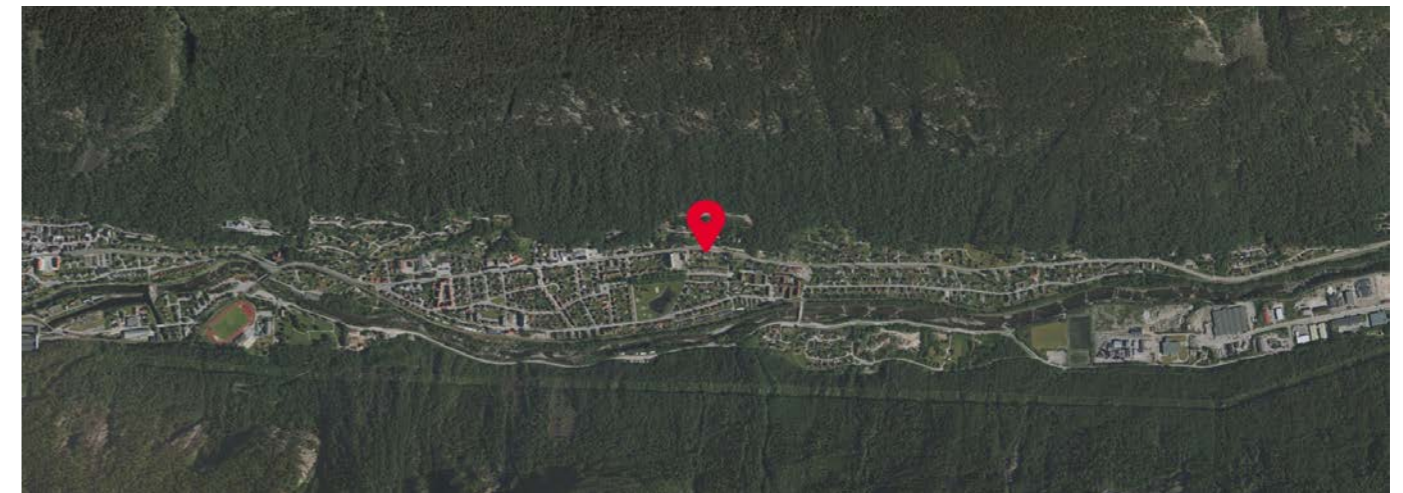



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 14 m²

1. etasje: BRA-i: 50 m²

Ikke målbare arealer

2 m² på loft (loftsbod) er ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

2831 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i det attraktive Tveito-området, ca. 2 km fra Rjukan sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til både skole og barnehage, samt at den populære Tveitoparken kun ligger en liten spasertur unna.

Like i nærheten av eiendommen er det bussholdeplass med mange daglige avganger til bl.a. Rjukan sentrum, Atrå, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min).

Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter.

Adkomst

Fra Rjukan sentrum følg Sam Eydes gate i retning Miland og Atrå. Etter ca. 2 km kommer eiendommen på høyre hånd like ved veien.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig består av leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten har ifølge tilstandsrapporten innvendige overflater med i hovedsak parkett og fliser på gulv, samt vegger med i hovedsak trepanel og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 850 000

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom: gang, kott, bad, kjøkken, stue og soverom.

Til leiligheten tilhører det også to kjellerboder og en loftsbod, samt tilgang til felles vaskerom.

Standard

Praktisk og arealeffektiv leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten ble betydelig oppgradert rundt 2022 og fremstår meget pen og tiltalende med gjennomgående god standard - så her er det bare å flytte rett inn!

Leiligheten har et stilrent kjøkken som har innredning med glatte fronter. Det er relativt godt med skap- og benkeplass.

Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stuen er utstyrt med både varmepumpe og vedovn, og fra stuen er det egen utgang til en trivelig, overbygd balkong. Balkongen vender ut mot bakgården og ligger skjermet fra Sam Eydes gate.

Leiligheten har et lekkert bad som er utstyrt med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant, og badekar med dusj. Badet er flislagt med elektriske varmekabler.

Soverommet er lyst og romslig, og har godt med innebygd skaplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Ingen bygningsdeler har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik), men noen har fått TG2:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Overflater vegger og himling (bad)

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater Gulv (bad)

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

En del møblement og innbo kan medfølge mot pristillegg.

Hvitevarer

Komfyr og platetopp medfølger.

Parkering

Det medfølger 1 biloppstillingsplass på parkeringsplassen i bakgården, på sørsiden av bygget.

Solforhold

Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter).

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587868

Radonmåling

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

Diverse

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

Eiendommen ligger innenfor en skredfaresone og et potensielt flomfareområde (ref. kart vedlagt salgsoppgaven).

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

Stikkontakt i kjellerbod er ikke montert av fagfolk (gjort av selger som egeninnsats).

Leiligheten (med tilhørende boder) vil ikke bli vasket/rengjort ytterligere etter visning. Det gjøres oppmerksomt på at glasset i vedovnen er veldig mørkt/sotet og at det kan være vanskelig å få helt rent.

Inventar og ting som er i bodene ved visning medfølger / vil ikke bli fjernet.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stuen. Varmekabler i gulvet på bad og i gang (det er kun varmekabler i et parti av gangen, ikke hele).

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 790 000

Formuesverdi primær

Kr 335 208

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 340 832

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

Fellekostnadene inkluderer ifølge forretningsfører: byggforsikring, kommunale avgifter, kabel Tv, bredbånd, brøyting/strøing, fellesstrøm, trappevask.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5285

Andel Fellesgjeld

Kr 106 278

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Ifølge selger har det vært diskutert å ta opp felles lån med 500.000. Fordelt på 20 boliger vil det bety økt felles gjeld med 25.000 kroner pr boenhet/andel.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 666

Rentekost. fellesgjeld

Kr 279

Andel fellesformue

Kr 6 974

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Tveito Borettslag

Organisasjonsnummer

947429299

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Borettslaget består av 20 enheter fordelt på 2 lavblokker. Siden bebyggelsen er av eldre dato må det tas høyde for at det kan være noe lytt mellom enhetene.

Styreleder i borettslaget er Finn Gaute Nuland.

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

Låne nummer: 98207993565, OBOS-banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 20.03.2025: 2 125 567

Andel av saldo: 106 278

Første termin/første avdrag: 31.10.2023 (siste termin 31.08.2032)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold krever styregodkjenning. Se forøvrig vedlagte ordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 199 i Tinn kommune. Andelsnr. 3 i Østre Tveito Borettslag med orgnr. 947429299.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Leiligheten har egen varmtvannsbereder som står i den ene kjellerboden.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i følge kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (ref. vedtekter

vedlagt prospekt).

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000 (Prisantydning)

106 278 (Andel av fellesgjeld)

896 278 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

897 628 (Totalpris. inkl. omkostninger)

905 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

908 328 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350






Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sam Eydes gate 244 A, 3660 RJUKAN
-  TINN kommune
-  gnr. 123, bnr. 199
-  Andelsnummer 3

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 20330-1511 Referansenummer: AM1466

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen Vår ref:



prosjektform



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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 salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

27.03.2025

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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
- løstørre 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 tjenestetyper.

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

Leilighetsbygget er oppført i betong/betongblokker. Det er overbygd inngangsparti i forbindelse med felles adkomst. Leiligheten er totalrenovert med nye overflater, bad og kjøkken. Soverom er ikke renovert. De innvendige overflatene i leiligheten består i hovedsak av gulver med flis og parkett. Vegger med trepanel og malte plater. Himlinger med trepanel og malte plater.

Observasjoner:

Enkelte mosaikk fliser på vegg i bad har mindre skjevheter. Badekar er plassert på yttervegg, det er å anbefale at dette plasseres på innvendige vegger.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre fra 2020. Leiligheten har ballkong fra stue mot syd.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Soverom har eldre overflater som er malt. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2022. Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte og ventil i vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg på kjøkkenbenk mot bad..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringskap med automatsikringer og skjult og åpen elektrisk forlegning i/på vegg. Leiligheten er tilknyttet borettslagets brannsentral og har brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har asfalterte og grus på kjøreområder. Plenareal mot syd. Leilighetene har egen oppstillingsplass for bil på felles p-plass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

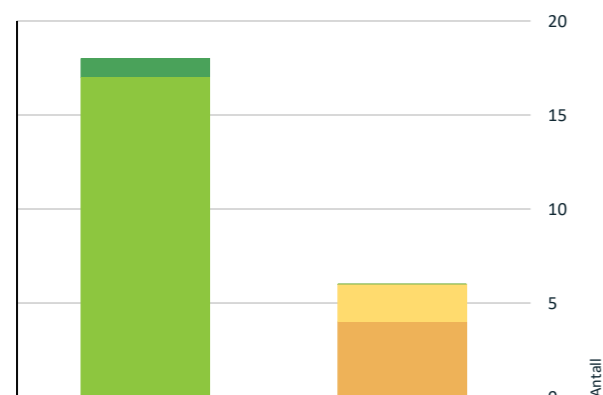
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

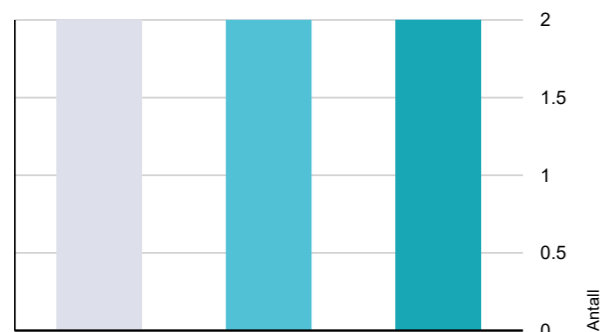
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Hele leiligheten er total renover.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre fra 2020.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong fra stue mot syd.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

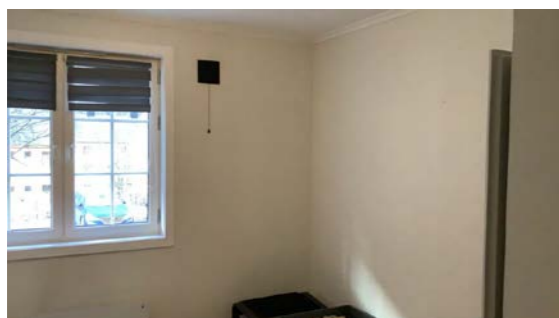
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Soverom har eldre overflater som er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2022.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert varmepumpe i stue

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

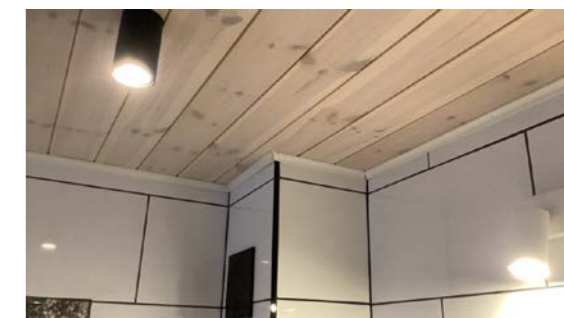
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og ventil i vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult og åpen elektrisk forlegning i/på 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Skifte av sikringsskap og ledningsanlegg

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



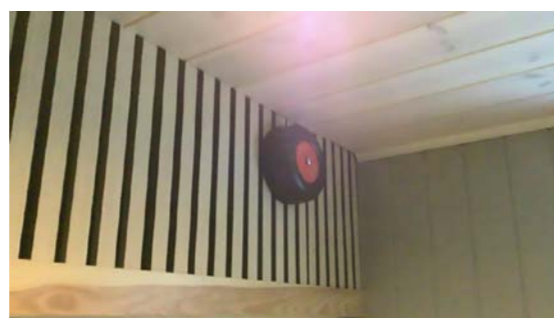
TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er tilknyttet borettslagets brannsentral og har brannslukningsapparat

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen har asfalterte og grus på kjøreområder. Plenareal mot syd. Leilighetene har egen oppstillingsplass for bil på felles p-plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/50 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 3 Bod, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

950 000

Tillegg for andel fellesformue + 6 974

Fradrag for andel felles gjeld - 116 866

Konklusjon markedsverdi **850 000**

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 Sam Eydes gate 244A ,3660 RJUKAN 49 m ² 1916 1 sov	10-12-2023	795 000	805 000	122 026	927 026	18 919
2 Tveito alle 14A ,3660 RJUKAN 47 m ² 1920 1 sov	20-06-2022	590 000	675 000	34 230	709 230	15 090
3 Olavs gate 5A ,3660 RJUKAN 81 m ² 1920 3 sov	30-03-2022	890 000	950 000	158 727	1 108 727	13 688
4 Tveito alle 15B ,3660 RJUKAN 47 m ² 1920 1 sov	13-09-2022	460 000	435 000	134 433	569 433	12 116
5 Sam Eydes gate 244A ,3660 RJUKAN 48 m ² 1916 1 sov	15-03-2022	260 000	300 000	139 560	439 560	9 158
6 Tveito alle 15A ,3660 RJUKAN 43 m ² 1920 1 sov	15-11-2020	290 000	240 000	141 469	381 469	8 871
7 Tveitolia 5B ,3660 RJUKAN 65 m ² 1955 1 sov	15-06-2023	480 000	440 000	74 825	514 825	7 920

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	63 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 140 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 140 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	60 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	60 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000

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

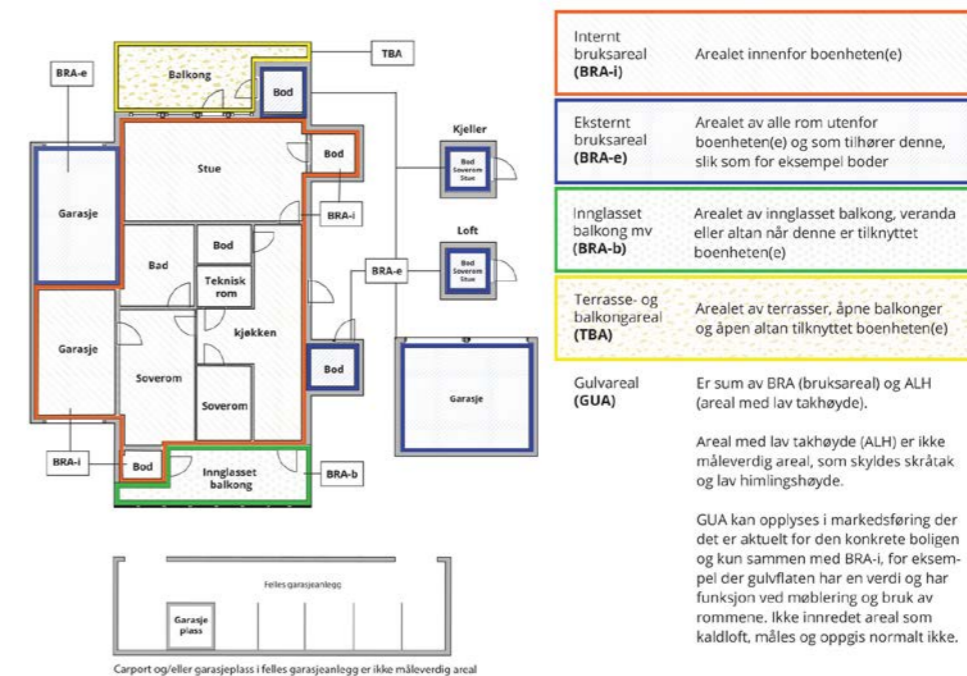
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg. Hovedplan	50			50			50
Kjeller		14		14			14
Loft						2	2
SUM	50	14				2	66
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Gang, Kott, Bad, 1 stk soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		2 stk boder	
Loft		Bod	

Kommentar

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?

Kommentar: Innvendige oppgraderinger, se rapport

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Lars-Arne Oldernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	199		0	2831.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sam Eydes gate 244 A

Hjemmelshaver

Østre Tveito Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
3/ØSTRE TVEITO BORETTSLAG	947429299	3	Rjukan og Tinn Boligbyggelag	Oldernes Lars-Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	100	07.03.2025 1 000	07.03.2025 6 974	07.03.2025 116 866

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østre Tveito Borettslag. Borettslaget består av 20 enheter fordelt på 2 lavblokker. Eiendommen har en god beliggenhet i det attraktive Tveito-området, ca. 2 km fra Rjukan sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til både skole, barnehage og butikk, samt at den populære, Tveitoparken kun ligger en liten spasertur unna.

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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 tjenestetyper.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 bygningsakkyndiges 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges 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.	
1307250014	
Selger 1 navn	
Lars-Arne Oldernes	
Gateadresse	
Sam Eydes gate 244A	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input 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: LO

Document reference: 1307250014

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 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 skjevgkre 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

Initialer selger: LO

2

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei Ja

Initialer selger: LO

3

Document reference: 1307250014

Document reference: 1307250014

Tilleggskommentar

Tidligere eier har gjort betydelig oppgradering av boligen. Jeg har byttet underskapene i kjøkkenet selv i april 2024. IKEA kjøkkeninnredning. Jeg bodde selv i boligen jan-juli 2024. Leide ut boligen frem til februar 2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Arne Oldernes	0cfd718cc2ef6f1c68328348 47d591a118d28b2f	18.03.2025 18:49:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307250014

Document reference: 1307250014

- 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: 20.03.25 Side 1 av 2

Østre Tveito borettslag	Vår ref.:	10/3	Fødselsdato eier:	07.04.1965
Sam Eydes Gate 244 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Lars-Arne Oldernes		
Organisasjonsnr: 947 429 299	Andelsnr:	003		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 285		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 255	
	Andel avdrag fellesgjeld	666	
	Andel rentekostnad fellesgjeld	279	
Tilleggsytelser:	VASK FELLESAREALER	85	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	106 278	Gjeld siste årsoppg.:	106 278
Klient ajourf. lån:	2 125 567	Klient gj. s. årsoppg.:	2 125 567

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207993565, OBOS-banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 20.03.2025: 2 125 567

Andel av saldo: 106 278

Første termin/første avdrag: 31.10.2023 (siste termin 31.08.2032)

Flytende rente.

Vedlikehold + v/a.

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95223179

E-post: ostretveito@mittrjukan.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	116 866	Andre inntekter:	10
Annen formue:	6 974	Utgifter:	6 378		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	003	Partialobligasjonsnr:	003

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1916

Gårds/bruksnr: 123/199

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2796

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587868
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1916	Første innflytting:	10.05.1976	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	49		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	49
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	48

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 20.03.25 Side 2 av 2

Østre Tveito borettslag	Vår ref.:	10/3	Fødselsdato eier:	07.04.1965
Sam Eydes Gate 244 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Lars-Arne Oldernes		
Organisasjonsnr: 947 429 299				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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: _____

Lars-Arne Oldernes
Andelseiers underskrift

Vedtekter

for **Østre Tveito** borettslag org.nr. **947 429 299**

tilknyttet **RJUKAN OG TINN** boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.april 1976, sist endret den 23.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

ORDENSREGLER FOR ØSTRE TVEITO BORETTSLAG.

Ordensregler pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter.

Ordensreglene skal være et vern for beboer og sikre ro og orden i Borettslaget.

DET SKAL VÆRE RO ETTER KL.23.00.

Risting, banking eller lufting av sengetøy, tepper og lignende fra vinduer eller balkonger ikke tillatt.

Beboerne plikter å følge de instruksjoner som styret i borettslaget har utarbeidet når det gjelder vasking av fellesarealer.

Vaskelister i hver oppgang skal overholdes av alle beboere.

Vaskerom i kjeller skal være rent og ryddig etter bruk.

Styret avgjør på styremøte hver vår hva som skal gjøres med vask av loft og kjellere for hvert enkelt år..

Overhold parkeringsbestemmelsene. Bilene skal parkeres bak på parkeringsplassen.

Sykler, ski og barnevogner skal ikke parkeres i trappeopp ganger.

Tillatelse om å holde hund eller katt kan gis ved søknad til "styret".

Ellers henvises det til vedtektene, som har litt mer detaljerte opplysninger om ordensreglene og vedlikeholdet i borettslaget.

For styret.

Lillian Åsberg (Styreleder)

Lillian Åsberg
10/4-13.



TINN KOMMUNE
Enhet for brann



Østre Tveito Borettslag
Sam Eydesgate gate 244
3660 RJUKAN

Deres ref: Lillian Aasberg
Vår ref: 2013/1977-1
Saksbeh: Ivar Bakstad, tlf.35 08 29 03
Arkivkode: 123/199
Dato: 10.04.2013

Bruk av luftkanaler i skorsteiner Østre Tveito Borettslag Sam Eydesgate 244 og 246.

Erfaringsmessig og kjent med at skorsteinene i borettslaget er gamle, er det sannsynlig for at det kan være noe lekkasje mellom røykkanal og luftekanal.

Mange skorsteiner som ble bygget tidligere hadde en ekstra kanal i tillegg til røykkanalen som var beregnet til å trekke ut matos fra kjøkkenet. Det var montert avtrekksluke i hver leilighet i skorsteinens luftekanal. Noen steder var det også montert en mekanisk vifte.

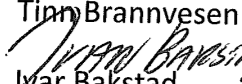
I dag med effektive avtrekkshetter/ventilator over komfyr, skal matosen gå ut av huset i en egen kanal med luke montert på yttervegg. Hvis det ønskes en enkel avtrekkshette uten kanal, kan det velges en kullfilterløsning.

Avtrekkslette/ventilator fra komfyr må ikke kobles til skorsteinens luftekanal, det er den ikke beregnet til.

Min anbefaling blir at luftekanalens åpninger i skorsteinen form av luker, mures igjen.

På den måten oppfylles skorsteinens krav til tetthet og dermed sikrer en stabil trekk i skorsteinen under drift.

Med hilsen

Tinn Brannvesen

Ivar Bakstad

Branninspektør

Postadresse: Postboks 14, 3661 Rjukan
E-post: Postmottak@tinn.kommune.no
Hjemmeside: www.tinn.kommune.no

Telefon: 35 08 26 00
Telefaks: 35 08 26 05

Org.nr: 00864963552
Bankgiro skatt: 6345.06.08264

Rapport fra styret for virksomheten i Østre Tveito borettslag, org.nr. 947429299

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, Finn Gaute Nuland, Sam Eydes gt 246A
Styremedlem, Mohamad Nebel Omr Deeb, Sam Eydes Gate 246 A
Styremedlem, Stian Hatling Yttervik, Urtegata 24 A
Varamedlem, Jonas Garden Kruse, Sam Eydes Gate 244 B
Varamedlem, Grethe Inger Rustad, Sam Eydes Gate 246 B

Valgkomiteen har bestått av

Freddy Evensen og Eivind Granberg.

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 6 styremøter, hvor 39 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlig oppdateringer via mail og telefon.

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

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

Det er ved årets slutt 1 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

- Skilting og kasting av søppel
- Fellesutstyr i "kjeller" (246A)
- Skilting på parkeringsplass
- Reparasjon av verandaer
- Reparasjon av taksten i begge blokker
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Styret har jobbet mye med nødvendig vedlikehold i borettslaget og har sett det nødvendig å omprioritere midler fra planlagt oppgradering, til nødvendig vedlikehold av akutt skade som vi må betale selv.

Eksempler på dette er: reparasjon av tak (taksten, lekkasje), skifte av gulv på 3 stk verandaer (råteskader). Dette arbeidet og annet nødvendig vedlikehold videreføres i 2024, og vil medføre utsettelse av planlagt oppgradering av oppganger.

De økonomiske utgiftene til dette er ikke ubetydelige. Så langt har styret ikke sett det ønskelig å øke husleien for dette, men vi må prioritere nøye for å unngå dette. Styret

avventer også et "energiøkonomiseringsdirektiv" fra Stortinget som vil kunne gi økte utgifter grunnet pålagt oppgradering. Det er også mulig at ulike støtteordninger kan følge med dette direktivet. Styret forventer at RTBBL er "aktiv" i denne saken og holder medlemmene orientert.

Styret har besluttet å melde oss inn i "Huseierne" da vi mener behovet for dette er tilstede.

I oktober oppdaget vi også ny lekkasje fra vinduer på loft i begge blokkene, og dette må prioriteres reparert i 2024 slik at følgeskader unngås. Etter samtale med RTBBL sine håndverkere anbefales det å "kle" igjen vinduene for å få et tett tak. Avgjørelse om dette tas i 2024.

Styret har også jobbet med ny parkeringsløsning med bedre skilting. Her er det også satt av plass til 2 stk. gjesteparkeringer og skilt om dette settes opp til våren.

Tørkestativet på fellesområdet er blitt flyttet for å gi bedre plass til snø og snømåking.

Styret er klar over at det er et behov for lading av el-biler, men har så langt ikke prioritert dette, da vi ønsker å se løsninger i andre borettslag, slik at feilinvesteringer unngås.

Ny løsning for brannvarsling har vært et pågående arbeide 2023, og styret ønsker å bytte ut løsningen vi har i dag. Dette er planlagt løst i 2024. Dette vil også bli en utgift i 2024.

Ellers har styret hatt ambisjoner om å komme lengre med flere aktiviteter, men det har vært svært utfordrende å få tid og oppmerksomhet av en håndtverker, selv han som jobber for RTBBL.

Styret er i dialog med Huseierne for å få den juridiske og administrative veiledning og assistanse vi har behov for - om dette er mulig å få til. Det innebærer sannsynligvis skifte av forretningsfører og tilhørighet. Dette vil bli en sak som legges fram på generalforsamlingen.

Borettslagets styre består av ingen kvinner og 3 menn.

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

Økonomi

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

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 185.608.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP FOR Østre Tveito borettslag 2023

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	382 520	438 749
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	12 039	188 706
Avdrag langsiktig gjeld	-208 952	-244 935
B. Årets endringer disponible midler	-196 913	-56 229
C. Disponible midler UB	185 608	382 520
Omløpsmidler	230 451	447 940
- Kortsiktig gjeld	44 844	65 420
Disponible midler	185 608	382 520

Informasjon om årsregnskapet

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

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 Østre Tveito borettslag 2023

	Note	Resultat Pr. 31.12.23	Resultat Pr. 31.12.22	Budsjett Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 056 000	1 056 000	1 056 000	1 056 000
SUM INNETEKTER		1 056 000	1 056 000	1 056 000	1 056 000
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	6 125	8 750
Styre honorar	2	31 500	30 000	33 000	31 500
Forretningsfører honorar		72 200	69 090	69 012	73 488
Andre forvaltning- og juridisketjenester		18 750	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Andre lønnskostnader	3	5 850	102 060	0	0
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	3 959	13 998	3 498	3 339
Vedlikehold	4	256 314	97 858	94 600	122 100
Kabel-tv		148 443	150 606	168 620	148 724
Forsikring		59 435	54 379	59 437	63 655
Kommunale avgifter	5	253 572	203 774	242 500	250 000
Energi, strøm		7 262	6 363	8 000	8 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 500	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		913	3 316	500	500
Porto		-200	924	500	500
Andre driftskostnader	6	40 695	42 383	37 924	46 576
SUM DRIFTSKOSTNADER		917 193	786 876	732 216	765 132
DRIFTSRESULTAT		138 807	269 124	323 784	290 868
FINANSINNEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		589	213	0	0
Renteinntekter		210	67	0	100
Rentekostnad		127 566	80 698	107 063	129 162
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD		-126 767	-80 418	-107 063	-129 062
ÅRSRESULTAT		12 039	188 706	216 721	161 806

Østre Tveito borettslag ORG.NR. 947 429 299

BALANSE Østre Tveito borettslag 2023

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	55 920	0	55 920
Bygninger	8	1 346 446	0	1 346 446
Sum anleggsmidler		1 402 366	0	1 402 366
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		40 853	-36 349	4 504
Forskuttering for andelseiere		0	16 578	16 578
Påløpte kostnader		66 617	3 171	69 788
Andre fordringer		172	-70	102
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		340 298	-200 819	139 479
Sum omløpsmidler		447 940	-217 489	230 451
SUM EIENDELER		1 850 306	-217 489	1 632 817
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-786 189	0	-786 189
Årets resultat		0	12 039	12 039
Sum opptjent egenkapital		-784 189	12 040	-772 149
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	10	2 546 275	-208 952	2 337 323
Borettsinnskudd	11	22 800	0	22 800
Sum langsiktig gjeld		2 569 075	-208 952	2 360 123
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 800	4 154	8 954
Gjeld til forretningsfører		-35	35	0
Leverandørgjeld		31 529	3 593	35 122
Skyldig off. myndigheter		1 545	-1 544	1
Påløpne renter		607	160	767
Annen kortsiktig gjeld		26 974	-26 974	0
Sum kortsiktig gjeld		65 420	-20 576	44 844
Sum gjeld		2 634 495	-229 528	2 404 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 850 306	-217 489	1 632 817
Pantestillelser	12	2 569 075	-208 952	2 360 123

Rjukan,

Østre Tveito borettslag ORG.NR. 947 429 299

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	31 500	30 000
Sum	31 500	30 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5137 Andre lønnskostnader	5 850	102 060
5400 Arbeidsgiveravgift	3 959	13 998
Sum	9 809	116 058

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

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	192 918	31 310
6602 Vedlikehold VVS	0	32 125
6603 Vedlikehold elektro	9 618	0
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l.)	3 906	159
6606 Service brannvarsling	14 247	514
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	35 625	33 750
Sum	256 314	97 858

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	253 572	203 774
Sum	253 572	203 774

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 940	2 886
6610 Rengjøring fellesareal	19 915	17 622
6630 Egenandel forsikringskader	0	10 000
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 150	3 000
7420 Gaver, blomster	1 463	0
7720 Møteutgifter/dugnad	5 370	830
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	1 500	2 000
7760 Avstemningsdifferanse	0	-1
7770 Bank- og betalingsgebyr	6 357	6 046
Sum	40 695	42 383

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 10.5.1977. Tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtemens størrelse er 2.796 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomteprisen på kr. 55.920 ut av verdien for bygninger i balanseregnskapet.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1976		112 500
Kostpris 1976		-88 151
Nedskrivning 1976 - 1988		250 213
Oppskrivning 1981		1 073 426
Oppskrivning 2006		300
Oppskrivning 2006		-55 920
Oppskrivning 2007		54 078
Bokført verdi pr.31.12		1 346 446

Skjøte for eiendommen er utstedt 10.5.1977. Kjøpesummen var kr. 112.500. I perioden 1976 til 1988 ble verdien av bygningene nedskrevet med et beløp tilsvarende det fellesgjelden ble nedbetalt med, til sammen kr. 88.151. I 1981 hadde laget store påkostninger ved innsetting av nye vinduer og dører på begge husene, og dette ble ført direkte som en oppskrivning. I 2006 har borettslaget fått bygd balkonger og disse har i sin helhet blitt aktivert i balansen, til sammen kr. 1.073.426. To av de opprinnelige borettsinnskuddene har ikke vært bokført riktig. De var satt til null, mens det korrekte er kr. 100 og kr. 200. Det er derfor blitt foretatt en oppskrivning på kr. 300. Sluttfakturaen i f.m. balkongene er aktivert med kr. 54.078 i 2007. Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

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

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	OBOS-banken
Formål:	Vedlikehold + v/a
Lånenummer:	98207993565
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	29.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 546 275
Avdrag i perioden:	208 952
Lånesaldo 31.12:	2 337 323
Saldo 5 år frem i tid:	2 337 323

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207993565	20	116 866	2 337 320

Note 11 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976		
1 leilighet	100	100
1 leilighet	200	200
10 leiligheter	500	5 000
3 leiligheter	1 000	3 000
1 leilighet	1 500	1 500
1 leilighet	2 000	2 000
2 leiligheter	3 500	7 000
1 leilighet	4 000	4 000
Sum borettsinnskudd		22 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 360 123	2 569 075
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 402 366	1 402 366

Resultat og balanse med noter for Østre Tveito borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Tveito borettslag

Styreleder	Finn Gaute Nuland (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Stian Hatling Yttervik (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Mohamad Nebel Omr Deeb (sign.)	20.02.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Østre Tveito borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Tveito borettslag som viser et overskudd på kr 12 039. 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 26. februar 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østre Tveito borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 19:00 - RTBBL, Storgata 19 A, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder i borettslaget ble valg som møteleder.

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 Freddy Evensen

Til å signere protokollen velges Freddy Evensen og Trine Beathe Fagerholt

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

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

Vedtak:

Totalt 5 andelseiere møtte, hvorav 0 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. Revisors 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 godtgjort med totalt kr 34.650,-
- styreleder kr 28.350,-
- styremedlemmer kr 3.150,- pr. person

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr .28.350,-
Styremedlem Mohamad Nebel Omr Deeb honoreres med kr 3.150,-
Styremedlem Stian Hatling Yttervik honoreres med kr 3.150,-

Totalt styrehonorar kr 34.650,-

5. Innsendte saker til generalforsamlingen

5.1 Informasjon rundt RTBBL's generalforsamling for 2022

Styret ønsker å informere generalforsamlingen om «utvalgt delegat» sin opplevelse rundt deltakelse på generalforsamling til RTBBL. Orienteringen går på saker som ble forsøkt lagt frem og resultatet av dette. Styret i RTBBL besluttet uten forvarsel å innføre en modell med «delegater» i stedet for en generalforsamling hvor alle som er tilsluttet borettslagene kan delta. Begrunnelsen synes å være dårlig deltakelse på tidligere generalforsamlinger. Styret mener dette er en udemokratisk løsning som ikke fremmer medlemmenes interesser og ønsker at generalforsamlingen i Østre Tveito gir en tilbakemelding/vedtak på dette.

Vedtak:

Østre Tveito borettslag ber om skriftlig tilbakemelding om hjemmelsgrunnlag i vedtektene til RTBBL til å innføre "delegatmodellen". Styret mener dette er en lite demokratisk løsning som ikke fremmer medlemmenes interesser.

5.2 Oppstilling av utgifter ved å være tilsluttet RTBBL

Styret ber om en oppstilling på alle utgifter ved å være tilsluttet (medlem) RTBBL. Dette innbefatter forretningsførerhonorar, forvaltning og juridiske tjenester. leie lokaler, kontingent og andre utgifter vi er fakturert for i 2023.
Formål : å tallfeste hva det har kostet oss å være medlem i 2023.

Vedtak:

Tas til orientering

5.3 Forretningsføreravtale med RTBBL og vedtekter for RTBBL og Østre Tveito borettslag

Styret ber om å få tilsendt gjeldene avtale med RTBBL (varighet – oppsigelse). Dette slik at styret kan avgi en innstilling til andelshavere i 2024.
Østre Tveito er nå innmeldt i «Huseierne» og ønsker å se på muligheter for løsrivelse fra RTBBL.

Vedtak:

Styret undersøker mulighetene for en løsrivelse fra RTBBL i 2024 og avgir innstilling om

dette på neste generalforsamling, eller at det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i 2024.

5.4 Økning av felleskostnader

Styret har i 2023-2024 blitt oppmerksom på uforutsette skader/utgifter på bygningsmasse. Reparasjon er påbegynt og vil fortsette i 2024. Dette har medført i nedgang av disponible midler for borettslaget.

Etter rådgivende samtale med revisor ser vi oss nødt til å øke husleien. Styret foreslår å øke husleien til 5200,-

Vedtak:

Felleskostnadene økes med kr 800,-.

Ny felleskostnad blir kr 5.200,- fra og med mai 2024.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Finn Gaute Nuland er på valg. Han har takket ja til gjenvalg.

Vedtak:

Finn Gaute Nuland gjenvelges som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Stian Hatling Yttervik er ikke på valg.

Styremedlem Mohamad Nebel Omr Deeb er på valg. Han har takket nei til gjenvalg.

Vedtak:

Lars-Arne Oldernes velges som nytt styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Et varamedlem velges for ett år.

Varamedlemmene Jonas Garden Kruse og Grethe Inger Rustad er på valg.

Vedtak:

Som nye varamedlemmer velges Grethe Inger Rustad og Trine Beathe Fagerholt.

6.4 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:


Østre Tveito borettslag velger Stian Hatling Yttervik som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

6.5 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Til ny valgkomite utpekes Freddy Evensen og Mohamad Nebel Omr Deeb.



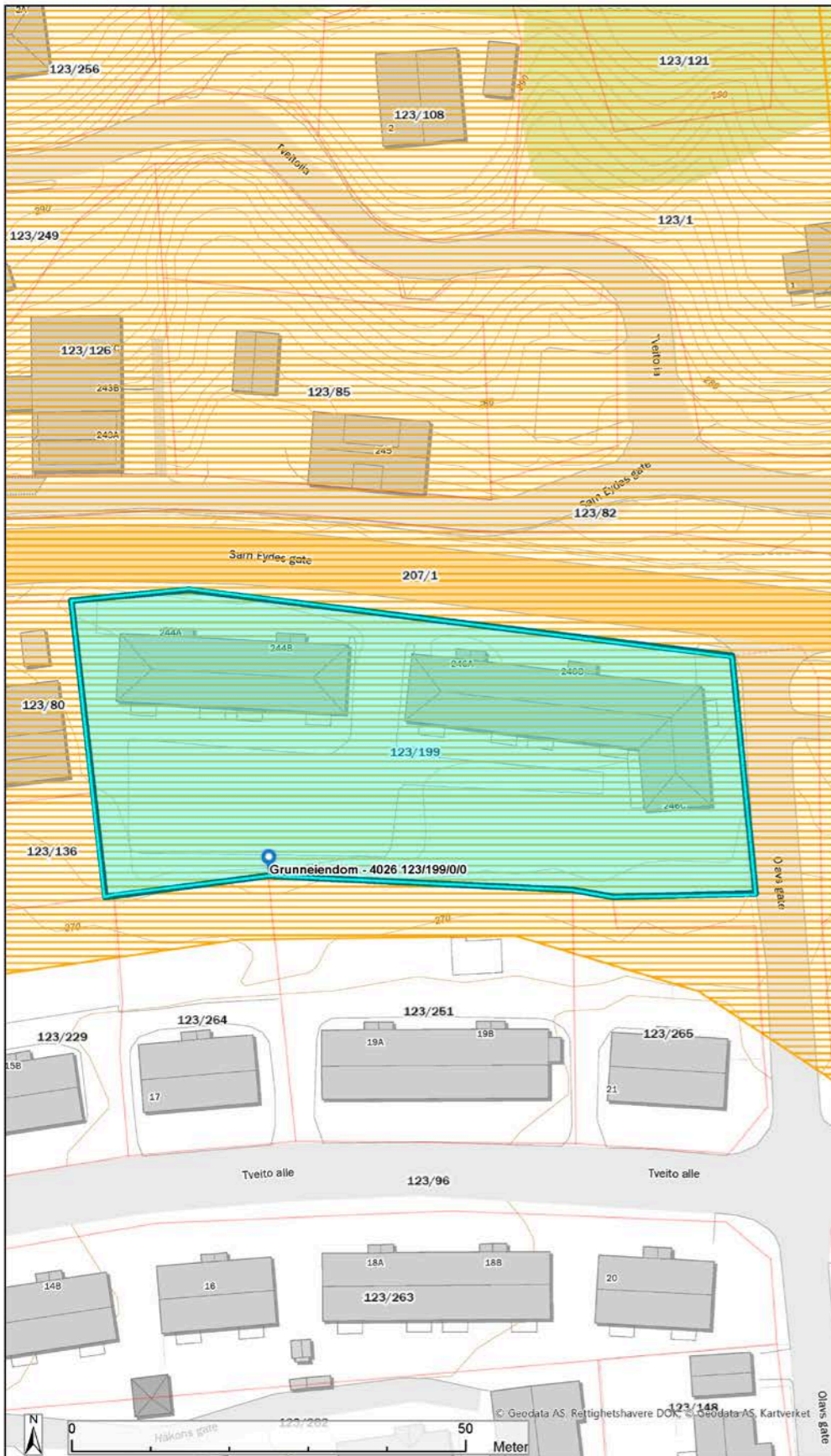
Finn Gaute Nuland
Møteleder



Freddy Evensen
Sekretær/protokollvitne



Trine Beathe Fagerholt
Protokollvitne



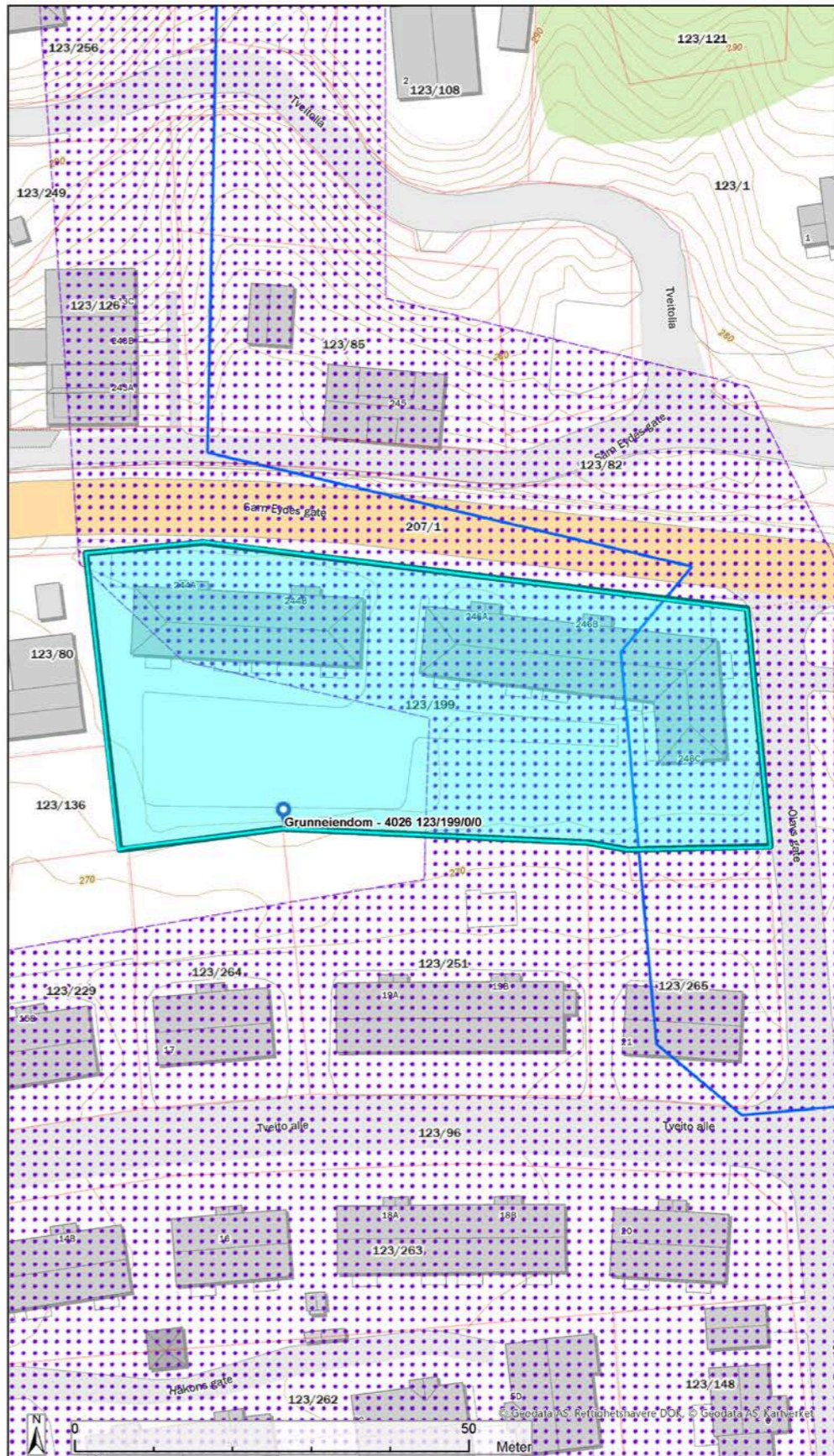
Tegnforklaring

— Eiendomsgrense
 - - - - - Hjelpelinje
 - - - - - Eiendomsident

Temadata

Type: gjentakelsessannsynlighet

- Skredfarsone gjentakelse 1000 år
- Skredfarsone gjentakelse 5000 år



Tegnforklaring

— Eiendomsgrense
 - - - - - Hjelpelinje
 - - - - - Eiendomsident

Temadata

Maks vannstandstigning

- 1,50 - 3,00 m
- Potensielt flomfareområde



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

17.03.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/199
Adresse: Sam Eydes gate 244A, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8367003

Ingen registrerte avvik.
Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

Siste skorsteinsfeing: 13.03.2024

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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: Sam Eydes gate 244A
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre