



aktiv.

Storgata 10, 3660 RJUKAN

**Pen og tiltalende hjørneleilighet i
4. etasje med balkong og 3
soverom - Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 35 100,-
Total ink omk.: Kr 1 385 100,-
Felleskostn.: Kr 4 212,-
Selger: Terje Knutsen
Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 77/109 kvm
Tomtstr.: 1033.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 40
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1307250021

Pen og tiltalende
hjørneleilighet i 4. etasje
med balkong

Pen og tiltalende leilighet i boligblokk som ble rehabilitert og modernisert i 2006/2007. Beliggende i 4. etasje har man har ingen naboer over seg, og fra den sørvendte balkongen kan man nyte fin utsikt over nærområdet og omliggende fjellområder. Til leiligheten tilhører det en liten kjellerbod, samt en stor loftsbod/loftsrom.

Leiligheten fremstår med generelt god standard, så her kan man flytte rett inn! Ifølge tilstandsrapporten er det også liten slitasje på innvendige overflater. Bygningsmassen forøvrig har imidlertid behov for vedlikehold og oppgradering og det må følgelig påregnes at det kan tilkomme fellesgjeld / økte felleskostnader i sameiet.

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

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen14
Nabolagsprofil.....24
Tilstandsrapport27
Egenerklæring48
Forbrukerinformasjon 160
Budskjema 161



Storgata 10 (4. etasje)



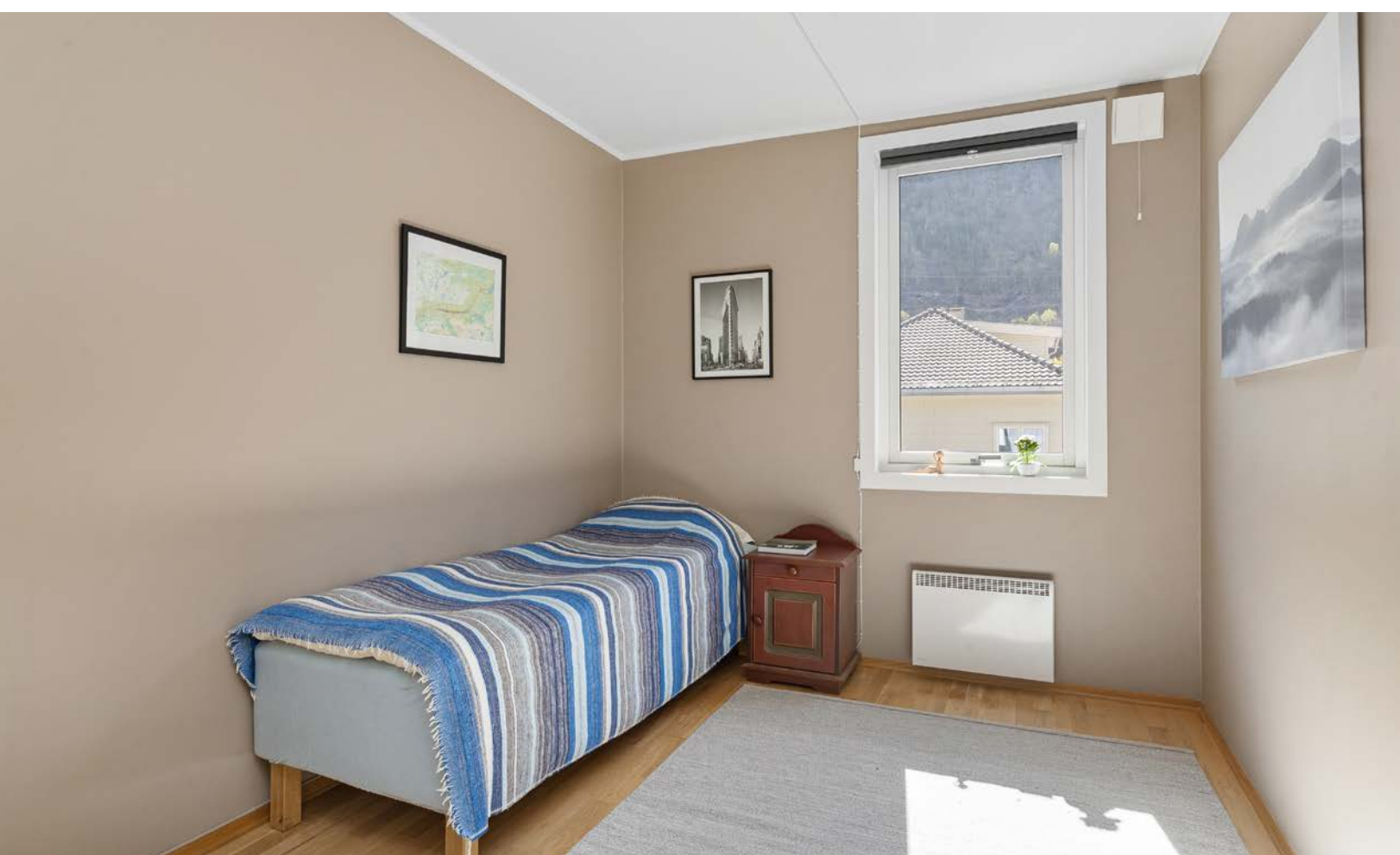
Loft



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









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje: BRA-i: 77 m²

Loft: BRA-e: 32 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje: 3 m²

Tomtetype

Eiet felles tomt.

Tomtestørrelse

1033.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

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

Rjukan er en idyllisk liten by omgitt av flott natur og et bredt utvalg av rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. For de aktive er beliggenheten derfor et flott utgangspunkt for ulike aktiviteter året rundt. Høyfjellet og Hardangervidda ligger en kort kjøretur

unna, med et mangfold av turmuligheter. Gausta med alle sine fasiliteter er også en liten kjøretur unna (ca. 20-25 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Leiligheten ligger i 4. etasje mot øst.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetens innvendige overflater består i hovedsak av gulver med parkett og vegger med malte plater/ malt betong. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 350 000

Innhold

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og inneholder gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom. Det er verdt å merke seg at leiligheten har en sørvendt balkong med utgang fra stuen, hvor man kan nyte fin utsikt over nærområdet og omliggende

fjellområder.

Til leiligheten tilhører det en liten kjellerbod, samt en stor loftsbod på ca. 32 m².

For øvrig har man tilgang til felles vaskerom, tørkerom, sykkelstall og smørebod i kjelleretasjen.

Standard

Pen og titalende leilighet i boligblokk som ble rehabilitert og modernisert i 2006/2007. Beliggende i 4. etasje har man ingen naboer over seg, samt at man har gode utsiktsforhold over nærområdet og omliggende fjellområder.

Leiligheten har et stilrent kjøkken med innredning med glatte fronter som ble malt opp i 2020. Det er benkeplate av laminat og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn som medfølger ved salg. Det er relativt godt med skap- og benkeplass, samt at kjøkkenet har en liten nisje med opplegg for vaskemaskin.

Mellom kjøkken og stue er det delvis åpen løsning. Stuen er lys og relativt romslig, med god plass til både sittegruppe og spisestue. Fra stuen er det utgang til den trivelige balkongen.

Leiligheten har et pent flislagt bad som er utstyrt med innredning med formstøpt vask, WC og dusjnisje med dusjvegger. Det er elektrisk vifte, varmekabler i gulv og spotter i himling.

Leiligheten fremstår med generelt god standard, så her kan man flytte rett inn! Ifølge tilstandsrapporten er det også liten slitasje på innvendige overflater. Bygningsmassen forøvrig har imidlertid behov for vedlikehold og oppgradering og det må følgelig

påregnes at det kan tilkomme fellesgjeld / økte felleskostnader i sameiet. Se tilstandsrapport og tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan vedlagt salgsoppgaven.

Leiligheten 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.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Andre innvendige forhold

- Loft er ikke innredet. Det fungerer som bod.

Overflater Gulv (bad/vaskerom)

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er en oppkant rundt sluk i dusjsonen som er 2cm høyere enn laveste punkt ved døren.

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vannledninger
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ventilasjon
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun ventil i vindu på hoved soverom. Det er mulighet for å lufte i vindu. Ventil på ett soverom er malt igjen.

Elektrisk anlegg
På grunn av manglende opplysninger/ dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

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. Utover dette medfølger også integrerte hvitevarer. Krokfester som har blitt brukt til slynge/treningsutstyr på det ene soverommet blir

også værende (disse brukes på eget ansvar). Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Vanlig gateparkering.

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

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
7479048

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
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Ifølge vedtektene for sameiet er de leilighetene som har loft arealmessig større enn det den nå gjeldende brøk viser, uten at det er hensyntatt ved seksjoneringen. I den grad råloft blir gjort om til boareal, vil dette medføre rett for hver av de øvrige i sameiet til å kreve justering av innbetalingene fra disse, og således alle, seksjonene. Innbetalingene justeres etter omstendighetene slik at det tas hensyn til halvparten av det arealet som blir utbygget, og skal gjelde fra det nærmeste forestående årsskiftet. Reseksjonering foretas kun om det er nødvendig i henhold til lov eller styret bestemmer det.

Eiendommen ligger innenfor en skredfaresone, ref. kart vedlagt salgsoppgaven.

Det er ikke lys/strøm i loftsbod/loftsrom.

Ifølge tilstandsrapporten mangler det godkjent rømningsvei. Det er montert brannstige, men den står for nærme vindu i underliggende leiligheter.

Til orientering er det for tiden ingen boplikt i Tinn kommune.

Energi

Oppvarming
Varmekabler i gulv på bad. Oppvarming for øvrig er basert på elektriske panelovner.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 350 000

Kommunale avgifter
Kr 10 671

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsavgift (fastleddet), samt renovasjonsgebyr. Målerleie og vann/kloakk etter måler inngår i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær
Kr 460 268

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 841 073

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Ifølge vedtektene er i utgangspunktet vedlikehold av balkongenes innside også sameierens ansvar. Se forøvrig vedlagte vedtekter for mer informasjon.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/1188

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer varmt vann, byggforsikring, trappevask, snøbrøyting, strøm i fellesareal, drift sameie m.v.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4212

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har innhentet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (vedlagt) som viser at det er behov for påkostninger og vedlikehold av bygningsmassen de kommende årene. Selv om det p.t. ikke er noen fellesgjeld i sameie må det derfor tas høyde for at det vil kunne tilkomme. På årsmøte i sameiet 10.05.2025 ble det vedtatt å iverksette arbeider i henhold til Tilstandsvurderingens røde liste. For mer informasjon se forøvrig også vedlagt møtereferat, årsberetning, budsjett, alternativer for fellesutgifter fremover m.v.

Andel fellesformue

Kr 47 423

Andel fellesformue dato

14.05.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET STORGATEN 8-10 RJUKAN

Organisasjonsnummer

994172794

Om sameiet

Sameie består av 20 boligseksjoner. Styreleder i sameiet er Eirik Øygarden. Sameiet har ikke engasjert noen egen forretningsfører, men regnskapet føres av ATO regnskap AS. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedlagte vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.v.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Dyrehold

Dyrehold krever styregodkjenning.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 40, seksjonsnummer 20 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/125/40/20:

10.11.1909 - Dokumentnr: 900208 - Bestemmelse om bebyggelse (Dokumentet er tilgjengelig hos megler)

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4026 Gnr:125 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1991 - Dokumentnr: 2263 - Best. om vann/ kloakkledn. (vedlagt salgssoppgaven - Selger har ikke kjennskap til den årlig avgiften som nevnes, og hvorvidt den blir innkrevd)

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:125 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2017 - Dokumentnr: 234092 - Jordskifte (Dokumentet er tilgjengelig hos megler).

Gjelder også gnr. 207 bnr. 1, som kun er registrert i matrikkelen

16-041695RFA-JKVI NH Bøen vest

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2006 - Dokumentnr: 582290 - Seksjonering (vedlagt salgsoppgaven)

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/1188

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ifølge reguleringsplan "Håndverker gata" (PlanID 2601) regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ifølge sameiets vedtekter skal utleie meldes skriftlig til forretningsfører eller styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie

inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
33 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

35 100 (Omkostninger totalt)
46 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
48 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 396 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 398 800 (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 35 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
20.05.2025

Nabolagsprofil

Storgata 10 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

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

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.)	17 min
182 elever, 14 klasser	1.5 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
101 elever, 6 klasser	2.4 km
Rjukan videregående skole	9 min
215 elever, 15 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Best Rjukan	2 min
Recharge Rjukan	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

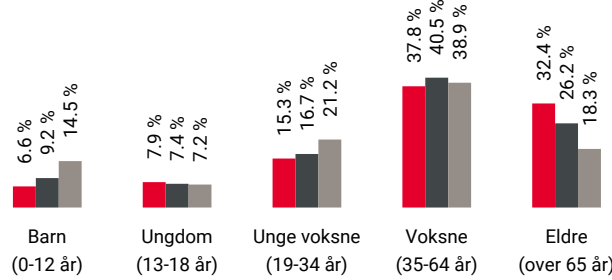
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år)	21 min
47 barn	1.9 km
Øverland barnehage (1-5 år)	6 min
32 barn	3.8 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år)	9 min
25 barn	6.8 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Rjukan	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 88/100



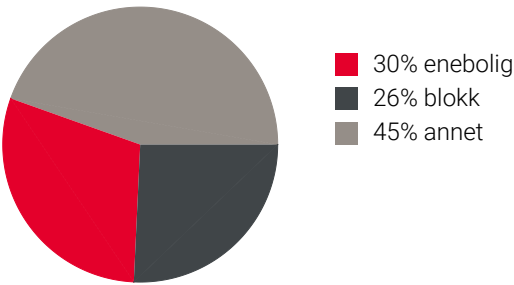
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Bråvollparken balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
Såheimhallen - flerbrukshall	8 min
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.6 km
Rjukanbadet/Trimrom	16 min

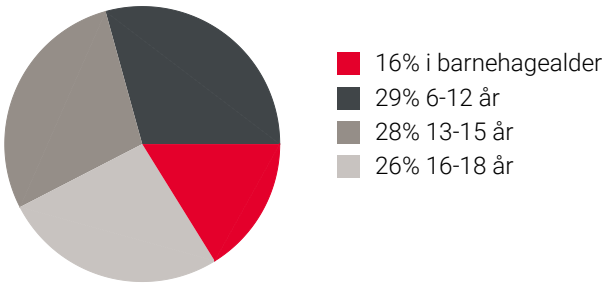
Boligmasse



Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	2 min
Vitusapotek Rjukan	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



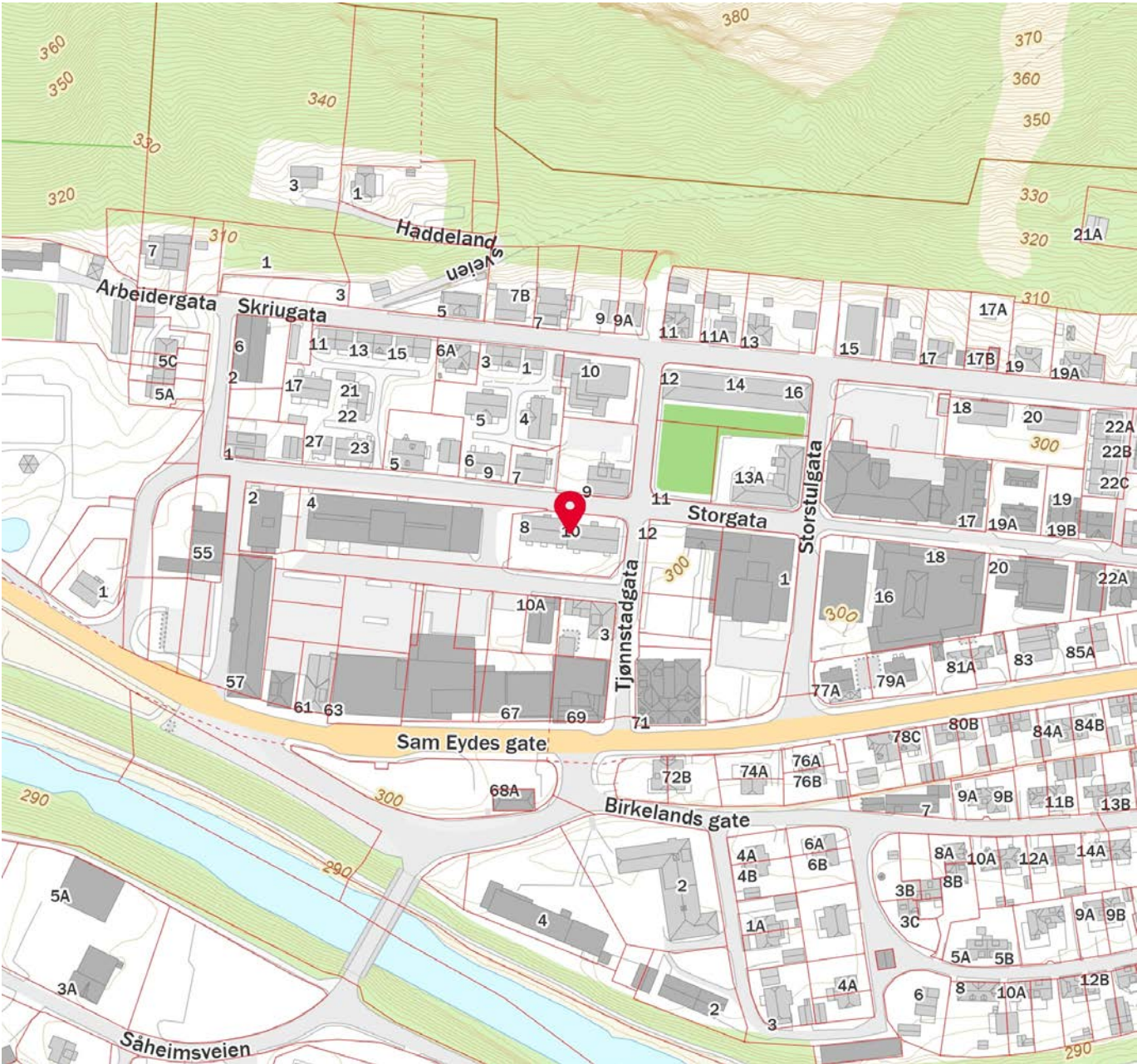
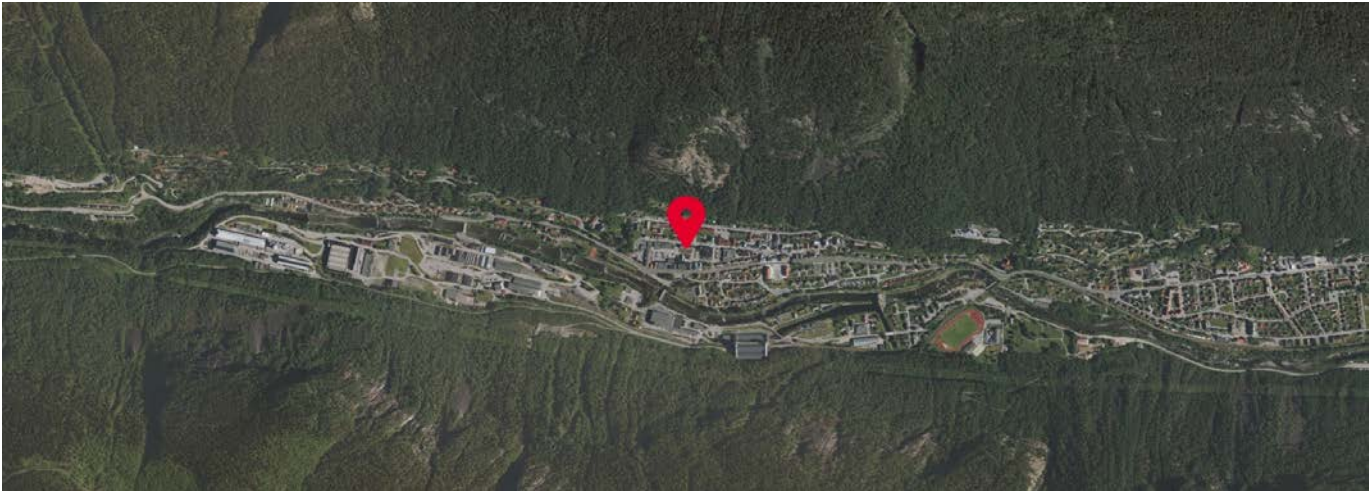
Familiesammensetning



0%	58%
Bøen/Krosso	
Rjukan	
Norge	

Sivilstand

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





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 10, 3660 RJUKAN

 TINN kommune

 gnr. 125, bnr. 40, snr. 20

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1502

Referansenummer: YS5657

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:





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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i blokk som er bygget ca 1957 og totalrenovert i 2006/2007.
Leiligheten har felles inngang med 8 leiligheter fordelt på 4 etasjer.
Det er gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom. Vaskemaskin er plassert på kjøkken.
Det er liten slitasje på innvendige overflater.
I kjeller er det bod på 7,3m² og felles sykkelbod og smørebod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt ytterdør til leiligheten. Det er branndør/lyddør. B-30/35 db. Merker er ikke synlig,
Det er en balkong på 3m². Rekkverkshøyde er på 90cm.

INNVENDIG
Flis på bad og parkett i gang, stue, kjøkken og 3 soverom.
Vegg: Flis på bad og malt plater/malt betong på resten.
Himling: Himlingsplater på bad og malt betong på resten.
Det er liten slitasje på innvendige overflater.
Det er riss i plate i stue mot soverom.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Stue/kjøkken: 6mm. Dette er normalt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.
Boligen har betongtrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Uinnredet loft.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken mot dusjsone.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er stoppekran i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Det er stoppekran til vaskemaskin og oppvaskmaskin i benkeskap.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er felles varmtvann. Dette er inkludert i felleskostnaden.
Det er sikringsskap i felles gang med 40A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er pulverapparat og røykvarsler.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	109 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

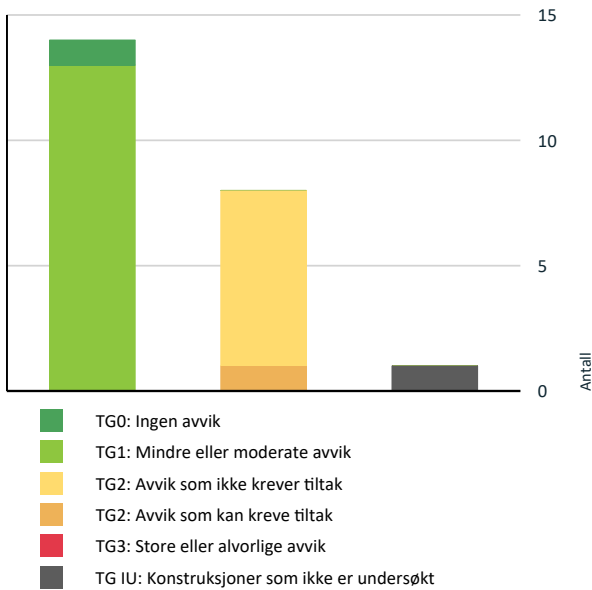
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette gjøres normalt ikke på eierseksjoner.

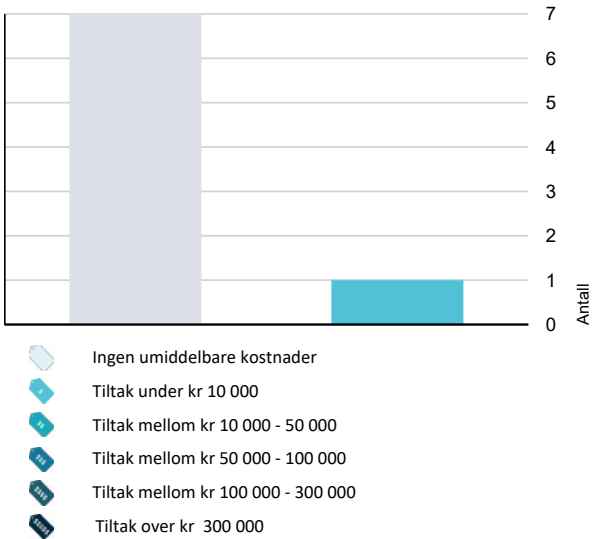
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand. Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg. Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv. Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt. Bygningen er ca 70 år (17år siden den ble renovert) og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Bygget er renovert i 2005/2005

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Skiftet dusjhode og toalettsete.
2020	Modernisering	Montert lys i tak i 1 soverom, stue/kjøkken og gang.
2020	Modernisering	Malt diverse overflater - kun vegger.
2020	Modernisering	Malt kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Kjøkken: Plate bak platetopp, nytt armaturer og ny ventilator.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør til leiligheten. Det er branndør/lyddør. B-30/35 db. Merker er ikke synlig,

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong på 3m². Rekkverkshøyde er på 90cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Flis på bad og parkett i gang, stue, kjøkken og 3 soverom. Vegg: Flis på bad og malt plater/malt betong på resten. Himling: Himlingsplater på bad og malt betong på resten. Det er liten slitasje på innvendige overflater. Det er riss i plate i stue mot soverom.

Årstall: 2007

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue/kjøkken: 6mm. Dette er normalt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Siden det er mye radon i området anbefales det å få utført en radonmåling. Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader. Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger: Dører er skiftet når boligen ble oppgradert.

TG 2 Andre innvendige forhold

Uinnredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke innredet. Det fungerer som bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av uinnredet loft.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en oppkant rundt sluk i dusjsone som er 2cm høyere enn laveste punkt ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Dersom det blir lekkasje fra vask eller toalett, vil vann renne ut i gangen før det renner til sluken.
Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette reduserer faren for av vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg med dusjvegger.

Årstall: 2007

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken mot dusjsone.

Årstall: 2007



Fuktmåling i konstruksjon mot dusjsone.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er stoppekran i kjelleren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er stoppekran til vaskemaskin og oppvaskmaskin i benkeskap.

Årstall: 2007

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventil i vindu på hoved soverom. Det er mulighet for å lufte i vindu.

Ventil på ett soverom er malt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er felles varmtvann. Dette er inkludert i felleskostnaden.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i felles gang med 40A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Renovering av bygget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja På montering av lys i kjøkken og gang samt skiftet dimmerer på taklys. Montert 2 spotskinner.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget, annet en en jordfeilbryter på kurs til bad/vaskerom som ikke fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/77 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

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

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 63 m² 1948	2 sov	19-09-2023	890 000	890 000	92 302	982 302	15 592
2	Storgata 13B ,3660 RJUKAN 94 m² 1926	1 sov	02-12-2021	1 200 000	1 200 000	163 081	1 363 081	14 501
3	Storgata 8 ,3660 RJUKAN 57 m² 1954	1 sov	16-03-2022	750 000	825 000		825 000	14 474
4	Sam Eydes gate 94 ,3660 RJUKAN 54 m² 1915	1 sov	15-04-2024	650 000	620 000	160 245	780 245	14 449
5	Storgata 10 ,3660 RJUKAN 76 m² 1954	3 sov	06-10-2021	1 150 000	1 050 000		1 050 000	13 816
6	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 67 m² 1948	2 sov	21-10-2021	890 000	825 000	10 607	835 607	12 472
7	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 73 m² 1948	2 sov	12-08-2020	840 000	880 000	14 044	894 044	12 247
8	Skriugata 12 ,3660 RJUKAN 76 m² 1948	2 sov	05-02-2020	790 000	820 000	16 803	836 803	11 011

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Beløp oppgitt av eier.	Kr.	11 000
Felleskostnader	Kr.	42 120
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
---	-----	-----------

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

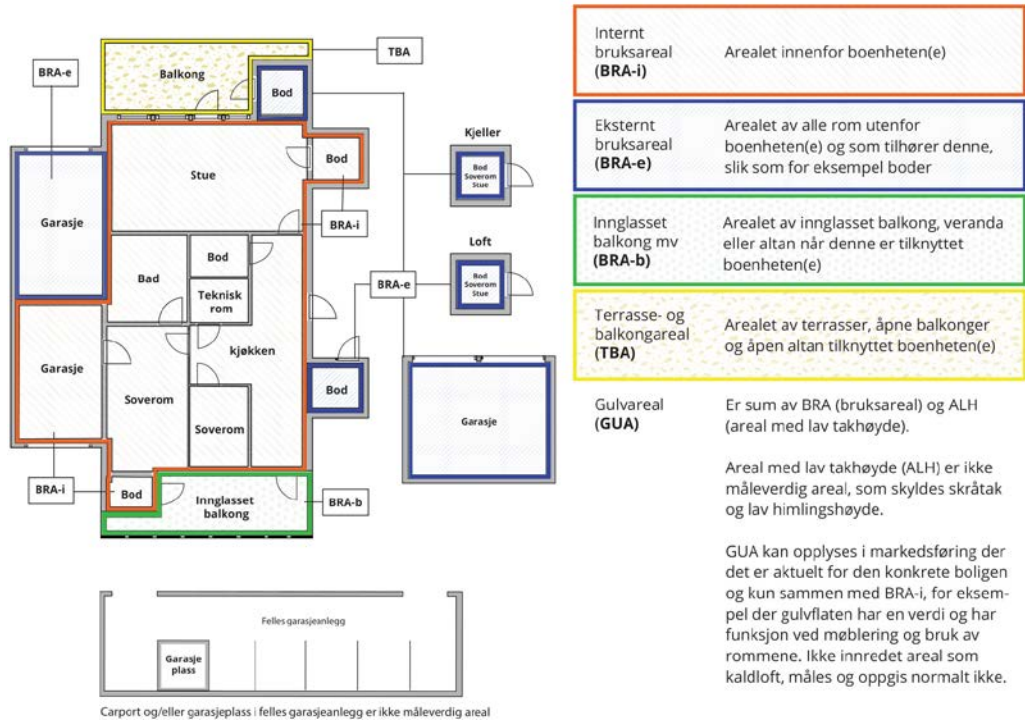
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	77			77	3
Loft		32		32	
SUM	77	32			3
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette gjøres normalt ikke på eierseksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er manglende godkjent rømningsvei. Det er montert en brannstige, men den står for nærme vindu i underliggende leiligheter.
Dersom loft innredes, må det monteres forskriftsmessig rømningsvei fra loft.

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	77	32

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Det er en bod i kjelleren som eier disponerer på ca 7m². Denne er ikke medtatt i arealberegningen siden det ikke er fremvist seksjonering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Terje Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	125	40		20	1034 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Storgata 10							
Hjemmelshaver							
Knutsen Terje							
Kommentar							
Leilighet H0401							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Det er gateparkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 2601
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Håndverkergata
Ikrafttredelsesdato: 24.6.1999
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.
Formål: Boliger.

Om tomten

Tomten er fellesareal med plen på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	358109			
Kommentar Byggforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/YS5657>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250021

Selger 1 navn

Terje Knutsen

Gateadresse

Storgata 10

Poststed

RJUKAN

Postnr

3660

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

74790448

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av dusjbatteri

Arbeid utført av

Rjukan VSS & Elektro AS

Filer

Våtrom Kvittering.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekasje rundt takpipe oktober 2020. Dette ble reparert av A til Å på Rjukan på nyåret 2021.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spotskinner/belysning med dimming. Montert lamper og ny kurs.

Arbeid utført av

Elektrokontakten AS

Filer

Elektrokontakten 1 av 4.pdf

Elektrokontakten 2 av 4.pdf

Elektrokontakten 3 av 4.pdf

Elektrokontakten 4 av 4.pdf

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

Initialer selger: TK

2

49

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Forslag/ plan vedlikehold/oppgradering. Denne er ikke vedtatt og er således bare et forslag til styret i sameiet for vurdering.

Filer

Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan - Vedlikeholdsplan utkast (1).pdf

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

Forslag til vedtak fra styret: utskifting av varmtvannstank. Ikke satt dato for når dette eventuelt skal skje.

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Dokumenter

Kjøkkenbatteri kvittering.pdf

Avtrekksvifte kjøkken Kvittering.pdf

Initialer selger: TK

3

50

Tilleggskommentar

Montert ny avtrekksvifte av installatør fra Elkjøp ca. August 2020. Skiftet kjøkkenbatteri av Rjukan VVS & Elektro ca. August 2020. Kvitteringer foreligger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.

Initialer selger: TK

4

51

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Knutsen	0c3aef5838e497746b5b13b7f0de872267e94792	15.05.2025 10:55:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250021

Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Storgata 8-10, 3660 RJUKAN



Storgata 8-10
3660 RJUKAN

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby



Bestilt 5. nov. 2024Påbegynt 26. nov. 2024Fullført ikke valgt

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

Innhold

Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

- 1. Innhold
- 2. Om oppdraget
- 3. Konklusjon
- 4. Befaring
- 5. Om rapporten
- 6. Tidligere utførte arbeider
- 7. Selskapsopplysninger
- 8. Service- og vedlikeholdsavtaler
- 9. Oppsummering
- 10. Tiltak med høy prioritet
- 11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan
Org.nr: 994172794
Medlemsnummer:



Adresse

Storgata 8-10, 3660 RJUKAN
Storgata 8-10
3660 RJUKAN



Bestilt av

Eirik Øygarden
sameietstorgata810@gmail.com
91578457

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1954 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og egne erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske oppgraderinger. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad. Vedlikeholdsplanen er utviklet som et styringsverktøy der aktuelle tiltak prioriteres de neste 10 år. Større tiltak som må forventes utført i neste 10-15-års periode anbefales slik at kostnaden synliggjøres på et tidlig tidspunkt. Beløpene i samlet tiltaksplan er svært høye og boligselskapet må forestå de endelige prioriteringene.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpene er grove estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendommen Storgata 8-10, 3660 RJUKAN som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 26.11.2024. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Eirik Øygarden styreleder og Torstein Rørby Takstingeniører fra Aktiva Takst AS

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på

lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten.

Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2006/07: Bygget ble seksjonert og renovert i perioden. Av tiltak som er utført nevnes, takomlegging til takplater med utseende som takstein, nye fasadeplater, gavler foret ut og kledd med stående trekledning. Nye vinduer, balkongdører og nye leilighetsdører. Nye baldakiner/inngangsparti. Våtrom rehabilitert og deler av røranlegget er rehabilitert.

Sameiets styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Sameiet Storgaten 8-10 Rjukan ligger på Rjukan som er en by og administrasjonssenteret i Tinn kommune i Telemark fylke. Sameiet består av 20 boligseksjoner fordelt på to oppganger i en boligblokk. Boligblokk oppført i 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon og bærende konstruksjoner i plass støpt betong. Yttervegger er kledd med hovedsaklig fasadeplater og utvendig stående trekledning på gavler. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av betong. Saltakkonstruksjon tekket med takplater med utseende som takstein. Bygningsmassen ble oppført rundt 1954, seksjonert og renoverert i 2006/07 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 1 033,6 m2 og eiendomsnummer 4026-125/40 (Tinn kommune).



Bilde 1: Bilde av boligblokken.
Bilde 2: Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Vaktmestertjenester

Boligselskapet har avtale med leverandør etter behov. Aktuelle tiltak er sikkerhetsrunde på streif, justere dører, snøbrøyting, strøing, plenklipping, skjøtsel av trær og plenklipping.

Pris: 32 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	9 stk	642 500 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	16 stk	8 218 800 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	10 stk	644 600 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	-	323 000 kr
201 Brann		
Det avsettes rundsum til etablering av slukkerutstyr, brannvarslingsanlegg og oppdeling av brannceller da omfanget er noe usikkert.	2026	210000 kr
201 Bygning generelt - Forprosjekt		
Det anbefales en kostnadsrapport på rehabilitering av fasader, herunder utskifting av fasader, drenering, ytterdører, baldakiner og balkonger. I forkant defineres det i samarbeid med styret normalt 3 vedlikeholdsalternativer. Alternativene kan omfatte flere bygningsdeler. Videre lages det en grundig beskrivelse av tilstand og alternative utbedringsmetoder. Et forprosjekt/kostnadsrapport er et nyttig, og ofte et nødvendig, verktøy ved avstemning / vedtak i Generalforsamling. Gjennomføring av tiltakene er estimert under den enkelte bygningsdel.	2026	45000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser		
Det anbefales en stikkprøvemessig betongundersøkelse på balkongene. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode.	2027	68000 kr
Grunn og fundamenter	-	821 600 kr
212 Byggegrep - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling		

bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1600 kr
216 Direkte fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
217 Drenering og overvann		
Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2027	820000 kr
Yttervegger	-	3 799 000 kr
231 Yttervegger konstruksjon - Kjellervegger av betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.	2034	-
231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning		
Det anbefales at kledning med tilhørende utforinger skiftes i sin helhet. Tiltaket prises under punktet "231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater" slik at det fremstår ryddig.	2027	-
234 Vinduer / balkongdører		
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier. Videre kontrolleres utvendig	2027	305000 kr

tetting og isolering ved fasaderehabilitering.		
234 Ytterdører på fellesområdene		
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene. Dørene skiftes ut med dører av eloksert aluminium. Det etableres elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg.	2027	94000 kr
231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater		
Det anbefales at alle fasadeplater skiftes ut. I forkant av utskiftingen bør det gjennomføres asbestprøver. Det er kostnadsestimert fasadeplater av typen Steni Color/Cembrit med glatt overflate. Videre er det estimert ny utlekting, ny vindsperre samt etterisolering med ytterligere 100 mm isolasjon. Det er lagt til grunn et nettoareal på 1300 m².	2027	3400000 kr

Innervegger	-	724 500 kr
244 Innvendige leilighetsdører		
For å ivareta brannsikkerheten anbefales det at leilighetsdører justeres slik at de lukker seg. Den enkelte beboer smører. hengsler og låsekasse selv.	2029	38000 kr
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom samt til boder og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres 8 dører som skal skiftes ut. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.	2024	399000 kr
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2024	264000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Det anbefales at det foretas gjennomgang av gjennomføringer i kjellere og at branntettingen kompletteres ved behov. Tiltaket bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Branntettingen utføres med med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2025	23500 kr

Dekker	-	-
251 Etasjeskillere		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlægging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2034	-

Yttertak	-	418 000 kr
260 Primærkonstruksjon - Yttertak		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
261 Primærkonstruksjon - Taksteinplater		
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takplater, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.	2027	97000 kr
261 Baldakiner - Inngangsparti		
Inngangsparti med baldakin rives og det etableres isolerte hensiktsmessige inngangspartier ved fasade rehabiliteringen. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2027	176000 kr
261 Primærkonstruksjon - Takrenner		
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2025	37000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2026	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov,		

minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2027	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2028	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2029	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2030	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2031	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2032	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2033	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2034	12000 kr

Fast inventar	-	-
---------------	---	---

Trapper, balkonger, m.m.	-	2 686 000 kr
281 Trapper og repos		
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	36000 kr
284 Balkonger og terrasser		
Balkonger er modne for utskifting. Det bør ses på muligheten for utvidelse der dette lar seg gjøre. Det avsette rundsum for utskifting av balkonger inkludert nye rekkverk. I estimatet er det lagt til grunn utskifting av 20 balkonger.	2027	2650000 kr

VVS - Luftbehandling	-	429 600 kr
311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern		

Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strøpme i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strøpme mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimatet er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2027	180000 kr
320 Varmeanlegg - Felles varmtvannsbereder		
For å spare strømudgifter over tid og sikre varmtvann i bygget anbefales det å skifte eldre varmeanlegg. Det etableres 4 stk. 300 liter beredere og eldre varmeanlegg fjernes. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	120000 kr
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales foruten årlig funksjonstesting og merking av stoppekraner der det mangler.	2024	8600 kr
360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Naturlig oppdriftsventilasjon		
Det anbefales rens av kanaler. Generelt bør styret registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør- og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2028	65000 kr
310 Rutiner, inspeksjon og rør- og våtromsprosjekt		
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt og tilstandsvurdering av rør for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske	2034	56000 kr

konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.		
---	--	--

Elkraft, generelt	-	295 800 kr
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2030	15800 kr
442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
For å få et enhetlig utseende og vedlikehold anbefales det å oppgradere belysningen i oppgangene. Det anbefales å bytte til LED-armaturer med innebygget bevegelsessensor. Dette vil begrense belastningen på hvert armatur samt begrense strømforbruket noe.	2027	280000 kr

Internkontroll - Generelt	-	8 400 kr
102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutestyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2025	4800 kr
102 – Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at rutine for		

ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellessarealer, osv.	2025	900 kr
102 – Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret etablerer rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vermerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr
102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer		
Boligselskapet har ikke fullstendig rutine, det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	900 kr
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Antall punkter: 35

Totalt: 9 505 900 kr

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Brann

Bygningsmassen har hatt branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering god, dog tiltak bør utføres. Dette gjelder spesielt mangelfull oppdeling av brannceller. Eksempelvis er det åpninger i etasjeskiller samt eldre og manglende branndører. Det er behov for noe oppgraderinger. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

212 Byggegrep - Radon

Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet.Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Høy". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved gjennomføringer.

Kontrollpunkter

- 102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

102 – Internkontroll - HMS

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

201 Bygning generelt - Forprosjekt

212 Byggegrep - Radon

217 Drenering og overvann

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger

234 Ytterdører på fellesområdene

244 Innvendige leilighetsdører

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

260 Primærkonstruksjon - Yttertak

261 Primærkonstruksjon - Takrenner

281 Trapper og repos

310 Rutiner, inspeksjon og rør- og våtromsprosjekt

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Naturlig oppdriftsventilasjon

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer
- 102 – Internkontroll - Ettermontasje

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

201 Brann

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

216 Direkte fundamentering - Betong

231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater

231 Yttervegger konstruksjon - Kjellervegger av betong

234 Vinduer / balkongdører

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

251 Etasjeskillere

261 Baldakiner - Inngangsparti

261 Primærkonstruksjon - Taksteinplater

284 Balkonger og terrasser

311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern

320 Varmeanlegg - Felles varmtvannsbereder

401 Elektro generelt - Internkontroll

Internkontroll - Generelt

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2025	4800 kr

Totalt: 4 800 kr



Slukkeutstyr.



Slukkeutstyr.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger formell rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontert VVB i kjeller.



Ettermontert varmepumpe på fasade.

102 – Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har kommet skikkelig i gang med HMS kontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret etablerer rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS.



Eksempelbilde HMS.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

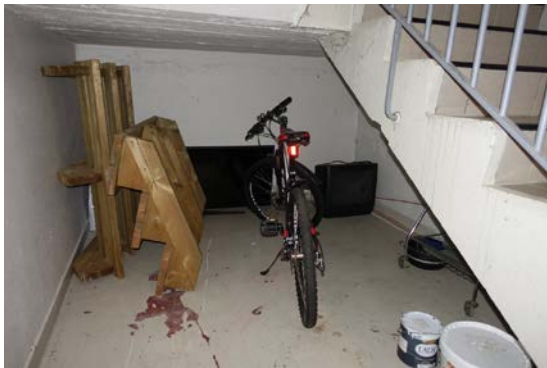
Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødige risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har ikke fullstendig rutine, det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Uønsket lagring under trapp.



Eksempelbilde på uønsket lagring da rømningsvei blir blokkert.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene".

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Bygning generelt

201 Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggesregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering

Bygningsmassen har hatt branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering god, dog tiltak bør utføres. Dette gjelder spesielt mangelfull oppdeling av brannceller. Eksempelvis er det åpninger i etasjeskiller samt eldre og manglende brannører. Det er behov for noe oppgraderinger. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes rundsum til etablering av slukkerutstyr, brannvarslingsanlegg og oppdeling av brannceller da omfanget er noe usikkert.	2026	210000 kr

Totalt: 210 000 kr



Manglende brannetting i etasjeskille.



Manglende brannetting i etasjeskille.

201 Bygning generelt - Forprosjekt

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes fasader, ytterdører, baldakiner og balkonger på et overordnet nivå. Fasadene er rehabilitert i 2006/07. Ingen kjente påkostninger registrert etter dette.

Vurdering

Bygningsmassen har et akkumulert vedlikeholdsbehov. Fasadene, drenering, ytterdørene, baldakiner og balkonger har et generelt vedlikeholdsbehov og har begrenset gjenværende brukstid. Det må forventes store påkostninger i kommende periode.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales en kostnadsrapport på rehabilitering av fasader, herunder utskifting av fasader, drenering, ytterdører, baldakiner og balkonger. I forkant defineres det i samarbeid med styret normalt 3 vedlikeholdsalternativer. Alternativene kan omfatte flere bygningsdeler. Videre lages det en grundig beskrivelse av tilstand og alternative utbedringsmetoder. Et forprosjekt/kostnadsrapport er et nyttig, og ofte et nødvendig, verktøy ved avstemning / vedtak i Generalforsamling. Gjennomføring av tiltakene er estimert under den enkelte bygningsdel.	2026	45000 kr

Totalt: 45 000 kr



Bilde av fasade med akkumulert vedlikehold.



Bilde av fasade med akkumulert vedlikehold.

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Ved visuell kontroll ble det på balkonger, fundamenter av betong og på del av fasaden registrert betongskader. Skadene kan ses som rust og utsprenging av betong. Balkonger med betongdekker er særlig utsatt for betongskader forårsaket av nedbør over tid. I "eldre bygg" kan et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider og innstøpte klorider.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales en stikkprøvemessig betongundersøkelse på balkongene. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode.	2027	68000 kr

Totalt: 68 000 kr



Vann gjennom dekke, synlig fra undersiden.



Fundament har sprukket.



Fasade med betongskader.



Fasade med betongskader.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrep - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra 226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13 5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

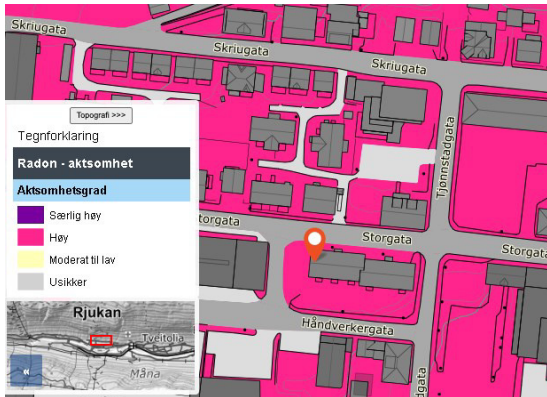
Vurdering

Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet.Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Høy". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1600 kr

Totalt: 1 600 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "Høy".



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundamentering av plass støpt betong. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av elve- og bekkeavsetning. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

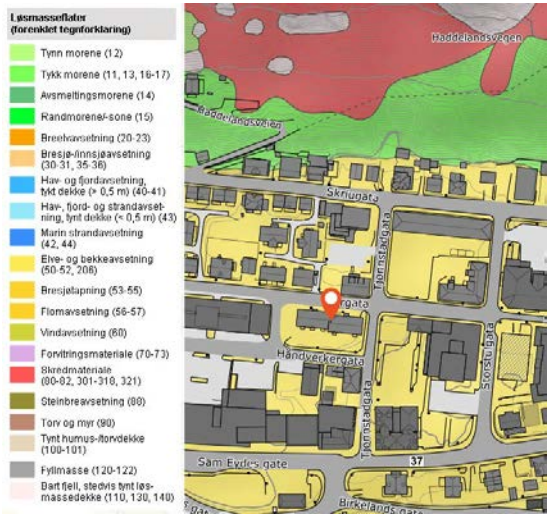
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setning, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no.



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende betongvegg.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuksikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var 2 x 2,5" dremsledning eller større. Grunnmur ble normalt smurt inn med asfaltemulsjon eller sementslemming under terreng. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som fuktige og det ble registrert sterke symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Forholdet er utbredt og gjelder for hele bygningsmassen. Stedvis ble det observert saltutslag/malingsavflassing på yttervegger og delevegger. Søk med fuktindikator ga utslag. Videre er det opplyst av boligselskapets representant at det er ukjent om overvann håndteres lokalt eller om overvann ledes til kommunalt anlegg.

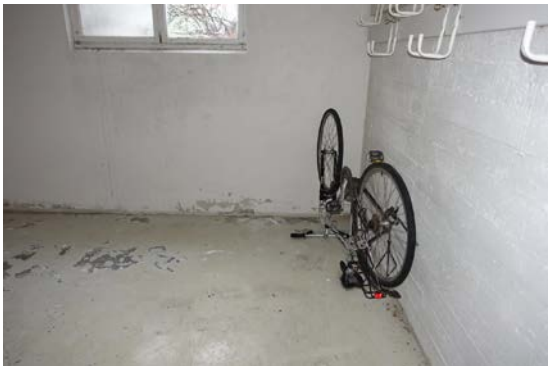
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuksikring og dreussystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuksikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2027	820000 kr

Totalt: 820 000 kr



Malingsavflassing og saltutslag.



Malingsavflassing og saltutslag.

Yttervegger

231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig kledning av fasadeplater inkludert hjørnekasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er primært kledd med fasadeplater som har en glatt overflate.

Vurdering

Kledningen fremsto med normal vær- og alderslitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Det er et stort omfang av sprekte plater. Videre er det registrert stort omfang av skadde og løse plater. Platene er montert med store mellomrom og utlektingen på baksiden er trolig stedvis råteskadet.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle fasadeplater skiftes ut. I forkant av utskiftingen bør det gjennomføres asbestprøver. Det er kostnadsestimert fasadeplater av typen Steni Color/Cembrit med glatt overflate. Videre er det estimert ny utlekting, ny vindsperre samt etterisolering med ytterligere 100 mm isolasjon. Det er lagt til grunn et nettoareal på 1300 m².	2027	3400000 kr

Totalt: 3 400 000 kr



Skadde fasadeplater.



Skadde fasadeplater.



Skadde fasadeplater.



Skadde fasadeplater.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig trekledning inkludert hjørnekasser, gesimskasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er kledd på gavler med dobbeltfalset trekledning montert stående i malt utførelse. Del av fasaden er komplettert med hjørnekasser, og enkel belisting inn på vinduer og dører. Kledningen ble senest overflatebehandlet i 2006/07 da det ble etablert.

Vurdering

Kledningen fremsto som mangelfullt vedlikeholdt med stedvis stor vær- og aldersslitasje. Det ble registrert noe råteskader, men kun av mindre omfang. Videre er det opplyst at gavler er foret ut ca. 100 mm, uten etterisolering.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at kledning med tilhørende utføring skiftes i sin helhet. Tiltaket prises under punktet "231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater" slik at det fremstår ryddig.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Del av gavl med råteskader.



Kledning som sprekker og begynnende råde.

231 Yttervegger konstruksjon - Kjellervegger av betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger og bærende vegger i kjellere. Veggene er av plasstøpt armert betong. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet. Utvendig er veggene malt med dekkende maling. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Utvendig malt.



Overflatebehandlet på innsiden.

231 Yttervegger oppbygning - Betong med utfyllende trevegger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Byggene er antatt konstruert med yttervegger av plasstøpt armert betong. Stedvis er det yttervegger utført som utfyllende trevegger med i 4" isolert bindingsverk med vindsperre av forhudningspapp. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon. Ytterveggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav jf. tetthet og isolasjonsverdi. Avviket er moderat.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Bygget med yttervegger.



Gavler er påforet 100 mm, ikke isolert og kledd med trekledning.

234 Vinduer / balkongdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utføringer og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med isolerglass merket produksjonsår 2005. Vinduer og balkongdører er utskiftet i sin helhet som et større prosjekt. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har behov for overflatebehandling. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt god stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier. Videre kontrolleres utvendig tetting og isolering ved fasaderehabilitering.	2027	305000 kr

Totalt: 305 000 kr



Vinduer i fasaden med generelt behov for overflatebehandling.



Vindu og balkongdør, behov for overflatebehandling.

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier med dører av overflatebehandlet treverk med utadslående dør og glassfelt. Glassene har trå-glass. Inngangspartiene ble etablert i 2006/07.

Vurdering

Dørene fremsto med stor bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader, samt dører som er vanskelig å åpne/lukke. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting og komplettering.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene. Dørene skiftes ut med dører av eloksert aluminium. Det etableres elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg.	2027	94000 kr

Totalt: 94 000 kr



Eldre dør av tre som er trekkfull med skader på terskel.



Inngangsparti anbefales utskiftet ved fasaderehabiliteringen.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Opprinnelige dører fra byggeåret mellom trapperom, loft og boder. Ingen større påkostninger registrert.

Vurdering

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstillr ikke dagens krav til brannmotstand.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom samt til boder og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres 8 dører som skal skiftes ut. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.	2024	399000 kr

Totalt: 399 000 kr



Eldre dører i brannskillende konstruksjoner.



Eldre dører i brannskillende konstruksjoner.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann og lydklassifiserte. Dørene er i overflatebehandlet profilert utførelse med sikkerhetslås. Dørene er komplettert med utføringer og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse og skiftet som et større prosjekt i 2006/07.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Da dørene er brannklassifiserte er det viktig at det ikke forekommer skjevheter så dører ikke lukker tilfredsstillende.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å ivareta brann sikkerheten anbefales det at leilighetsdører justeres slik at de lukker seg. Den enkelte beboer smører, hengsler og låsekasse selv.	2029	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Leilighetsdør.



Brann- og lydklassifisert.

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i betong og platekledning.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvis slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10 -20 år.

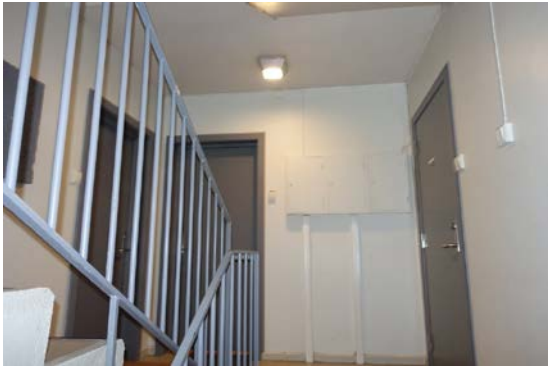
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2024	264000 kr

Totalt: 264 000 kr



Trapperom i lyse farger, stedvis montert akustikkplater.



Trapperom i lyse farger.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker skal det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved gjennomføringer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det foretas gjennomgang av gjennomføringer i kjellere og at branntettingen kompletteres ved behov. Tiltaket bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Branntettingen utføres med med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2025	23500 kr

Totalt: 23 500 kr



Gjennomføringer i etasjeskille uten branntetting.



Gjennomføringer i etasjeskille uten branntetting.

Dekker

251 Etasjeskillere

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere av plasstøpt betong. Ingen påkostninger registrert siden byggeår.

Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan- og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet og det er registrert noe svanker og retningsavvik.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde etasjeskiller.



Bilde av etasjeskiller i bygget.

Yttertak

260 Primærkonstruksjon - Yttertak

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med bærende sprerrer og åser i tre. Bærende taktro i rupanel som er tekket med underlagspapp/duk. Taket er uisolert og loftet er utført som kaldloft. Lufting via ventiler i vinduer samt luftespalte i raft. Ingen større påkostninger registrert.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Det er opplyst at det ikke forekommer større isdannelser/istapper i raft/gesims vinterstid. Takkonstruksjonen har vesentlig avvik fra dagens forskriftskrav til isolasjon og lufttetthet.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.

261 Baldakiner - Inngangsparti

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes og beskrives baldakiner i forbindelse med inngangsparti. Baldakiner utført som flat takkonstruksjon tekket med asfaltbelegg over vegger av delvis glass-byggerstein som er fundamentert på betong. Inngangspartier er opplyst kalde på vinterstid og lite hensiktsmessige. Inngangspartier med baldakiner fremstår med stor alders- og værslitasje.

Vurdering

For brukerne av bygget er det viktig at inngangspartier er i god stand og trapperom tempererte ved vinterstid. Inngangspartier anbefales skiftet ved fasade rehabiliteringen.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Inngangsparti med baldakin rives og det etableres isolerte hensiktsmessige inngangspartier ved fasade rehabiliteringen. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2027	176000 kr

Totalt: 176 000 kr



Lekkasje rundt nedløp.



Tak baldakin.

261 Primærkonstruksjon - Takrenner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet balkonger. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Takrenne og nedløpsrør ble etablert i 2005.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler samt tette avløp ført ned i bakken.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2025	37000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2026	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2027	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2028	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2029	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2030	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2031	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2032	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2033	12000 kr
Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger.	2034	12000 kr

Totalt: 145 000 kr



Noe mindre skader på nedløp.

Takrenner og nedløp i generelt god stand.

261 Primærkonstruksjon - Taksteinplater

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Taket er tekket med taksteinplater i stål/aluminum undertak i form av duk. Tekkingen er komplettert med toppbeslag, kilrenner/gradrenner. Taket ble omtekket i sin helhet i 2006/07. Representant fra boligselskapet opplyste at det i etterkant var noe lekkasjer rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen. Dette ble utbedret da de skiftet pipebeslag i ca. 2019.

Vurdering

Takene fremsto med normal alders- og værslitasje. Det er stedvis stor forekomst av begroing i form av lav/mose. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takplater, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.	2027	97000 kr

Totalt: 97 000 kr



Tak mot nord med stedvis mye begroing.



Tak mot syd er bedre.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180 -graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i flis med kontrast på trappenesser. Undersiden av trappen er malt. Overflatebehandlet jern rekkverk med stående spiler og håndløper. Trapper rehabilitert i 2006/07.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappenesser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	36000 kr

Totalt: 36 000 kr



Trapper i bygget.



Trapper i bygget.

284 Balkonger og terrasser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med glatte fasadeplater.

Vurdering

Balkongene fremsto på befaringsdagen med et stort vedlikeholdsbehov. Det er registrert løs betong på fundamenter, avskalinger, armeringskorrosjon, og malingsavflassing. Videre er det registrert lekkasjer inn i bygget da det kommer vann inn ved kuldebryter.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Balkonger er modne for utskifting. Det bør ses på muligheten for utvidelse der dette lar seg gjøre. Det avsette rundsum for utskifting av balkonger inkludert nye rekkverk. I estimatet er det lagt til grunn utskifting av 20 balkonger.	2027	2650000 kr

Totalt: 2 650 000 kr



Balkonger med stort vedlikeholdsbehov, bør skiftes.



Balkonger med stort vedlikeholdsbehov, bør skiftes.

VVS - Luftbehandling

310 Rutiner, inspeksjon og rør- og våtromsprosjekt

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes sanitæranlegget på overordnet nivå. Sanitæranlegget er i hovedsak det opprinnelige og er nå rundt 70 år. Avløpsrørene er av støpejern og vannledningene er av kobber. Varmtvann fra felles bereder i kjeller.

Vurdering

Flere komponenter tilknyttet vann- /avløpsrørene og våtrommene har overskredet anbefalt brukstid. Ut fra boligselskapets alder kan man forvente at det forekommer lekkasjer/skader, og antallet skader må forventes økt i årene som kommer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt og tilstandsvurdering av rør for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2034	56000 kr

Totalt: 56 000 kr



Opprinnelig varmtvanns kjel.



En del av rørene i bygget er eldre opprinnelige rør.

311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen støpejern. Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.

Vurdering

Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra byggeår og er rundt 70 år. Anbefalt brukstid på støpejernsrør type SA er 50 år. Antall skader referert til rørene må forventes å øke i årene som kommer. Bunn- og uttrekksledninger av støpejern har kortere levetid enn innvendige rør av samme type, men eventuelle lekkasjer får ikke samme konsekvens. Anbefalt brukstid er passert.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strømpe i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strømpe mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimater er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2027	180000 kr

Totalt: 180 000 kr



Eksempelbilde av rør som er rehabilitert.



Eksempelbilde av bunnrør.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes stengeventiler for kaldt og varmt forbruksvann. Stoppekraner er plassert på kjellerstrekket ved avgreningen til hver stamme / fordelingsledning opp i etasjene. Kranene er merket med anviserskilt.

Vurdering

Stoppekraner med normal alders og bruksslitasje. Det er god merking. Anbefalt brukstid for alle typer stengeventiler i sanitæranlegg er 30 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales foruten årlig funksjonstesting og merking av stoppekraner der det mangler.	2024	8600 kr

Totalt: 8 600 kr



Godt merket stoppekraner.



Godt merket stoppekraner.

320 Varmeanlegg - Felles varmtvannsbereder

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes varmeanlegget tilknyttet boligene. Varmt forbruksvann og tidligere radiator vann forsøkes fra boligselskapets varmeanlegg. Det benyttes i dag primært strøm som energikilde til eldre varmtvannstank. Fyrrommet er plassert i kjeller. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til funksjonssvikt. Anlegget fremsto med stor bruks- og alderslitasje. Det benyttes i dag strøm som energikilde og utskiftning bør utføres da den bruker masse strøm.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å spare strømutfgifter over tid og sikre varmtvann i bygget anbefales det å skifte eldre varmeanlegg. Det etableres 4 stk. 300 liter beredere og eldre varmeanlegg fjernes. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	120000 kr

Totalt: 120 000 kr



Eldre varmeanlegg som var til forbruksvann og radiatorer.



Fra 1955.

360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Naturlig oppdriftsventilasjon

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Boliger var utført med tilluftsventiler i vegg/vindu og avtrekksventil på kjøkken og wc.

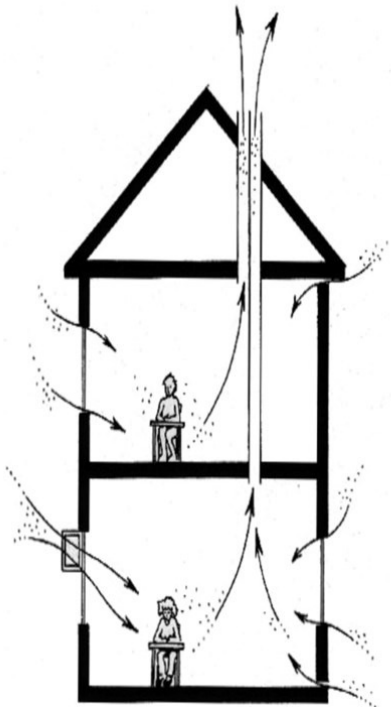
Vurdering

Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via dører. Dog opplyses det at boliger i dag bygges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ventilasjonen er således utidsmessig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rens av kanaler. Generelt bør styret registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør- og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2028	65000 kr

Totalt: 65 000 kr



Prinsipp-tegning naturlig oppdriftsventolasjon.



Elektrisk vifte med støv.

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet og oppgraderingstidspunkt 2006/07.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

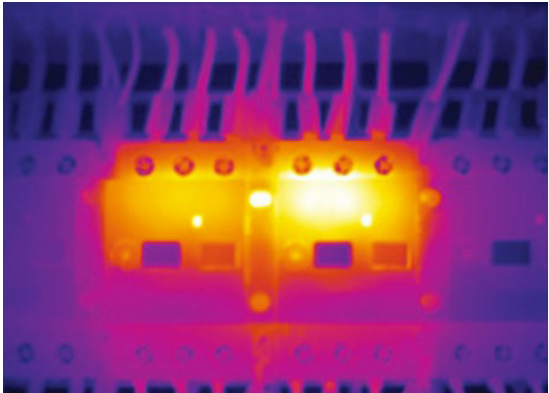
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2030	15800 kr

Totalt: 15 800 kr



Eksempelbilde standarden.



Eksempelbilde termografering av tavle med sikringer.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Belysningen i oppgangen er basert på lamper med antatt halogenpærer. Mot gaten er det montert lamper ved hver oppgang.

I kjeller og på loft er det montert pæreholdere av porselen uten kuppel. I kjeller er det i tillegg lysrørarmaturer.

Vurdering

Belysning i fellesarealer er i varierende utførelse, alder og tilstand. Mye av belysningen i kjeller, boder og trapperom er fra byggeåret, men sporadiske oppgraderinger er utført i senere tid. All belysning styres av manuelle av/på lysbrytere med. Det er registrert stedvis defekte lamper. Belysningen i trapperom står på døgnet rundt.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å få et enhetlig utseende og vedlikehold anbefales det å oppgradere belysningen i oppgangene. Det anbefales å bytte til LED-armaturer med innebygget bevegelsessensor. Dette vil begrense belastningen på hvert armatur samt begrense strømforbruket noe.	2027	280000 kr

Totalt: 280 000 kr



Defekte lamper.



Defekte lamper.

SAMSVARS/ERKLÆRING FOR MINDRE SERVICE OPPDRAG.

DOKUMENTET ER EN ERKLÆRING PÅ AT ANLEGGET BESKREVET UNDER ER PLANLAGT OG UTFØRT ETTER GJELDENE FORSKRIFTER. DOKUMENTET MÅ PÅREGNES OG MÅTTE FREMLEGGES VED EVENTUELL KONTROLL FRA STEDLIG TILSYN.

Kunde: **TERJE KNUTSEN** Ordrenr: **14226**
Adresse: **STORGATA 10**
Post nr: **3660** Sted: **RJUKAN**
Anleggs adresse: **TERJE KNUTSEN, STORGATA 10** Måler nr.:

☒ **NEK 400** ☐ Andre:

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET.

MONT. 2 SPOTSKINNE OG 6 SPOT MED DIMMERE
KUNDEN HAR LYSKILDE SELV

MÅLING:	OK	IKKE AKTUELL	RESULTAT
ISOLASJONSRESISTANS			MΩ
JORD KONTINUITET			Ω
TEST AV JF BRYTER			mA
SPENNING			V

UNDERSKRIFT ANSVARLIG MONTØR:

Dato: 02.09.20

ELIAS ARAUJO

Elektrokontakten AS

Elektrokontakten AS

Adresse: Sam Eydesgt. 215
3660 Rjukan
Tlf.: 35094777
Faks: 35094779
E-post: post@elektrokontakten.no

Internett: www.elektrokontakten.no
Org.nr.: 984990820

FAKTURA

Faktura nr.: **45889**

Faktura dato: 21.10.2020
Forfallsdato: 31.10.2020
Kundenr.: 13473
Ordre nr.: 14226
Vår ref.: ARNFINN SAURO
Deres ref.:
Deres ordref.:

Arbeidssted:
TERJE KNUTSEN
STORGATA 10
3660 RJUKAN

Ordref.: STORGATA 10

Beskrivelse	Antall	Pris	%	Beløp i NOK
MONT. 2 SPOTSKINNE OG 6 SPOT MED DIMMERE				
DIMMER LED1 DIM200 TRYKK/VRI	1,00	765,26		765,26
ONNLINE LED DIMMER 420W MED ENDEVENDER	1,00	779,26		779,26
RADIANT SKINNE 1M HVIT	2,00	205,60		411,20
RADIANT ENDE TILKOPL HVIT HØYRE	2,00	64,80		129,60
RADIANT WINDSOR SPOT UTEN PÆRE HVIT	7,00	288,00		2.016,00
KJØRE OG BILKOSTNAD	1,00	75,00		75,00
SUM Materiell				4.176,32
ARBEID	1,00	680,00		680,00
ARBEID HJELPEARBEIDER	1,00	550,00		550,00

Betalt 23.10.20

Nettobeløp 5.406,32
Mva.beløp 1.351,59
Sum å betale 6.757,91

Mva er beregnet med 25%

Betalingsinformasjon:

Betalingsfrist:
31.10.20

Sum å betale NOK:
6.757,91

Kontonummer:
2620 04 16731

Leverandør: Elektrokontakten AS
Foretaksregister: NO 984 990 820 MVA
Postadresse: Storgt. 4
Poststed: 3660 RJUKAN

Telefon: 35 09 47 77
E-post: post@elektrokontakten.no
Swift: TINNNO21
IBAN: NO6726200416731

Betalingsmottaker:
Elektrokontakten AS
Storgt. 4
3660 RJUKAN

ELKJØP TINN AS, Storgaten 16, 3660 RJUKAN, Tlf.35 09 21 75, Fax.35 09 21 48
NO 975 377 636 MVA, Bank:2620 02 09000 (Husk å merke innbetaling med fakt. nr.)

T7H6GPJF
Salgskvittering

KONTANTNOTA 533372

Terje Knutsen
Storgata 10
3660 Rjukan

Kundenr.: 317907

E-post...: terjepatur@hotmail.com

Ordrenr.: 719272 04.09.20 (2) 1-11:11
Selger...: GRAIG E KATHERINA
Telefon.: +4792084097
Levering: Grossist 39714 (24864765)
Anmerkn.: MONTERES AV RUNNEKÅS

Varekode	Beskrivelse	Ldato	Pris	Ant	Beløp
29873	EPO604S ECOTRONIC HOOD 60CM ECOTRONIC EPO604S Hood Garantinr 202054945889 Kreditert mot bilag 1236-532602	2236	1195,00	-1	-1.195,00'
SHIP2STORE	Ship to store Kreditert mot bilag 1236-532602		0,01	-1	-0,01'
EFP326W	Electrolux pullout hood EFP326	08.09	4295,00	1	4.295,00'
51541	Hose clamp 60-170mm 2pcs NORDIC QUAL RYHC01 Hose clamps Pris redusert Pakkepris Øresavrunding	08.09	89,00	1	89,00' -88,90' -0,09
TOTAL (Mva inkl. med NOK 620,02)			NOK		3.100,00

04/09/2020 11:11
KJØP NOK 3100.00
BankAxept
**** * 21 06-6
TERM: 239078-123601
KAI _ BAX: 239078
Operatørnr: KATHERIN
REF: 306500058880 AUTOKJENT

Grunnlag MVA
' : 25% mva 2.480,07 620,02

Grunnet den pågående situasjonen knyttet til koronaviruset (COVID-19) opprettholder vi dessverre ikke vår kundefordel åpent kjøp. Unntak fra 50 dager åpent kjøp innebærer at vi ikke tar imot varer du har tatt med hjem/testet hjemme. Dette gjelder alle kjøp fra og med 16. Mars.

Kassereferanser: 1236-1

FAKTURA

Faktura nr.: 45657

Faktura dato : 16.07.2020
Forfallsdato : 26.07.2020
Kundenr. : 13473
Ordre nr. : 13928
Vår ref. : ARNFINN SAURO
Deres ref. :
Deres ordref. :

Arbeidssted:
TERJE KNUTSEN
STORGATA 10
3660 RJUKAN

TERJE KNUTSEN

STORGATA 10
3660 RJUKAN

Ordref. TERJE

Beskrivelse	Antall	Pris	%	Beløp i NOK
MONT. LAMPER, NY KURS, NYTT OPPL. FOR LAMPE				
TRYKKKNAPP 55X55MM ENKEL KOMPLCPAD-00/193	1,00	1.163,28		1.163,28
Universal Dimmeaktuator 250W CDAU-01/04	1,00	1.954,34		1.954,34
KJØRE OG BILKOSTNAD	1,00	75,00		75,00
SUM Materiell				3.192,62
ARBEID	3,00	680,00		2.040,00

Lagt inn 22.7.1

Nettobeløp 5.232,62
Mva.beløp 1.308,16
Sum å betale 6.540,78

Mva er beregnet med 25%

Betalingsinformasjon:

Betalingsfrist:
26.07.20

Sum å betale NOK:
6.540,78

Kontonummer:
2620 04 16731

Leverandør: Elektrokontakten AS
Foretaksregister: NO 984 990 820 MVA
Postadresse: Storgt. 4
Poststed: 3660 RJUKAN

Telefon: 35 09 47 77
E-post: post@elektrokontakten.no
Swift: TINNO21
IBAN: NO6726200416731

Betalingsmottaker:
Elektrokontakten AS
Storgt. 4
3660 RJUKAN

SAMSVARSÆRKLÆRING FOR MINDRE SERVICE OPPDRAG.

DOKUMENTET ER EN ERKLÆRING PÅ AT ANLEGGET BESKREVET UNDER ER PLANLAGT OG UTFØRT ETTER GJELDENE FORSKRIFTER. DOKUMENTET MÅ PÅREGNES OG MÅTTE FREMLEGGES VED EVENTUELL KONTROLL FRA STEDLIG TILSYN.

Kunde: **TERJE KNUTSEN** Ordrenr: **13928**
Adresse: **STORGATA 10**
Post nr: **3660** Sted: **RJUKAN**
Anleggs adresse: **TERJE KNUTSEN, STORGATA 10** Måler nr.:

☒ **NEK 400** ☐ Andre:
2018

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET.

**MONT. LAMPER,
NY KURS, NYTT
OPPL. FOR LAMPE**

MÅLING:	OK	IKKE AKTUELL	RESULTAT
ISOLASJONSRESISTANS		✓	MΩ
JORD KONTINUITET		✓	Ω
TEST AV JF BRYTER		✓	mA
SPENNING	×		230 V

UNDERSKRIFT ANSVARLIG MONTØR:

Dato: 13.03.20

ELIAS ARAUJO

Elias Araujo

Elektrokontakten AS

Elektrokontakten AS

Adresse: Sam Eydesgt. 215 Tlf.: 35094777 Internett: www.elektrokontakten.no
3660 Rjukan Faks: 35094779 Org.nr.: 984990820
E-post: post@elektrokontakten.no

**RJUKAN VVS
& ELEKTRO AS**
RORLEGGJØR & ELEKTRIKK
35090081 POST@RJUKAN-VVS.NO



KNUTSEN TERJE

STORGATA 10
STORGATA 10
3660 RJUKAN

FAKTURA

Faktura nr.: **202166**

Faktura dato: 2.10.2020
Forfallsdato: 16.10.2020
Kundenr.: 18817
Ordre nr.: 33651
Vår ref.: JAN USTAD
Deres ref.:

Lev.adresse/Arbeidssted:

STORGATA 10
3660 RJUKAN

Side: 1

Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
FAKTURA FOR SKIFTE AV KJØKKENBATTERI 31/8-2020				
TIPPUNION 12X3/8" UTV. FKR AVSINK.FRI FPL53 333-212	2,00	66,84		133,68
TRYKKMUTTER 12X1/2" FKR FPL 53379-212	2,00	34,32		68,64
KONUS 12X1/2" FPL 53389-012	2,00	16,56		33,12
OPPVBAT. FKR FMM 8000 0010M/HØY BUET TUT 9000E II S	1,00	1704,00		1.704,00
%- FRADRAK RØR		1939,44	20,00-	387,89-
VERKSTEDMATRIELL	1,00	50,00		50,00
KJØRING				100,00
AREIDSOMKOSTNINGER	1,50	690,00		1.035,00

Nettobeløp 2.736,55
Mva.beløp 684,14
Sum å betale 3.421,00

Betalingsinformasjon: FINEXA FØLGER OPP FAKTURAEN. ETTER FORFALLSDATO PALØPER RENTE MED 9,5% PER AR

Betalingsfrist: 16.10.20 KID nr.: 188172021662 Sum å betale: 3.421,00 Kontonummer: 2620 04 14119

Leverandør: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS Telefon: 35080080
Foretaksnummer: NO 982 142 601 MVA E-post: regnskap@rjukan-vvs.no
Postadresse: SVADDEVEGEN 147
Poststed: 3660 RJUKAN
Betalingsmottaker: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
SVADDEVEGEN 147
3660 RJUKAN



KNUTSEN TERJE

STORGATA 10
STORGATA 10
3660 RJUKAN

FAKTURA

Faktura nr.: **13084**
Faktura dato: 19.12.2019
Forfallsdato: 2.01.2020
Kundenr.: 18817
Ordre nr.: 32246
Vår ref.: SÅMUND
Deres ref.:
Lev.adresse/Arbeidssted:

STORGATA 10
3660 RJUKAN

Side: 1

Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
FAKTURA FOR SKIFTE AV DUSJBATTERI 19/12-2019				
VIKINGBAD FRØYA RAINSHOWER DUJSETT MED TAKDUSJ	1,00	4792,00		4.792,00
HOLK F/SISTERNELOKK(TRYKKKNAPP)/F/460/ANIARA PB 91143	1,00	83,58		83,58
VERKSTEDMATRIELL	1,00	50,00		50,00
KJØRING				100,00
AREIDSOMKOSTNINGER	2,00	690,00		1.380,00
FAKTURAGEBYR RØR	1,00	39,00		39,00

Nettobeløp 6.444,58
Mva.beløp 1.611,15
Sum å betale 8.056,00
=====

Betalingsinformasjon: FINEXA FØLGER OPP FAKTURAEN. ETTER FORFALLSDATO PÅLØPER RENTE MED 9,25% PER ÅR

Betalingsfrist: **02.01.20**
KID nr.: **188170130846**
Sum å betale: **8.056,00**
Kontonummer: **2620 04 14119**

Leverandør: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
Foretaksnummer: NO 982 142 601 MVA
Postadresse: SVADDEVEGEN 147
Poststed: 3660 RJUKAN
Telefon: 35080080
E-post: regnskap@rjukan-vvs.no

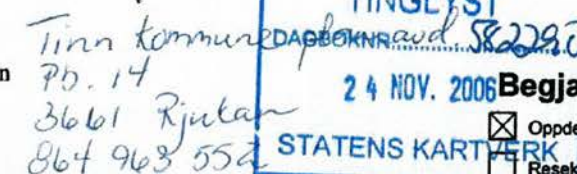
Betalingsmottaker: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
SVADDEVEGEN 147
3660 RJUKAN



Rett kopi bekreftes
K. Tørrsen



Returernes til
Adv. Øivind Rogne Olsen
Sam. Eydesgt. 69
3660 Rjukan



Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0826	Tinn	125	40		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
976513762	Idea Invest AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	55		13	B	55		25				37			
2	B	37		14	B	75		26				38			
3	B	55		15	B	75		27				39			
4	B	75		16	B	55		28				40			
5	B	75		17	B	37		29				41			
6	B	55		18	B	55		30				42			
7	B	37		19	B	75		31				43			
8	B	55		20	B	75		32				44			
9	B	75		21				33				45			
10	B	75		22				34				46			
11	B	55		23				35				47			
12	B	37		24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: **1188** = nevner: **1188**

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiet og hver sameier skal ha første prioritets panterrett i seksjonen for krav mot en sameier som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

Dato | Partenes underskrift

10.10.06
SF0217 Elektronisk utgave

[Handwritten signature]

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Rjukan, den 10.10.06	<i>[Signature]</i>	

SF0217 Elektronisk utgave



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
				kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Rjukan 8.11.06

TINN KOMMUNE PLANAVDELING

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato

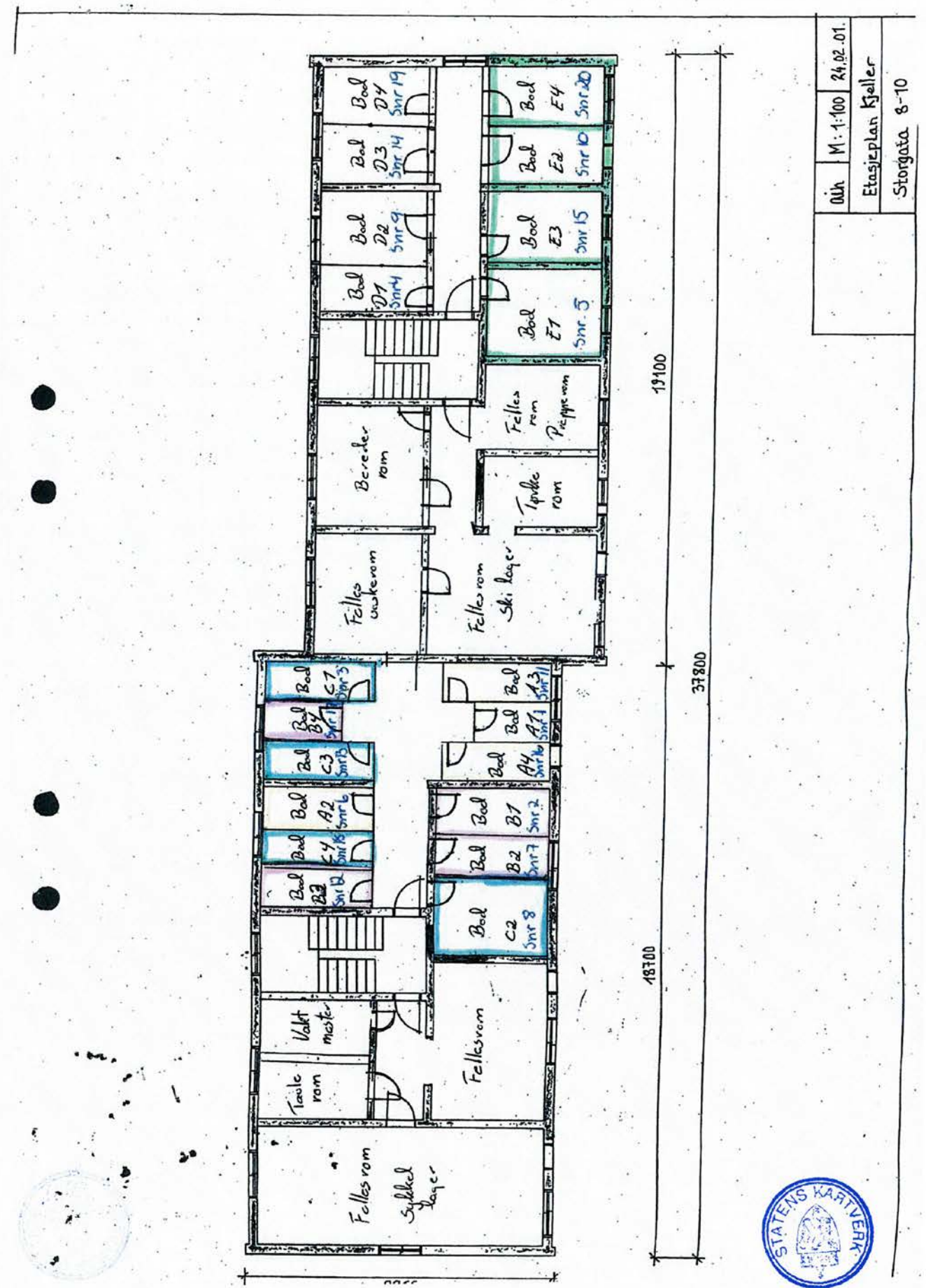
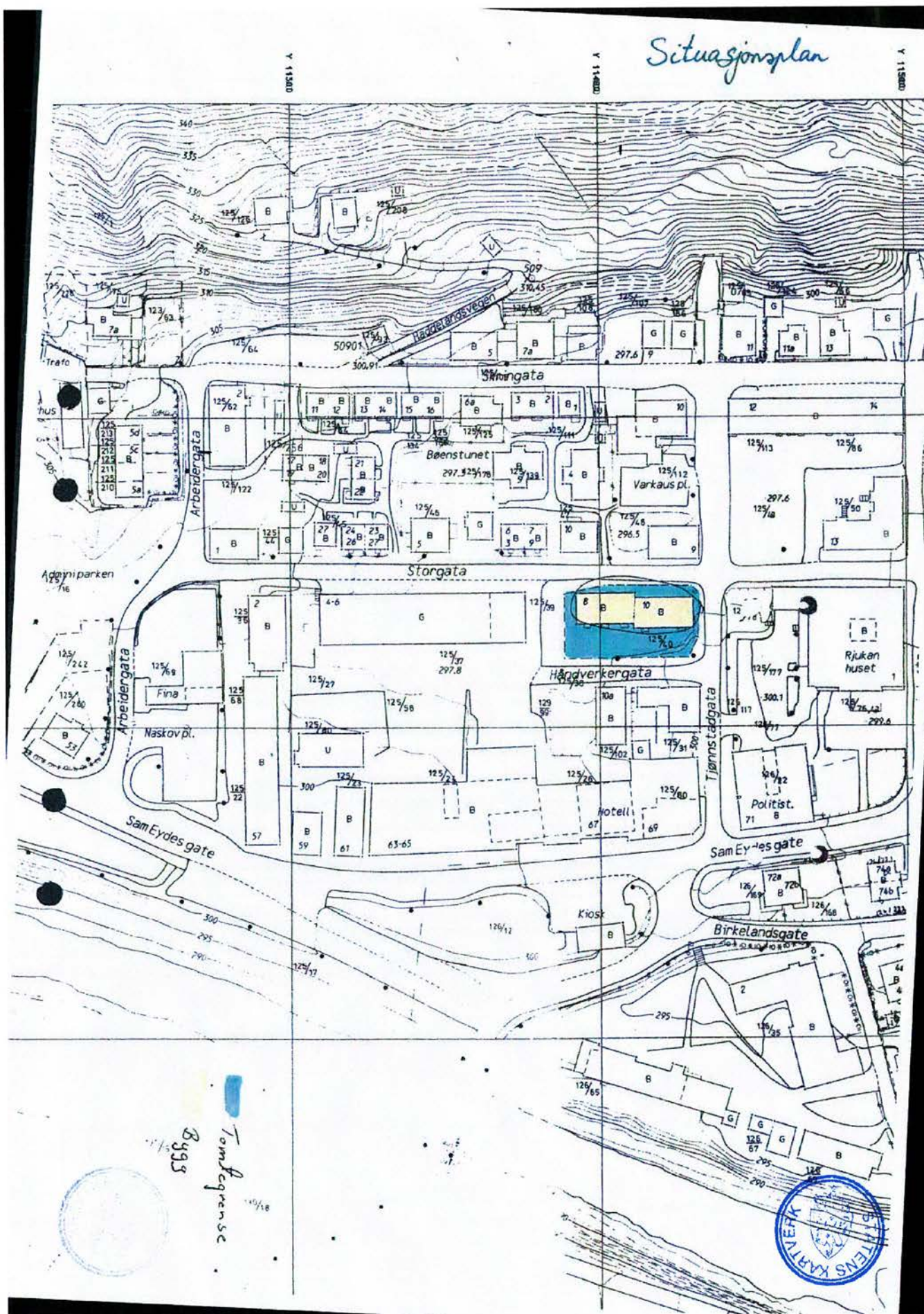
Partenes underskrift

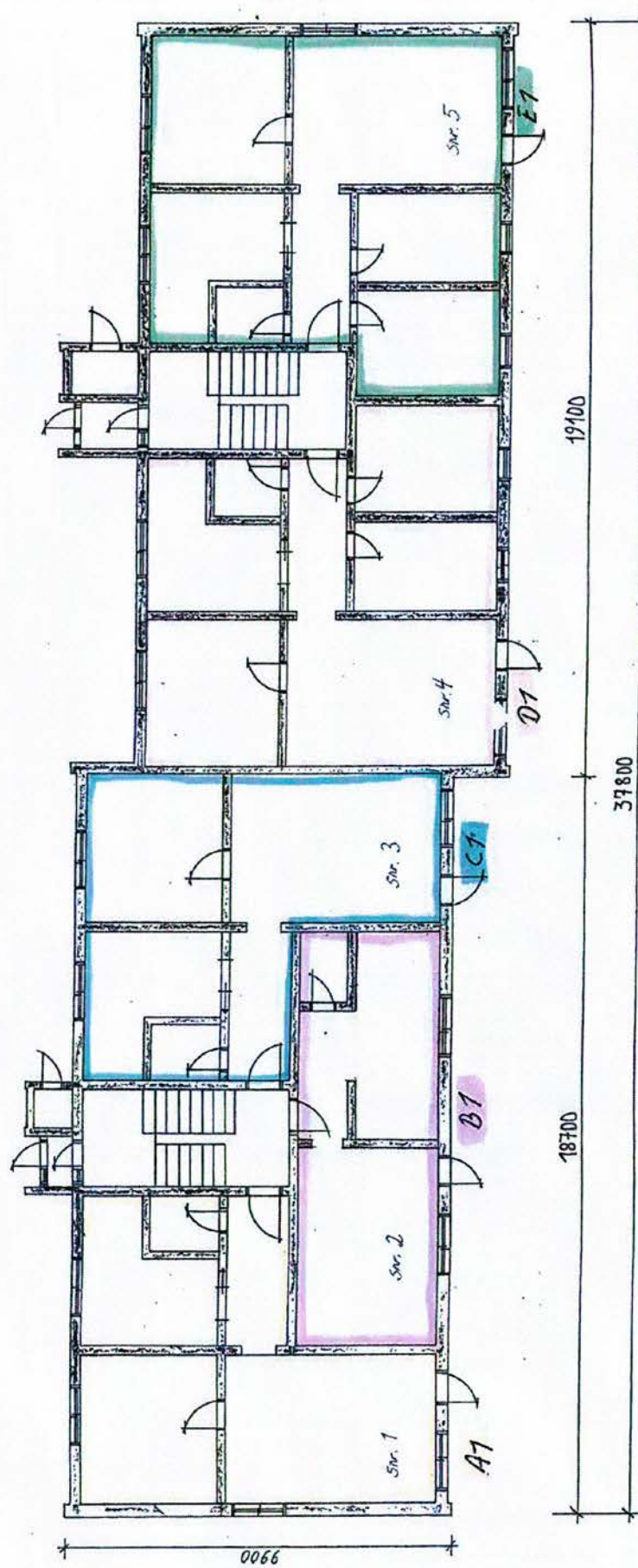
10.10.06

[Signature]

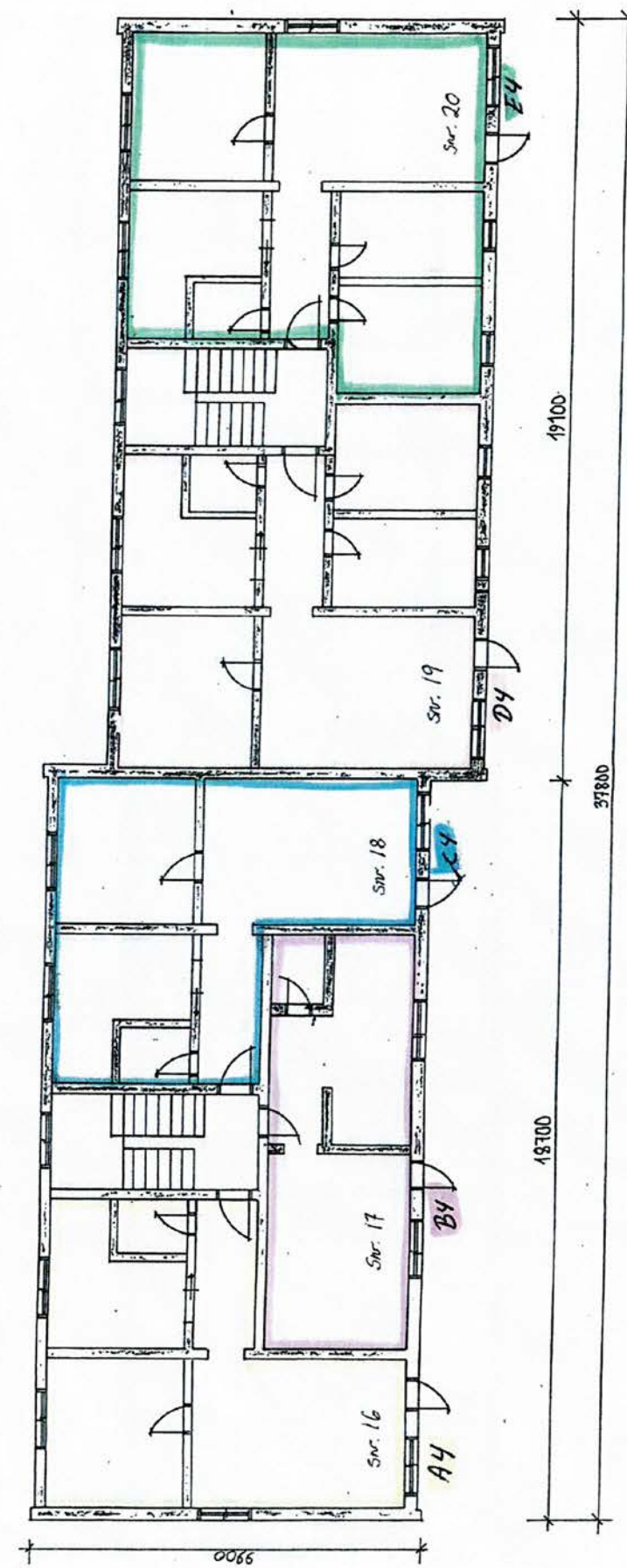
SF0217 Elektronisk utgave







Ösk	M: 1:100	24.02.01
Etasjoplan 1.		
Storgata 8-10		



Ösk	M: 1:100	24.02.01
Etasjoplan 4		
Storgata 8-10		



**Vedtekter
for
"Sameiet Storgaten 8-10 - Rjukan"
i
Tinn kommune**

§ 01 Navn og formål.

Sameiets navn er "Sameiet Storgaten 8-10 - Rjukan".
Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst den 24.11.2006 og består av 20 boligseksjoner.
Sameiet har til formål å

- forestå forsvarlig drift av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

§ 02 Eiendommen.

Grunnen og tomten på eiendommen Storg. 8-10 i Tinn kommune ligger i sameie mellom de 20 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse og ansvar – således inkludert forholdsmessig del av fellesarealene.

Tomten og alle deler av eventuell senere bebyggelse som ikke etter oppdelingen eller senere avtaler eller reseksjoneringer skal tilligge bestemte seksjoner eller bygg, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, ganger og andre fellesrom. Balkonger er del av hver seksjons hoveddel, med mindre de er gjort til tilleggsdeler til seksjonene. Boder som er eksklusive for hver seksjon kan gjøres til denne seksjonens tilleggsdel – om ikke det allerede er gjort.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 03 Rettslig rådighet over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes skriftlig til forretningsfører eller styret.

§ 04 Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten, med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, og fellesarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne og andre brukere av seksjonen plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 05 Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren eventuelt har enerett til å bruke. Dette gjelder også eventuelle arbeider gjort på balkonger, utover det de er levert med. I utgangspunktet er således vedlikehold av balkongers innside sameierens ansvar. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger i sin seksjon og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført på slike arealer og anlegg.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de terminvise beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 06 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale, samt hvor mange innbetalinger det årlige beløp fra sameierne skal fordeles over.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

Leilighetene A4, C4, D4 og E4 har også pr. i dag råloft og er således arealmessig større enn det den nå gjeldende brøk viser, uten at det er hensyntatt ved seksjoneringen. I den grad råloft blir gjort om til boareal, vil dette medføre rett for hver av de øvrige i sameiet til å kreve justering av innbetalingene fra disse, og således alle, seksjonene. Innbetalingene justeres etter omstendighetene slik at det tas hensyn til halvparten av det arealet som blir utbygget, og skal gjelde fra det nærmest forestående årsskiftet.

Reseksjonering foretas kun om det er nødvendig i henhold til lov eller styret bestemmer det.

§ 07 Lovfestet og vedtektsbestemt panterett.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttes

gjennomført.

§ 08 Sameiermøter.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig, og til den adresse sameieren sist har oppgitt til styret som rette adresse. I innkallingen skal bestemt angis de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Innkalling pr. e-post tilfredsstiller kravet om skriftlig innkalling.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen, med mindre alle sameiere er representert og enige i vedtaket. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltagere
Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsfører har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre møtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses opp ved møtets avslutning. Kopi eller avskrift av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameier og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne hos styrets leder eller forretningsfører.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt,

avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12, 2. ledd 2. pkt.
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 3) gjennomgå budsjett for det inneværende år
- 4) velge styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- 5) fastsette godtgjørelse til styremedlemmer og revisor
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal avtre
- 7) behandle forslag fra styret, og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 09 Styret.

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 - 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte

styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10 Mindretallsvern.

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter eller avtaler deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller hever avtale med forretningsfører og funksjonærer.

§ 12 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Revisor behøver ikke være registrert eller statsautorisert, men kan være en av seksjonseierne, eksempelvis, siden det er mindre enn 21 seksjoner i sameiet.

§ 13 Mislighold.

13.1 Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 15. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14 Lov om eierseksjoner.

Sameiet skal følge ”lov om eierseksjoner”, om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 15 Om vedtektene.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Disse vedtektene er vedtatt på konstituerende møte i sameiet på Rjukan den 22. november 2008, enstemmig blant de fremmøtte, som enten var seksjonseier eller fullmektig, samt endret i pkt. 8.1 i sameiermøte den 27.06.2015.

HUSORDENSREGLER SAMEIET STORGATA 8-10 RJUKAN

Fellesarealer

Ingen løse gjenstander skal plasseres i trappeoppgang eller fellesrom. Gjensatte gjenstander blir fjernet på eiers regning. Beboerne har et felles ansvar for at fellesområdet generelt fremstår som ryddig og velordnet.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre på utseende på/eller skifte vinduer, utgangsdør eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Seksjonseierne har ansvar for at egen seksjon ikke forandrer helhetsinntrykket av fasade og trappeoppgang. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, varmepumpe, markiser eller skillevegger uten styrets samtykke.

Røyking i fellesrom er ikke tillatt. Ved bruk av smørerom og sykkelverksted, må alle og enhver rydde etter seg og når fellesrom forlates må lys slukkes og dører låses. Eier av loftsleilighet må påse at døren inn til loftet alltid er låst. Er det fremmede eller ukjente i fellesarealene, er det den enkelte beboers plikt å be disse forlate bygget. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseierne selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboer eller gjester.

Renhold

Vaskemaskiner skal ikke brukes i leilighetene mellom kl 2200 og 0800 og ellers bare når beboeren er hjemme, på grunn av fare for brann og vannlekkasje. Steng av krana til vaskemaskinen når den ikke er i bruk. Risting og banking av tepper, matter, sengetøy og lignende fra veranda, er ikke tillatt. Lufting fra leiligheter ut i trappegang må ikke forekomme.

Søppel og avfall

Søppel skal legges i anvist beholder eller sekk. Dersom det er fullt, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen er tømt. Avfall skal ikke settes utenfor beholderen. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboeren å frakte vekk selv. Renovasjonsforskriftene fra kommunen skal følges.

Ro

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være nattero og støy som banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom kl 21.00 og kl 08.00 på hverdager og mellom kl 2100 på lørdager og kl 08.00 på mandager.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men kun når tillatelse er gitt fra styret. Det er en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Felles utearealer

Utearealet må gjerne brukes til grilling og andre vanlige uteaktiviteter, men det må ryddes etter bruk og holdes i orden av beboerne. Aktivitetene må ikke være til sjenanse for øvrige beboere eller påføre eiendommen skade.

Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert firma, på grunn av fare for vannlekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres/byttes. Egenandel til forsikringsselskapet ved vannlekkasje som skyldes uaktsomhet, må betales av beboeren. Seksjonseierne og leietakere plikter å vite hvor leilighetens stoppekran i kjelleren befinner seg.

Brannforebyggende tiltak

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive stoffer eller væsker i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Seksjonseierne må påse at røykvarslere og brannsløkkeutstyr er montert og i orden.

Ved salg og utleie av seksjon

Seksjonseier skal informere styret om salg eller utleie og uten unødig opphold sende ny eiers/leietakers navn og adresse til styret.

Mislighold av husordensreglene

Henviser til sameiets vedtekter paragraf 13 punkt 1 og 2.

Sist oppdatert juni 2016.

SAMEIET STORGATA 8-10. 3660 RJUKAN.

ÅRSBERETNING FRA STYRET
FOR STYREPERIODEN jan.2024 til jan.2025.
I Sameiet Storgata 8.-10.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:
Leder: Eirik Øygarden
Styremedlemmer: Hilde Gunn S. Jakobsen
Åsmund Olerud
Trond Gunleiksrud
Suzanne Njoki Mwigaruri

A. Organisering
Styret har konstituert Åsmund Olerud til økonomiansvarlig, med ansvar for kontroll av innskudd og betaling av utgifter for sameiet.
Møter: Da styrets medlemmer bor på hver sin kant av Østlandet, har styret i hovedsak utført sitt arbeid med korrespondanse per e-post, SMS og telefon.
Overdragelser: Det er for styreperioden ingen registrerte eierskifter, men Storgata 10-H0401 er solgt, og Storgata 10-H0101 skal selges.
Juridiske andelseiere: For styreperioden, er fordelingen av leilighetene fordelt på følgende måte: Eier og bor, 6 stk. Leier ut, 5 stk. Fritid, 9 stk.
Virksomhetens art: Boligsameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov for borettslag/boligsameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Revisjon: Boligsameiets regnskap føres av Ato Regnskap AS, autorisert regnskapsbyrå. Regnskapet er meget oversiktlig, og revideres ikke, men godkjennes av årsmøtet.
Vaktmestertjenester: Boligsameiet har ingen fast vaktmester. Noen få av andelseierne sørger for skifte av lyspærer i fellesarealer, og sameiet refunderer utgifter mot kvittering.
Plenklipping, snømåking/strøing av fortau utføres av Luraas vaktmestertjenester, han foretar også trimming av hekk og busker.
Fellesarealer som trappegang i begge oppgangene vaskes av renholdsfirmaet ISS, hver annen uke.

Forsikring: Boligsameiet er forsikret i TRYG forsikring, avtalenummer 3581809.

B. Styret har jobbet med følgende saker i året som har gått:

* Internkontroll: Alle andelseier bes sjekke sine pulverapparater. Er innholdet fortsatt så det kan brukes? Er apparatet ristet og snudd opp ned noen ganger for å holde pulveret flytende? Service av pulverapparater utføres ved Rjukan Brannvesen. Dette bekostes av andelseier selv.

* Røykvarsler bør sjekkes for batteri.

* Søppelcontainerne. Som tidligere år observeres det feil sortering for Glass/metall - matavfall - papir - restavfall. Andelseiere bes sørge for riktig sortering, og om å informere sine eventuelle leietakere. Det er tidligere mottatt advarsel om at containere ikke blir tømt om avfall blir feilsortert, og vi ber om fortsatt fokus på riktig sortering.

* Parkering. På enden av huset, ble det tidligere satt opp skilt om reservert parkering for sameiet. Det observeres at det ikke overholdes like godt som tidligere. Det bes også om at langtidsparkering av kjøretøy som ikke er i bruk unngås på sameiets felles plasser.

Vedlikeholdsplan og vedlikehold:

- Sameiet ble innmeldt “Huseierne” og det ble bestilt ekstern hjelp for å få laget en renovering-/vedlikeholds-plan/oversikt.
- Dette resulterte i en oversikt med et kostnadsoverslag på 9,5 millioner nok.
 - Takstmann på stedet advarte på forhånd om at kostnadsoverslaget kom til å bli omfattende, men at spesielt ved å rette opp i flere poster samtidig, kan man redusere kostnader ved enkeltposter.
- Det anbefales å sette seg inn i omfang og kostnadsoverslag.
- De forskjellige punktene og omfanget for utbedrelser som bør gjennomføres må tas stilling til i felleskap, slik at det er enighet om omfanget av utbedrelser og kostnader som vil påløpe.
- Det er ført opp punkt for forprosjekt på 45 000 kroner,
 - 201 Bygning generelt.
 - Forprosjekt Det anbefales en kostnadsrapport på rehabilitering av fasader, herunder utskifting av fasader, drenering, ytterdører, baldakiner og balkonger. I forkant defineres det i samarbeid med styret normalt 3

vedlikeholdsalternativer. Alternativene kan omfatte flere bygningsdeler. Videre lages det en grundig beskrivelse av tilstand og alternative utbedringsmetoder. Et forprosjekt/kostnadsrapport er et nyttig, og ofte et nødvendig, verktøy ved avstemning / vedtak i Generalforsamling. Gjennomføring av tiltakene er estimert under den enkelte bygningsdel.

- Skal vi benytte takstmann bestilt gjennom “Huseierne”, Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby eller et alternativ?
- Forprosjektet er nyttig for å få en beskrivelse av hva som faktisk skal utføres, dette slik at det er mulig å sammenligne pristilbud, da omfanget av tiltak ellers kan variere, og resultatet deretter.

- Styreleder ønsker en vurdering i felleskap over omfanget av utbedringer.
 - Bør vi ta et større løft for å hente inn etterslepet?
- Det er et omfang på ca. 650 tusen kroner som er under kategorien “Høy prioritet” av dette er:
 - 210 tusen for posten:
 - 201 Brann - Det avsettes rundsum til etablering av slukkerutstyr, brannvarslingsanlegg og oppdeling av brannceller da omfanget er noe usikkert.
 - 399 tusen for posten:
 - 244 Innvendige dører fellesområder - Branndører. Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom samt til boder og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres 8 dører som skal skiftes ut. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.
 - 23,5 tusen for posten:
 - 248 Utstyr og komplettering Brannsikring Det anbefales at det foretas gjennomgang av gjennomføringer i kjellere og at branntettingen kompletteres ved behov. Tiltaket bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Branntettingen utføres med med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til tiltaket.
 - I tillegg er det ført opp undersøkelser for radon, og kostnader til forbedring av rutiner/oppfølging for/av internkontroll med ca. 10 tusen kroner.
 - Kan vi komme rimeligere ut enn overslag? Er dette tiltak som vi bør få iverksatt innen rimelig tid, og starte utbedring av før et eventuelt forprosjekt?

- Punktet for belysning, med 280 tusen.
 - Styreleders forslag er å forsette utskiftingen av de resterende lysrør til led, og bytte de som har sluknet.
 - Benytte elektriker som byttet til tidsbrytere i nedre oppgang til å bytte til dette også i den andre oppgangen.
 - Fjerne utvendig fasadebelysning, ved utbedring av utvendig fasade.
 - Etablere enkel belysning, som ikke krever lift eller stige for å vedlikeholdes, ved hver inngang ved utbedring av inngangsparti.
 - Forhåpentligvis kommer dette punktet da ned i et lavt tosifret tusentall, og ikke nærmere 300.
- Utvendig:
 - Taket bør rengjøres, og det bør settes opp som et punkt som bør gjentas med et passende intervall i fremtidig vedlikeholdsplan. Dette bør først tas i forbindelse med at det blir satt opp stilas eller brukt lift ved andre utbedrelser, forhåpentligvis blir kostnaden da lavere enn oppsatt.
 - Drenering av overvann, ved 820 tusen.
 - Kledning, ytterdører, baldakiner, balkonger ved ca. 6,3 millioner kroner.
 - Hvis det blir enighet om å utføre tiltak for å utbedre bygget utvendig, håper styreleder at det her er mulig å oppnå en lavere totalsum enn oppført i rapport fra takstmann. Noe takstmann ved inspisering av bygget også informerte om, at det er gunstig, at man ved å gjennomføre flere tiltak samtidig, for å hente inn etterslep, ofte kommer bedre ut enn å stykkvis utbedre punktene i oppsatt oversikt.
- Vedlikeholdsplanen føles litt som å åpne en pandoras eske, men forhåpentligvis så vil vi komme til en enighet for utbedringer, der vi ender opp med å i ta vare på bolyst, bokomfort og verdien i sameiet vi i felleskap besitter.

C. Regnskap og økonomi

Sameiets økonomi er stabil, men de kommende større vedlikehold og utbedringer, vil gjøre det nødvendig med ytterligere økning av det faste innskuddet og eventuelt låneopptak.

- Behovet for økning av innskudd og låneopptak, og størrelse av dette, vil avhenge av omfanget av tiltak det er enighet for.
- Om det er enighet for å inngangsettelse av diverse tiltak, bes det om at vi blir enige i felleskap om en ramme for utgifter som styret kan godkjenne, og for hvilket nivå det eventuelt ønskes ekstra sameiemøte for å stemmes over.

Styret ønsker å takke alle beboere og eiere for året som har gått.

Jeg ønsker selv å takke de andre sameierne i styret, Trond Gunleiksrud, Åsmund Olerud, Suzanne Njoki Mwigaruri og Hilde Gunn S. Jakobsen. Og alle andre for tålmodighet, påminnelser og gode innspill.

07. Mai, 2025.

For styret
Eirik Øygarden
Leder.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		554 552	534 006
Sum driftsinntekter		554 552	534 006
Driftskostnader			
Varekostnad		-342 407	-303 348
Lønnskostnad	1	0	-33 180
Annen driftskostnad		-20 631	-14 802
Sum driftskostnader		-363 038	-351 330
Driftsresultat		191 514	182 676
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		646	238
Sum finansinntekter		646	238
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-215	-217
Sum finanskostnader		-215	-217
Netto finans		431	21
Årsresultat		191 945	182 697
Overføringer			
Annen egenkapital		191 945	182 697
Sum overføringer		191 945	182 697

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 777	598 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 777	598 482
Sum omløpsmidler		758 777	598 482
SUM EIENDELER		758 777	598 482

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		745 185	553 240
Sum opptjent egenkapital		745 185	553 240
Sum egenkapital		745 185	553 240
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200	0
Skyldige offentlige avgifter		0	36 360
Annen kortsiktig gjeld		13 392	8 882
Sum kortsiktig gjeld		13 592	45 242
Sum gjeld		13 592	45 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 777	598 482

Eirik Øygarden
styrets leder

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3000 Fellesinntekter	554 552,00	534 006,00
	554 552,00	534 006,00
Sum driftsinntekter	554 552,00	534 006,00
Varekostnad		
4000 Felles komm. eiend. avg	-62 116,00	-63 976,00
4001 Felles forsikring	-88 413,00	-74 206,00
4002 Felles renhold	-43 158,13	-37 165,67
4003 Felles strøm	-50 021,66	-49 812,44
4009 Felles rep/vedl.hold	-17 448,25	0,00
4010 Felles brøyting/plenklipping	-81 250,00	-78 188,00
	-342 407,04	-303 348,11
Lønnskostnad		
5000 Lønn til ansatte	0,00	-60 000,00
5090 Påløpt honorar og arbg.avg, ikke utb.	0,00	33 180,00
5400 Arbeidsgiveravgift	0,00	-6 360,00
	0,00	-33 180,00
Annen driftskostnad		
6705 Regnskapshonorar	-17 514,00	-13 103,00
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l	-867,00	-1 680,00
7400 Kontingent, fradragberettiget	-2 130,00	0,00
7770 Bank og kortgebyrer	-120,00	-19,00
	-20 631,00	-14 802,00
Sum driftskostnader	-363 038,04	-351 330,11
Driftsresultat	191 513,96	182 675,89
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bankinnskudd	646,00	238,00
	646,00	238,00
Sum finansinntekter	646,00	238,00
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	-215,00	0,00
8155 Rente/ink. salær leverandørgjeld	0,00	-217,10
	-215,00	-217,10
Sum finanskostnader	-215,00	-217,10

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Netto finans	431,00	20,90
Årsresultat	191 944,96	182 696,79
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	191 944,96	182 696,79
	191 944,96	182 696,79
Sum overføringer	191 944,96	182 696,79

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	142,00	142,00
1925 Bank 26204196221	757 704,17	567 194,21
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	931,25	31 146,25
	758 777,42	598 482,46
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	758 777,42	598 482,46
Sum omløpsmidler	758 777,42	598 482,46
Sum eiendeler	758 777,42	598 482,46

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-745 185,42	-553 240,46
	-745 185,42	-553 240,46
Sum opptjent egenkapital	-745 185,42	-553 240,46
Sum egenkapital	-745 185,42	-553 240,46
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-200,00	0,00
	-200,00	0,00
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	0,00	-30 000,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-6 360,00
	0,00	-36 360,00
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-13 392,00	-8 882,00
	-13 392,00	-8 882,00
Sum kortsiktig gjeld	-13 592,00	-45 242,00
Sum gjeld	-13 592,00	-45 242,00
Sum egenkapital og gjeld	-758 777,42	-598 482,46

Sameiet Storgata 8-10 Årsmøte 2025, Regnskap og Budsjett

INNTEKTER		Budsjett (Diff.)		Regnskap
		2024		2 024
3010	Sameiets innbetalinger, ordinære	612 096	-97 948	554 552
3020	Ytteligere innbetalinger fra sameiere			
8050	Renteinntekter	20 000	-19 969	431
		632 096	-77 117	554 983
		Budsjett		Regnskap
		2024		2 024
UTGIFTER				
4000	Kommunale avgifter	69 337	-7 221	62 116
4001	Forsikringer	75 000	-13 413	88 413
4002	Renhold	37 500	-5 658	43 158
4003	Strøm felles	75 000	-24 979	50 022
4006	Div. utstyr	3 000	-3 000	0
4008	Containerleie	3 000	-3 000	0
4009	Vedlikehold	200 000	-182 552	17 448
4010	Brøyting/Plenklipping	68 250	-13 000	81 250
5330	Styrehonorar	36 750	-250	37 000
5400	Arbeidsgiveravgift	3 700	-2 660	6 360
6705	Regnskapsførsel	16 000	-1 514	17 514
6860	Div.utgifter	2 000	-320	1 680
7400	Kontingent, fradragsberettiget		-2 130	2 130
7770	Bankomk.		-120	120
		589 537	-182 328	407 211
Resultat		42 559	-105 211	147 772
Behodning i bank.				758 777

KOMMENTARER:

4000 Kommunale avgifter:
Kommunale avgifter er nå: Målerleie, kloakk og vann, begge etter måler.

FORSLAG BUDSJETT 2025

INNTEKTER		2025	
3010	Sameiets innbetalinger, ordinære	673 248	Punkt til vurdering, ved årsmøte
3020	Ytteligere innbetalinger fra sameiere		Punkt til vurdering, ved årsmøte
8050	Renteinntekter	25 000	
		698 248	
		Budsjett	
		2025	
UTGIFTER			
4000	Kommunale avgifter	65 222	
4001	Forsikringer	92 834	
4002	Renhold	45 316	
4003	Strøm felles	52 523	
4006	Div. utstyr	0	
4008	Containerleie	0	
4009	Vedlikehold	?	Kan bli stor
4010	Brøyting/Plenklipping	85 313	
5330	Styrehonorar	38 850	
5400	Arbeidsgiveravgift	6 678	
6705	Regnskapsførsel	18 390	
6860	Div.utgifter	2 000	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 237	
7770	Bankomk.	126	
		409 487	
Resultat		288 761	
Behodning i bank.		?	

KOMMENTARER:

4000 Kommunale avgifter:
Kommunale avgifter er nå: Målerleie, kloakk og vann, begge etter måler.

SAMEIET STORGATA 8-10, Rjukan.

Protokoll fra generalforsamling i Sameiet Storgata 8-10. Rjukan.
Møtet ble avholdt 10.mai. 2025.
Sted: Rjukan hotell.

1. Konstituering

a) - Godkjenning av innkalling. Enstemmig godkjent, med kommentar på at frist ikke ble overholdt.

b) Til stedet var: 10 enheter var representert

8 H-0103/8 H-0302: Hilde G.S.Jakobsen og Odd Steen Jakobsen

8 H-0301: Trond Gunleiksrud og Tove Remman Gunleiksrud

8 H-0303: Arne og Mette Wethal

8 H-0403: Eirik Øygarden

10 H-0101: Orhan Minushi

10 H-0202: Suzanne Njoki Mwigarun, Fullmakt til Eirik Øygarden

10 H-0302: Renè Nordvik Strønen

10 H-0401: Terje Knutsen

10 H-0402: Brit Houge

c) Møteleder: Leder Øygarden

d) Møtereferent. Trond Gunleiksrud skriver referat. Medsignnatur: Odd S. Jakobsen og Arne Wethal

e) Dagsorden enstemmig godkjent.
2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024 Godkjent med kommentar:

- Rettelse Leilighet 10 H-0401 ikke solgt, men for salg

- Rettelse Forsikring i TRYG Avtalene. 7479048

- Årsberetningens kommentarer vedrørende alternative kostnader ved varianter av renoveringsalternativer, behandles under punkt 7
3. Årsregnskap 2024. Referert og godkjent med forbehold om at de utestående innbetalinger av månedlige fellesutgifter fra alle andelshavere inndrives.
4. Styrets honorar ble foreslått uendret, til kr 37.000. Enstemmig vedtatt. Utbetales i 2025.
5. Budsjett 2025, Enstemmig godkjent.
Møtet vedtok økning av månedlig innskudd med 20% fra 1.juni 2025.

LEILIGHETSTYPE A 3080

LEILIGHETSTYPE B 2246

LEILIGHETSTYPE C 3080

LEILIGHETSTYPE D 4212

LEILIGHETSTYPE E 4212
6. Valg av styre. Enstemmig godkjent.

Leder: Erik ØygardenIkke på valg

Nestleder: Åsmund OlerudIkke på valg

Styremedlem: Brit HougeValgt for 2026-27

Styremedlem: Trond GunleiksrudValgt for 2026-27

Styremedlem: Renè Nordvik StrønenValgt for 2026-27

SAMEIET STORGATA 8-10, Rjukan.

7. Behandling av innmeldte saker.

Vedlikeholdsplan og utbedringer.

Forprosjekt avtales av styret. Styret søker om lokal takstmann kan utarbeide forprosjekt, alternativt velges Aktive Takst AS, ved Torstein Rørby.

Det innkalles til nytt sameiemøte når Forprosjekt foreligger.

Det ble vedtatt å iverksette arbeider i henhold til Tilstandsvurderingens røde liste, om mulig med lokale entreprenører.

Belysning i trappegang. Bytte lamper etter hvert som de eksisterende ikke lenger fungerer. Montere tidsbryter i 8-oppgangen. Fjerne fasadebelysning oppe på vegg.

Utbedring av fukt i vegger i 10-oppgang iverksettes i henhold til takst via forsikring.

Etablering av plan for internkontroll, herunder HMS med kontroll av brannslukkingsapparater.

Det presiseres: ingen lagring i rømningsvei / trapper utenfor brannsikker dør. Det vil si lagring skal skje i egne boder.
- Styreleder takket for oppmøtet.
- Neste årsmøte settes til lørdag 18. eller 25. april 2026.
- Referent.
Trond Gunleiksrud
(Sign)
- Medunderskrift.
Odd Steen Jakobsen
(Sign)
- Arne Wethal
(Sign)
- 148
- 149

FELLESUTGIFTER SAMEIET STORGATA 8-10, RJUKAN

SAMEIETS FORSIKRINGSSKAP / POLISENUMMER:

- TRYG Avtalenummer 7479048

SAMEIETS ORGANISASJONSNUMMER:

- Org.nr. 99 41 72 794

Fellesutgifter inkluderer:

- o Strøm til felles varmt vann
- o Strøm til felles belysning, kjeller og trapper
- o Felles trappevask
- o Vedlikehold og reparasjoner
- o Snøbrøyting og pleie av plen

Fellesutgifter gjeldende fra 1.8.2021 til og med 31.12.2024:

Leilighetene A og C (Enhet nummer 1, 6, 11, 16 og 3, 8, 11, 13, 16, 18): kr.2334 pr.mnd.

Leilighetene B (Enhet nummer 2, 7, 12, 17) kr. 1702 pr.mnd

Leilighetene D og E (Enhet nummer 4, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20) kr. 3191 pr.mnd

Besluttet økt ved Årsmøte i sameiet 2024 med 10%, fra og med, 1. Januar 2025:

Leilighetene A og C (Enhet nummer 1, 6, 11, 16 og 3, 8, 11, 13, 16, 18): kr. 2567 pr.mnd.

Leilighetene B (Enhet nummer 2, 7, 12, 17) kr. 1872 pr.mnd

Leilighetene D og E (Enhet nummer 4, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20) kr. 3510 pr.mnd

Den enkelte andelseier plikter selv å betale inn sin andel, månedlig. Merkes måned/år, navn og type leilighet. Eks. Mai 2021, C4, Nils Hansen

Til kontonummer: 2620.41.96221

Neste årsmøte i Sameiet Storgata 8-10, Rjukan, blir 10. Mai 2025.

Med vennlig hilsen
SAMEIET STORGATA 8-10, RJUKAN.
for styret
Eirik Øygarden
Styreleder

Fellesutgifter, alternativer 2026
Sats fra August 2021 beholdt til og med Desember 2024

Fellesutgifter 2	2023		
LEILIGHET A	2334	4	112032
LEILIGHET B	1702	4	81696
LEILIGHET C	2334	4	112032
LEILIGHET D	3191	4	153168
LEILIGHET E	3191	4	153168
Total			612 096

Fellesutgifter 2025			
LEILIGHET A	2567	4	123216
LEILIGHET B	1872	4	89856
LEILIGHET C	2567	4	123216
LEILIGHET D	3510	4	168480
LEILIGHET E	3510	4	168480
Total			673 248

Låneopptak på 1000000	En million.		
	Lånekostnad i kr pr. md.	5737	per anno 68844
Det ved:			
	5,49 %nom. rente	5,77 %eff. rente	

Betjening av en million utgjør ca. 70000,-
Kan betjene ca. 2 millioner med nåtverende budsjettoverskudd.

Ved en økning på 30% kan et lån på ca. 5 millioner betjenes, men da med liten margin/sikkerhet i regnskapet.

Forslag:	1/1/2026	Økning på 10%		ANTALL	Sum 2026
LEILIGHET A	2567	256,7	2823,7	2823,7	4 135537,6
LEILIGHET B	1872	187,2	2059,2	2059,2	4 98841,6
LEILIGHET C	2567	256,7	2823,7	2823,7	4 135537,6
LEILIGHET D	3510	351	3861	3861	4 185328
LEILIGHET E	3510	351	3861	3861	4 185328
Total		1 403	15 429	Total	740 573

Økning: 67 325

Forslag:	1/1/2026	Økning på 20%		ANTALL	Sum 2026
LEILIGHET A	2567	513,4	3080,4	3080,4	4 147859,2
LEILIGHET B	1872	374,4	2246,4	2246,4	4 107827,2
LEILIGHET C	2567	513,4	3080,4	3080,4	4 147859,2
LEILIGHET D	3510	702	4212	4212	4 202176
LEILIGHET E	3510	702	4212	4212	4 202176
Total		2 805	16 831	Total	807 898

Økning: 134 650

Forslag:	1/1/2026	Økning på 30%		ANTALL	Sum 2026
LEILIGHET A	2567	770,1	3337,1	3337,1	4 160180,8
LEILIGHET B	1872	561,6	2433,6	2433,6	4 116812,8
LEILIGHET C	2567	770,1	3337,1	3337,1	4 160180,8
LEILIGHET D	3510	1053	4563	4563	4 219024
LEILIGHET E	3510	1053	4563	4563	4 219024
Total		4 208	18 234	Total	875 222

Økning: 201 974



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 28.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 125 **Bruksnr.:** 40 **Seksjonsnr.:** 20
Adresse: Storgata 10, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250021

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter 2025 for gnr.125 bnr.40 fnr. 0 snr. 20, Storgata 10 er kr. 10 671,25 (m/mva), + vann og kloakk etter måler og målerleie.

Faktura tilsendes 4. terminer pr. år. Fakturahyppighet kan endres ved å ta kontakt med Servicetorget.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

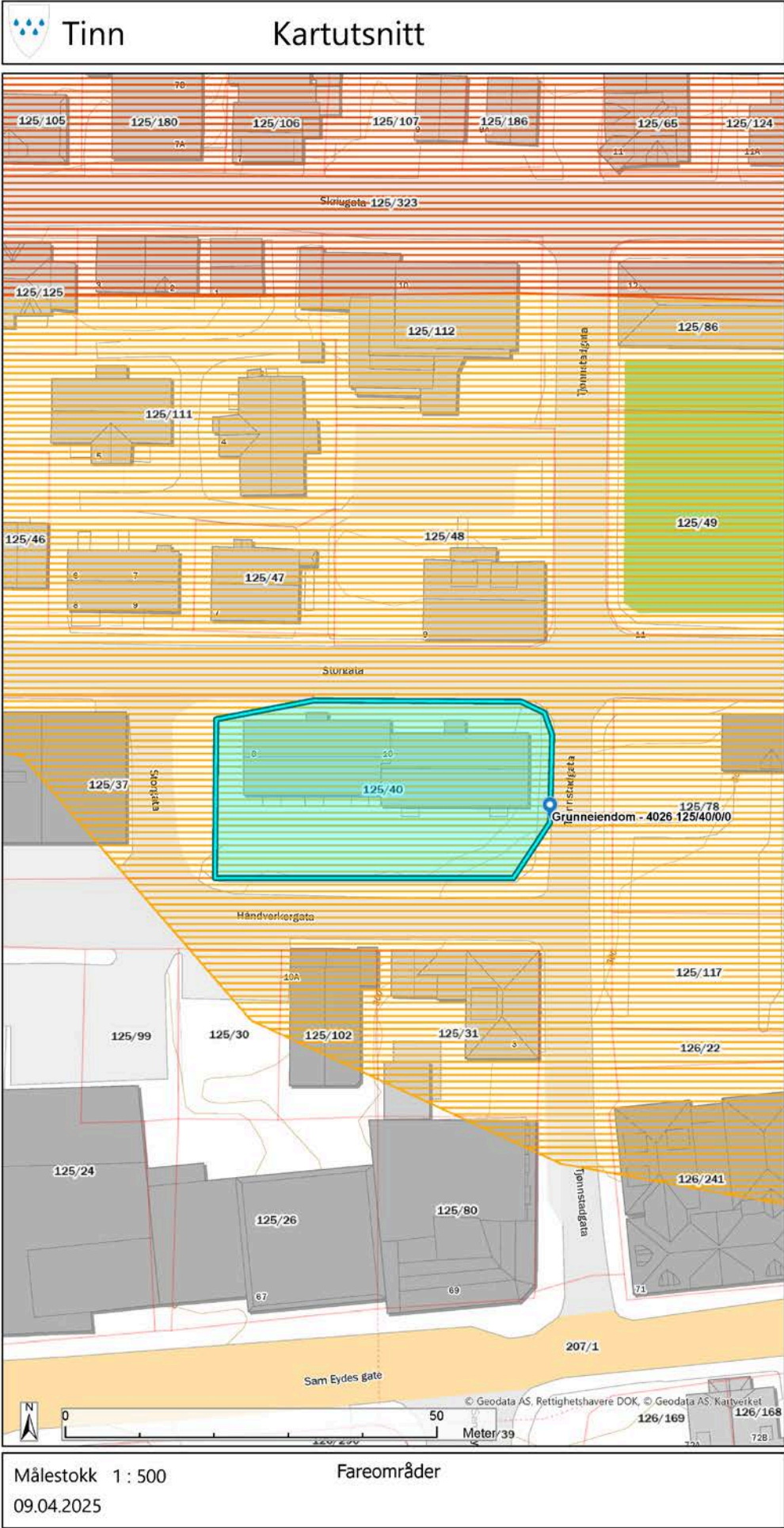
VANNAVGIFT (m/mva):
vann fast abonnementsandel kr 2361,25-.

KLOAKKAVGIFT (m/mva):
kloakk fast abonnementsandel kr 2927,50,-.

RENOVASJON (m/mva):
Renovasjon kr 5382,50,-.

Målerleie og vann/kloakk etter måler blir sendt til Sameie Storgata 8-10 Rjukan v/ Eirik Øygarden. Sameiet må kontaktes for å få svar på hvordan de gjør opp avgiftene med hver enkelt boenhet.

Hilsen Servicetorget



Tegnforklaring

Eiendom oversikt

— Eiendomsgrense

..... Hjelpelinje

— Eiendomsident

Type, gjentakelsessannsynlighet

Skredfarsone gjentakelse 1000 år

Skredfarsone gjentakelse 5000 år

Dok. avg. kr. 28.750,-

DAGBOKFØRT

25 JUL 91 02263

SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

SKJØTE

Tinn kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom som har fått navnet Storgt.8/10 beliggende på gnr.125 bnr.40 i Tinn, til Trygve Bergsland, pers.nr.30066137534 for en omforenet kjøpesum kr. 1.150.000,- .
- enmillionethundreogfemtusen 00/100 - .

Salget gjelder et bolighus med tomt. Kjøper overtar årlig tomteavgift til Hydro Rjukan Næringspark tils. kr.224,- . Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant/evt. ved bankgaranti mot skjøte på eiendommene.

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, herunder gebyr for oppmåling, dokumentavgift og tinglysingsgebyr, samt omsetningsgebyr til Rjukan og Tinn Boligbyggelag.

Selgeren forbeholder seg rett til å komme frem med kabler, vann- og kloakkledninger m/kummer i tilstrekkelig dybde, samt vedlikehold av slike ledninger over tomten vederlagsfritt.

Ved gravingsarbeider skal det ryddes pent opp.

Overdragelsestidspunktet fastsettes til 1.juli 1991.

Rjukan, den 5/6 1991.


Øystein Dahle
Ordfører




Ret kopi bekreftet

STORGT8/TXTTOM



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storgata 10
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre