



aktiv.

Sam Eydes gate 96, 3660 RJUKAN

**Stor leilighet i 2. etasje med
sentral og attraktiv beliggenhet -
3 soverom - 2 balkonger - Pent
bad fra 2018**



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 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 275 464,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 966 814,-
Felleskostn.: Kr 7 554,-
Selger: Gunn Bergslands dødsbo v/
Ricke Bergsland Berge og Andreas Bergsland
Volland
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 108/149 kvm
Tomtstr.: 6878 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 167
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1307250001

Sjelden mulighet!

Trivelig og pen leilighet beliggende i 2. etasje. Dette var tidligere to leiligheter som har blitt slått sammen til en, og man har derfor rikelig med plass. Det er sjeldent så store leiligheter for salg i sentrum av Rjukan, noe som gjør det til en sjelden mulighet. Leiligheten kan bl.a. skilte med 3 soverom, 2 balkonger, stor stue, vaskerom/taolettrom, samt et pent bad som ble oppgradert i 2018. Til leiligheten tilhører det også 2 loftsboder og 4 kjellerboder.

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet like ved torget i sentrum av Rjukan, med alle byens fasiliteter en kort spasertur unna. Fra leiligheten er det nærhet til bussholdeplass med flere daglige avganger til bl.a. Miland, Tinn Austbygd og Notodden.

Velkommen til visning!

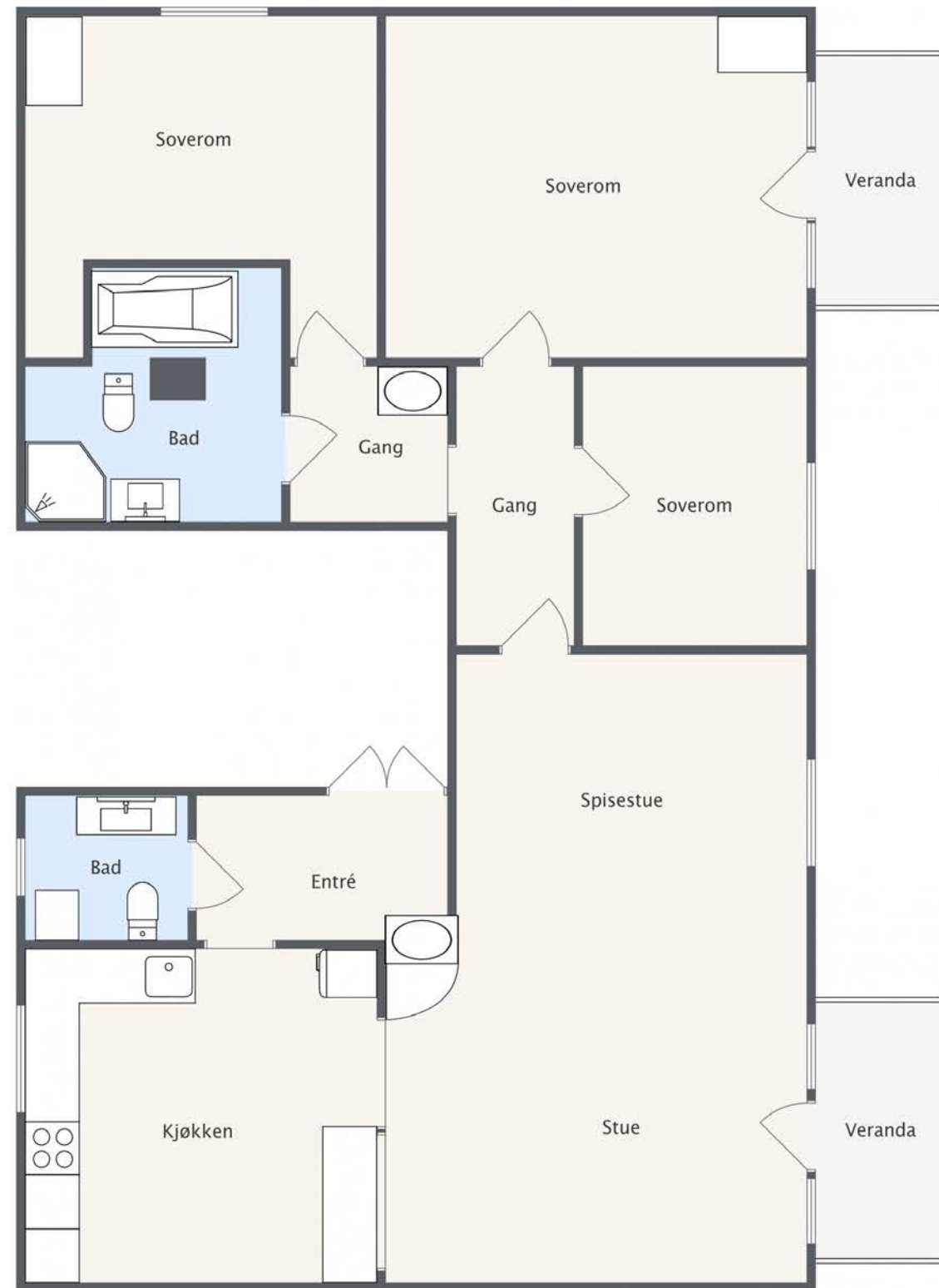


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Tilstandsrapport28
Egenerklæring53
Nabolagsprofil.....56
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119



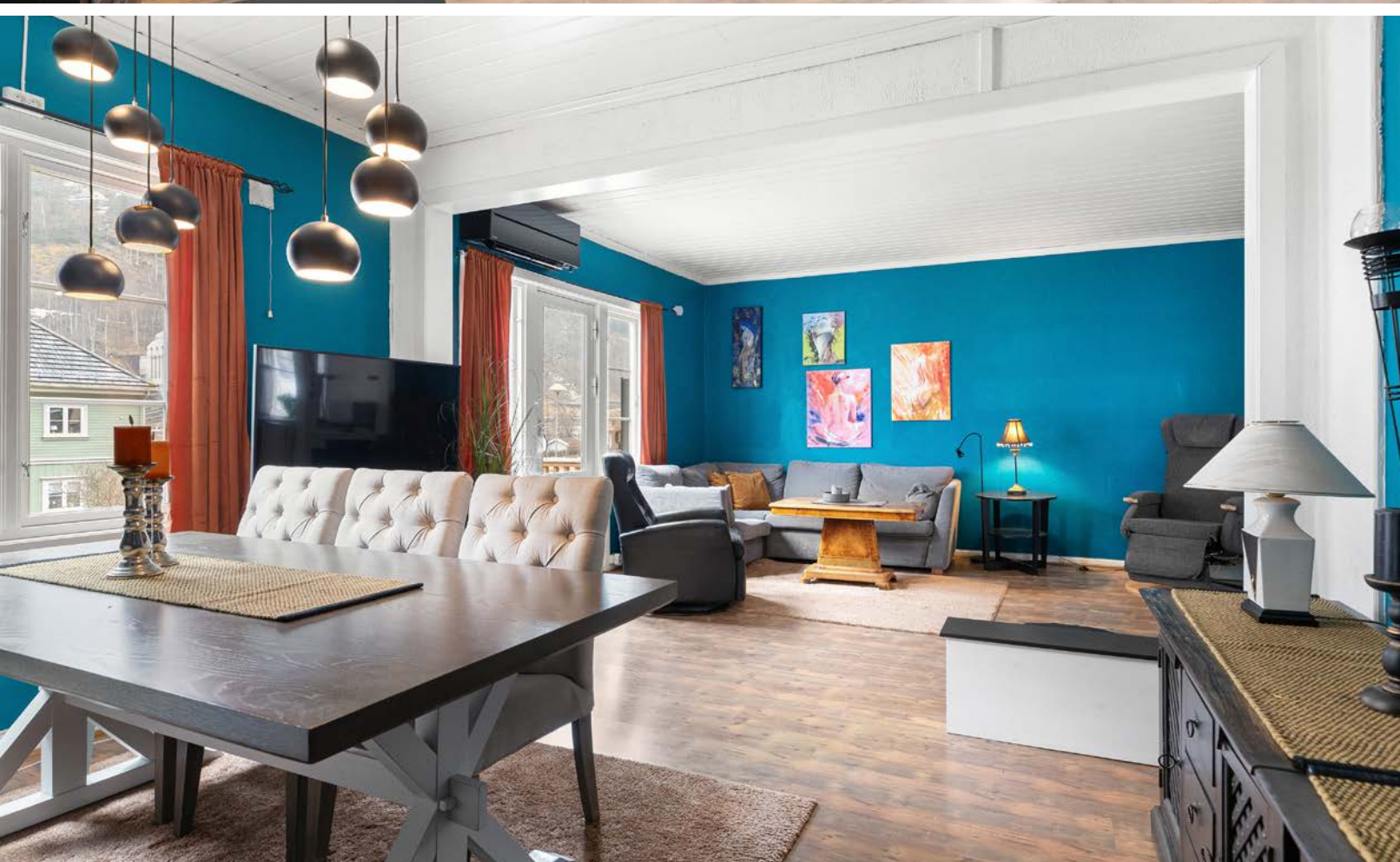
Sam Eydes gate 96 (2. etg.)



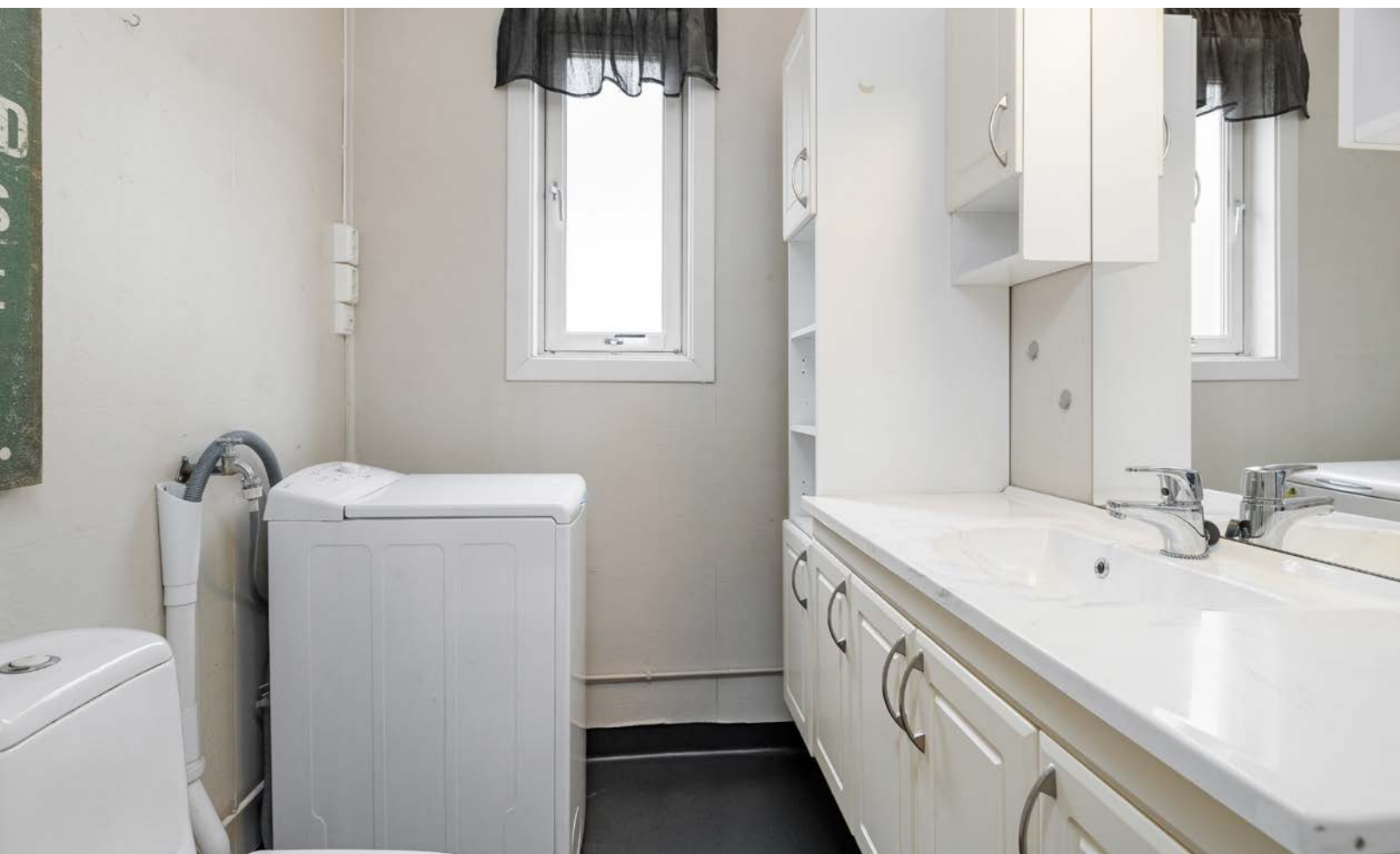
aktiv.

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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om leiligheten

Areal

BRA - i: 108 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 149 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 29 m²
2. etasje: BRA-i: 108 m²
Loft: BRA-e: 12 m²

Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapporten er 12 m² på loft ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

6878 m².

Tomtebeskrivelse

Felles tomt bestående av to teiger. Tomten er relativt flat, men det er skråning opp mot hovedveien (Sam Eydes gate).

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet like ved torget i sentrum av Rjukan, med alle byens fasiliteter en kort spasertur unna. Fra leiligheten er det nærhet til bussholdeplass med flere daglige avganger til bl.a. Miland, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 15-20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg

med et stort utvalg av varierte nedfarter. I deler av vintersesongen har det gått fjellbuss fra Rjukan til Gausta, som passerer like i nærheten av leiligheten.

Med nærhet til hovedvei (Sam Eydes gate) må noe trafikkstøy påregnes.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Bebyggelsen

Borettslaget har en sentral beliggenhet i et veletablert område som hovedsakelig består av bolighus, leilighetsbygg og offentlige bygg.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Innvendige gulv består ifølge tilstandsrapporten hovedsakelig av parkett, laminat og belegg. Vegger med i hovedsak tapet, trepanel og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 950 000

Innhold

Leiligheten inneholder følgende rom: Gang, vaskerom/toalettrom, kjøkken, stue, mellomgang, bad og 3 soverom. Til leiligheten tilhører det også 2 loftsboder og 4 kjellerboder.

Standard

Trivelig og pen leilighet beliggende i 2. etasje. Dette var tidligere to leiligheter som har blitt slått sammen til en, og man har derfor rikelig med plass. Det er sjeldent så store leiligheter for salg i sentrum av Rjukan, noe som gjør det til en sjelden mulighet.

Leiligheten har en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen er forøvrig utstyrt med både peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en av leilighetens to balkonger.

Kjøkkenet har en sjarmerende, eldre innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Her er det også plass til et lite kjøkkenbord.

Leiligheten har et meget pent og tiltalende bad som ble oppgradert i 2018. Badet er utstyrt med både dusjkabinett og badekar, samt en pen baderomsinnredning med heldekkende servant. I tillegg til selve badet er det også et vaskerom/toalettrom i leiligheten. Dette er av eldre dato.

Det er i alt 3 soverom i leiligheten, og fra det ene soverommet er det utgang til den andre balkongen (se plantegning).

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

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Overflater og konstruksjon (toalettrom/vaskerom)
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater er av eldre dato og har skader på vegger. Røranlegg og sluk må påregnes skiftet.

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.

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Sluk, membran og tettesjikt (bad)
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ventilasjon (bad)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og innredning (kjøkken)
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

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

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

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

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

Varmtvannstank
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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 følgende:
- Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.
- Kommode på bad.

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

Parkering

Det tilhører 2 parkeringsplasser til leiligheten. Disse er ikke merket, men ifølge styreleder i borettslaget er det en på hver side av bygget (øst og vest siden), fra midten av bygget og mot nord (retning Sam Eydes gate).

Solforhold

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587871

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Et av soverommene har vært brukt som atelier/ malerom og har derfor noe malingsflekker og slitasje pga. dette.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring.

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Formuesverdi primær

Kr 270 657

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 082 627

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold. Ifølge styreleder man også selv ansvarlig for gulv på balkonger, og vedlikehold av disse.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Ifølge forretningsfører inkludere felleskostnadene: byggforsikring, kommunale avgifter, kabel Tv, Bredbånd, brøyting/strøing, fellesstrøm, rengjøring fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7554

Andel Fellesgjeld

Kr 275 464

Fellesgjeld pr. dato

13.08.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 450

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 340

Andel fellesformue

Kr 10 654

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bøensletten Borettslag

Organisasjonsnummer

947429000

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Borettslaget består av 29 enheter fordelt på:

- 6 firemannsboliger

- 1 tremannsbolig

- 1 tomannsbolig

Siden bebyggelsen er av eldre dato må det tas høyde for at det kan være noe lytt mellom leilighetene.

Styreleder i borettslaget er Alf Bakkland.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

26207113564, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2025: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 289

Saldo per 13.08.2025: 5 103 670

Andel av saldo: 275 464

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.08.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold krever styregodkjenning. Ifølge ordensreglene er hund eller husdyr som forstyrrer eller sjenerer naboer ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader forekommer. Andelseierne er også ansvarlige for å holde uteareal ryddig, velstelt, klippet og beskjert på sommeren. Denne leiligheten har ansvaret for nordsiden/inngangssiden (skråning opp mot Sam Eydes gate), mens leiligheten under har ansvaret for hagen på sørsiden/balkongsiden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 167 i Tinn kommune. Andelsnr. 27 i Bøensletten Borettslag med orgnr. 947429000.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2011 for sammenslåing av 2 leiligheter, samt ferdigattest fra 2010 for endring av fasaden (tak). Utover det foreligger det ingen andre ferdigattester/ brukstillatelser.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan (PlanID 0201) i et område avsatt til boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan "Torget - Sportsplassen" (PlanID2041). Kart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt prospekt.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vilåårene for bruksoverlating er nærmere regulert i borettslagets vedtekter (vedlagt prospekt).

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

275 464 (Andel av fellesgjeld)

1 965 464 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 966 814 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 974 714 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 977 514 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglere vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

sindre.tjonn@aktiv.no

Tlf: 948 06 422

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,

Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

13.08.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Sam Eydes gate 96, 3660 Rjukan
- TINN kommune
- gnr. 126, bnr. 167
- Andelsnummer 27

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 Rapportdato: 06.01.2025 Oppdragsnr.: 20330-1480 Referansenummer: KK8321

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



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

Norsk takst

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



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

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

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

Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

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

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etasje beliggende i Bøensletten Borettslag. Leiligheten har gjennomgående hele overflater som er malt i senere tid. Underlag er av eldre overflater. Ved sammenslåing av leilighetene så er det foretatt enkelte bygningsmessige inngrep som gjør noen overflater av nyere dato.

Observerte forhold på stedet:
- Noe knirk i gulv ved normal gange.
- Mindre skjevheter i gulv
- Toalettrom/vaskerom og kjøkken vil stå ovenfor renovering.

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

Det vises til rapportens kap "konstruksjon" for detaljert informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med heldekkende servant vegg meggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg på soverom mot bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom/ Vaskerom
Baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett. Fremlagt vann og avløp montert på vegg for vaskemaskin. Oppvarming: Veggmontert stråleovn Ventilasjon: Ventil i vegg. Himling: Malte plater Vegger: Våtromstapet, malt. Gulv: Gulvbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stål/kobber
Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har installert varmepumpe i stue. Sikringsskap med automat/skrusikringer og åpent og skjult elektrisk forlegning i/på vegg. Leiligheten har brannklokke og sentralt brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	149 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

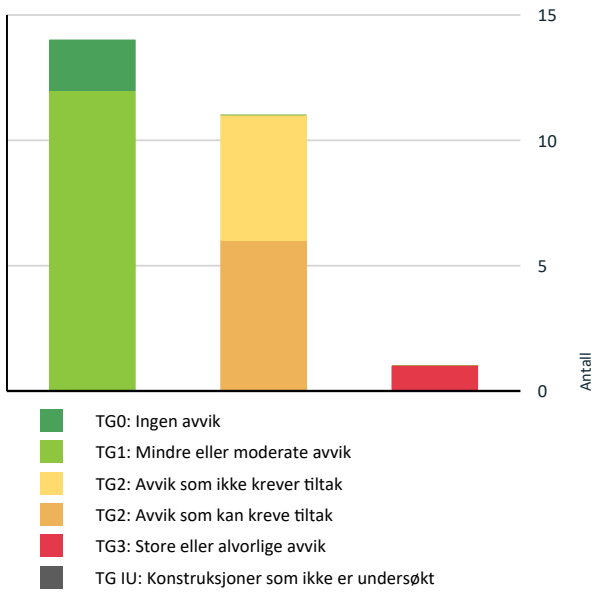
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

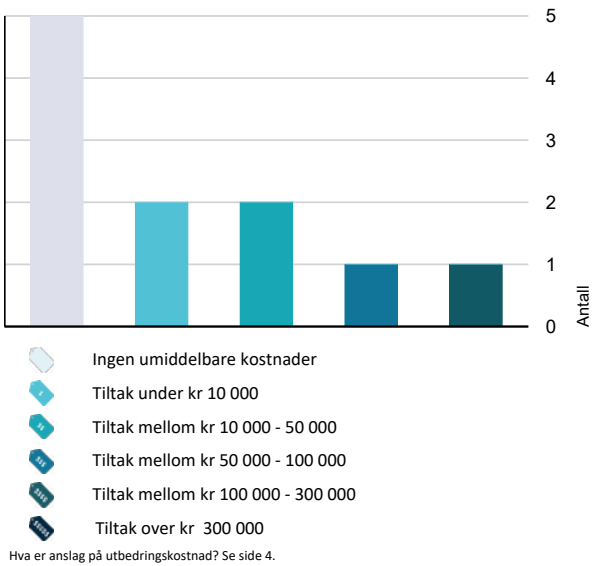
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 2.etg Hovedplan > Toalettrom / vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etg Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



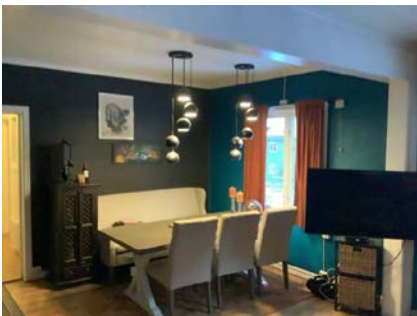
Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant vegg meggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



VÅTROM

2.ETG HOVEDPLAN > BAD

Generell

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport



2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJØKKEN

2.ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2.ETG HOVEDPLAN > TOALETTRUM / VASKEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom /vaskerom
Baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett.
Fremlagt vann og avløp montert på vegg for vaskemaskin.
Oppvarming: Veggmontert stråleovn
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Malte plater
Vegger: Våtromstapet, malt.
Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Overflater er av eldre dato og har skader på vegger.
Røranlegg og sluk må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Toalettrom/vaskerom står ovenfor full renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stål/kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automat/skrusikringer og åpent og skjult elektrisk forlegning i/på vegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Deler av anlegger som gjeler gang 2 soverom, gang, bad og soverom
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannklokke og sentralt brannvarslingsanlegg.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Terrengen er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$149 \text{ m}^2 / 108 \text{ m}^2$$

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sam Eydes gate 107	,3660 RJUKAN		30-06-2024		2 100 000	158 090	2 258 090	20 908
	108 m²	1929	0 sov						
2	Sam Eydes gate 94	,3660 RJUKAN			650 000	620 000	159 996	779 996	14 444
	54 m²	1915	1 sov						
3	Sam Eydes gate 94	,3660 RJUKAN		08-12-2022		650 000	154 274	804 274	13 867
	58 m²	2007	0 sov						
4	Sam Eydes gate 94	,3660 RJUKAN		08-01-2023		644 000		644 000	11 103
	58 m²	2007	0 sov						
5	Sam Eydes gate 94	,3660 RJUKAN		08-02-2022		400 000	159 125	559 125	9 640
	58 m²	2007	0 sov						
6	Sam Eydes gate 106	,3660 RJUKAN		22-09-2019		325 000	185 792	510 792	9 121
	56 m²	1929	0 sov						
7	Sam Eydes gate 106	,3660 RJUKAN		10-01-2021		310 000	179 336	489 336	8 738
	56 m²	1929	0 sov						
8	Sam Eydes gate 98	,3660 RJUKAN		18-08-2021		300 000		300 000	5 172
	58 m²	2007	0 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader til borettslaget	Kr.	90 648
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	90 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

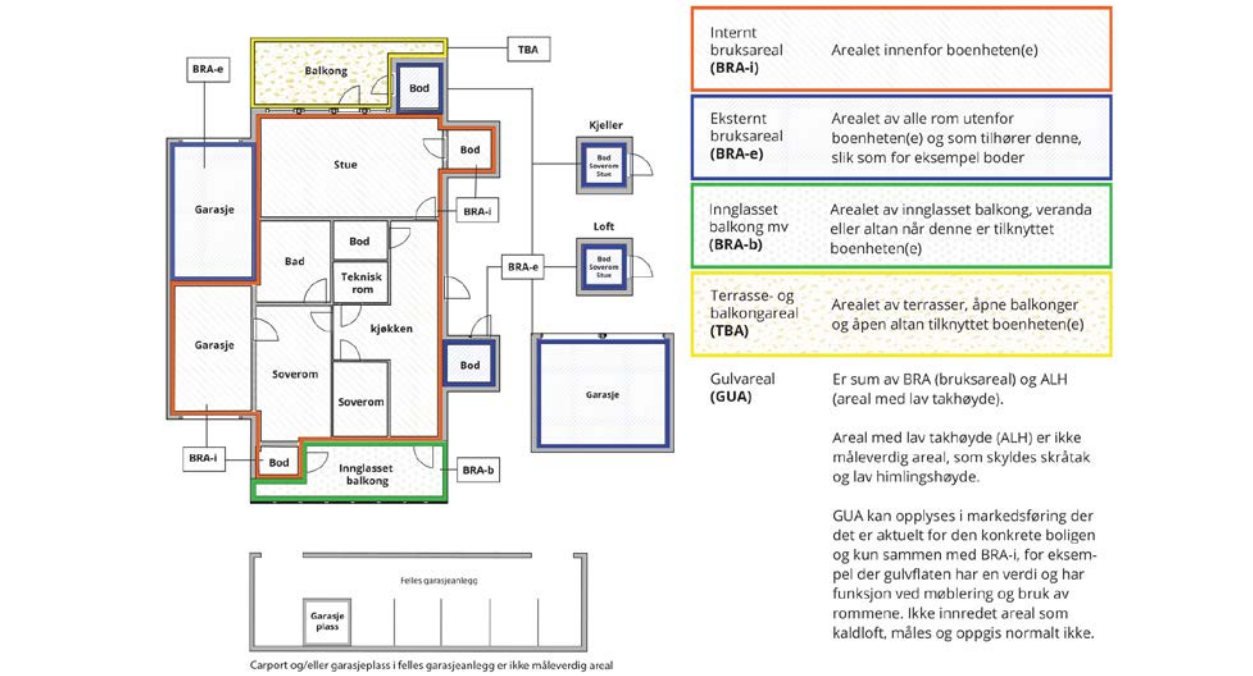
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2.etg Hovedplan	108			108			108
Loft		12		12		12	24
Kjeller		29		29			29
SUM	108	41				12	161
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg Hovedplan	Gang , Toalettrom / vaskerom , Kjøkken , Stue , Mellomgang , 3 stk soverom , Bad		
Loft		2 stk Bod	
Kjeller		4 stk boder	

Kommentar

disponerer 25 m2 som er andel av loft

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Andreas Bergsland Volland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	126	167		0	6878.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sam Eydes gate 96							
Hjemmelshaver							
Bøensletten Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BØENSLETTEN BORETTSLAG	947429000		Rjukan og Tinn Boligbyggelag	Gunn Bergsland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
27	100	02.12.2024 13 000	02.12.2024 10 654	02.12.2024 269 101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet like ved torget i sentrum av Rjukan, med alle byens fasiliteter en kort spasertur unna. Fra leiligheten er det nærhet til bussholdeplass med flere daglige avganger. Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna ⚡ca. 15-20 min⚡.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KK8321>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307250001	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Bergsland Volland	Ricke Bergsland Berge
Gateadresse	
Sam Eydes gate 96	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gunn Bergsland
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250001

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bergsland volland	badb8c8f458c15248e417b116cf8e2c53251aaf2	17.03.2025 12:25:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ricke Bergsland Berge	259c068c9531cedf6cef889a4af4603e216f71af	16.03.2025 21:05:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307250001

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

Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 96 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rjukan torg
Linje 143, 185, 209
1 min
0 km

Skoler

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

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)
116 elever, 8 klasser
26 min
2 km

Rjukan videregående skole
215 elever, 15 klasser
13 min
1 km

Ladepunkt for el-bil

Rjukan
2 min

Recharge Rjukan
8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

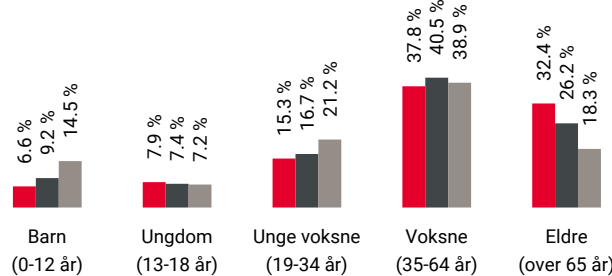
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år)
47 barn
19 min
1.5 km

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

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

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum
Søndagsåpent
6 min
0.5 km

Rema 1000 Rjukan
Søndagsåpent
8 min
0.6 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

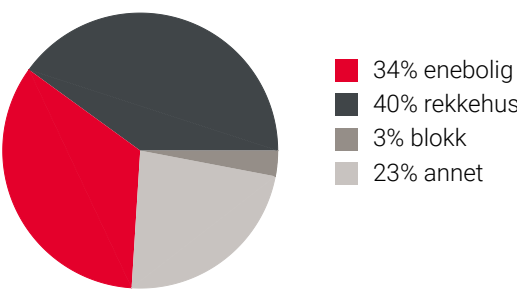
Sport

Såheimhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall, sandvolleyball
12 min
0.8 km

Rjukan stadion
Fotball, friidrett, sandvolleyball
13 min
0.9 km

Rjukanbadet/Trimrom
14 min

Boligmasse

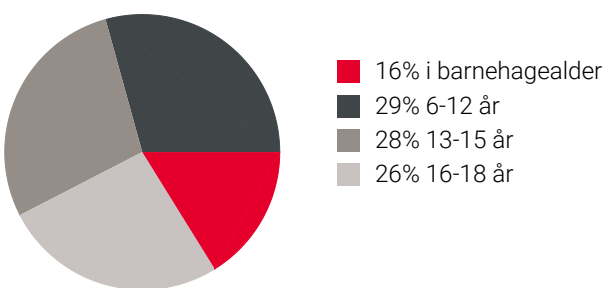


Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan
3 min

Vitusapotek Rjukan
4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

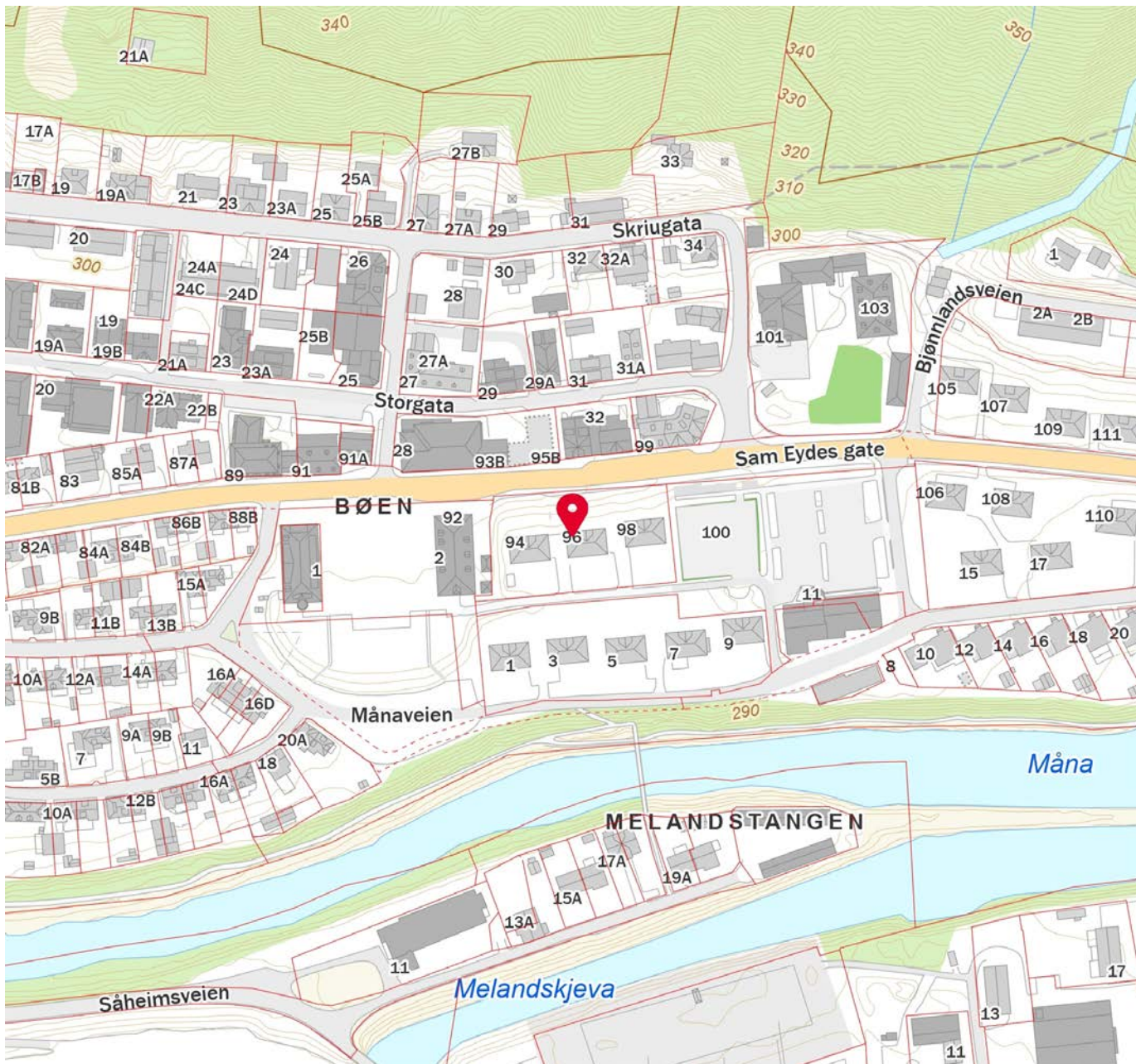
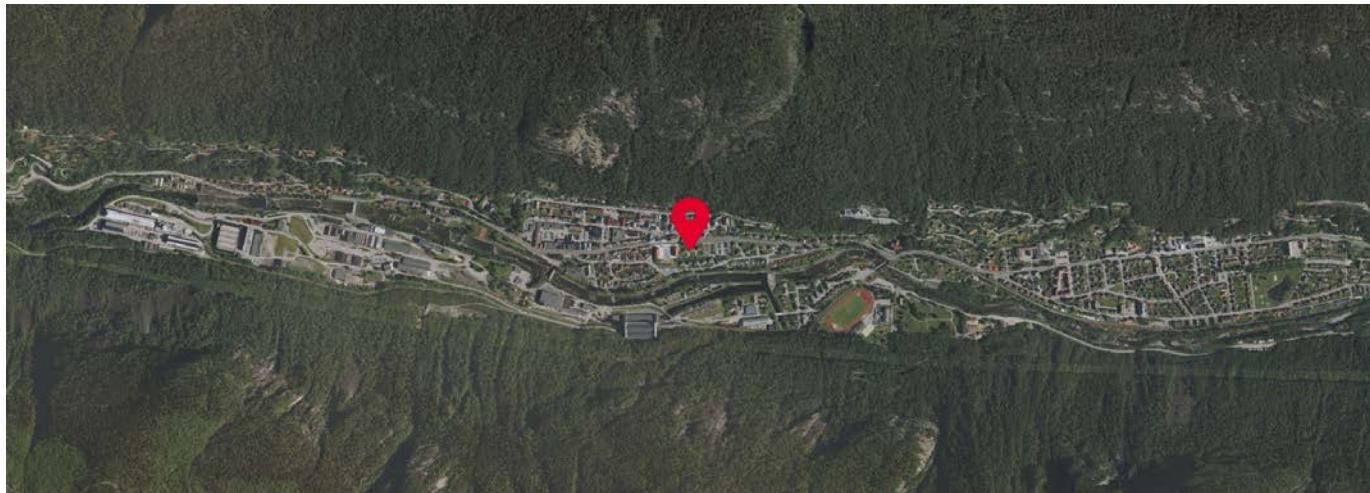
Flerfamilier

0% 58%

Bøen/Krosso
Rjukan
Norge

Sivilstand

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



ORDENSREGLER I BØENSLETTEN BORETTSLAG

1. Det er enhver beboers plikt å ta hensyn til sine naboer så disse ikke sjeneres av unødig uro.
Det forutsettes at det er ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00.
Ytterdører holdes låst mellom 23.00 og 06.00.
2. Personlige eiendeler (stoler, søppelposer, sko, vedsekker etc.) må ikke henges i trappeoppgangene av hensyn til rømningsvei og sikkerhet ved brann, syketransport og trappevask.
3. Beboerne i 1. etasje vasker ganggulvet i 1. etasje, kjellertrapp og ytre trapp.
Beboerne i 2. etasje vasker ganggulvet i 2. etasje, loftstrapp samt trappen fra 1. til 2. etasje.
Forannevnte rengjøring skal foretas minst 1 – en gang i uken.
4. Beboerne i fellesskap sørger for at fellesareal, loft, kjellerrom blir rengjort minst 1 –en gang årlig.
Hvis man vasker hvert sitt stykke av loftet, må dette utføres samtidig av alle beboerne.
Dersom noen unnlater dette, kan borettslaget besørge arbeidet utført for beboerens regning.
5. Bryggerhuset benyttes etter avtale med beboerne. Det samme gjelder tørkestativ og tørking av tøy på loftet.
Det er bare tillatt med tørking av tøy på de faste tørkestativene.
Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.
6. Det må ikke luftes sengetøy eller gulvtepper gjennom vinduene og heller ikke lufting gjennom trappeoppgangene.
7. Enhver plikter å holde sin have i orden.
8. Beboerne plikter i fellesskap å sørge for snømåking og renhold rundt huset, ved søppelkassene og postkassene.
9. Hund eller husdyr som forstyrrer eller sjenerer naboene, er ikke tillatt.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Marie Aadalen

Dato utført: 13.08.25 Side 1 av 2

Bøensletten borettslag	Vår ref.:	1/27	Fødselsdato eier:	19.08.1963
Sam Eydes Gate 96	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Gunn Bergsland		
Organisasjonsnr:	947 429 000	Andelsnr:	27	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 554		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 594	
	Andel rentekostnad fellesgjeld	1 340	
	Andel avdrag fellesgjeld	450	
Tilleggsytelser:	Trappevask sammenslåing	170	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	275 464	Gjeld siste årsoppg.:	277 970
Klient ajourf. lån:	5 103 670	Klient gj. s. årsoppg.:	5 150 106

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26207113564, Tinn Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 289
Saldo per 13.08.2025: 5 103 670
Andel av saldo: 275 464
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.08.2049)
Refinansiering

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 97637628
E-post: boensletten@mittrjukan.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2025

Utestående saldo:	7 816		
Felleskostnader:	7 554	Restanse:	15 370
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	227	Overdekning:	7 554

6: Ligning - 2023

Annen formue:	10 654	Gjeld:	269 101	Andre inntekter:	51
		Utgifter:	13 282		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	0127

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1915
Gårds/bruksnr: 126/167
Bygningstype: B
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 6878.1

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587871
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1915	Første innflytting:	01.09.1977	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	149		
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	108
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	SAMMENSLÅING		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Marie Aadalen

Dato utført: 13.08.25 Side 2 av 2

Bøensletten borettslag	Vår ref.:	1/27	Fødselsdato eier:	19.08.1963
Sam Eydes Gate 96	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Gunn Bergsland		
Organisasjonsnr:	947 429 000			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlem

Fasiliteter:

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

Sted: Dato:

Gunn Bergsland
Andelseiers underskrift

Vedtekter

for **Bøensletten** borettslag org.nr.**947 429 000**

tilknyttet **RJUKAN OG TINN** boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.februar 1975, sist endret den 24. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Rapport fra styret for virksomheten i Bøensletten borettslag, org.nr. 947429000

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

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

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Alf Bakkland, Myrabakken 33
Nestleder, Gunn Berit Øyaland, Månaveien 3
Styremedlem, Helene Larson, Månaveien 3
Varamedlem, Karin Sjøsåsen, Månaveien 9
Varamedlem, Wibece Jacobsen, Månaveien 1
Varamedlem, Finn Ola Kjennvold, Lyngveien 2

Valgkomiteen har bestått av

Nina Kjevik, Månaveien 5

Thea Kristine Bye, Sam Eydes gt. 96

Forretningsførsel og revisjon

Rjukan og Tinn boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet

Det har i perioden etter at nytt styre ble valgt i år 2023 vært avholdt 4 styremøter, hvor 18 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail, messenger og telefon.

Det har vært behandlet 1 sak om godkjenning av ny andelseiere (salg), hvorav den ene er overdragelse innen familie. Gjelder, Sam Eydes gate 98 leilighet H0102

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

Det er ved årets slutt 0 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

Årsmelding for år 2023

Av saker, gjøremål og hendelser gjennom år 2023 kan nevnes;

Utbedring piper, Sam Eydes gate 96.

Begge piper i 96 er nå pusset og tettet etter vannlekkasjen i 2022. Det er lagt på ny skiferstein på toppen av skorsteinen og satt inn nye innvendige stålforinger for å unngå lekkasjer av røyk, bekesot og redusere mulighet for uønskede hendelser opp mot branntilløp. Det er kun et pipeløp i hver pipe som har fått innsatt stålforing - og det er løpet som tilhører ildstedet i stue i begge leiligheter. Utbetaling av tilskudd etter søknad til Verdensarven/Company Town arbeidet er fortsatt til behandling, men vi legger til grunn

at vi får dekket inntil 30% av kostnadene. Forsikringen dekker kun følgekostnader av en utvendig lekkasje

Skifte av alle vannbord i 1. etg. på alle balkonger

Alle vannbord som var råtne er skiftet, også noen få som fortsatt ikke var angrepet av råte - som et forebyggende tiltak. Årsaken til råte var for det meste at bordene ikke var innsatt med trykkimpregnering og utsatt for mye regnvann og fukt. Arbeidet ble utført av Bygghjelp gjennom, RTBBL - Boligkontoret.

Rydding i fellesarealer på loft og i kjellere sammen med beboere.

Det ble ryddet etter tidligere og nåværende eiere. 5 containere ble levert og hentet av Stenersen Transport. Det ble også benyttet privat henger og det ble kjørt bort 4 tilhenger lass. Sammenlagt ble dette over 5 tonn.

Beplantning frukttrær Moreller, tilsåing gang og sykkelvei (Atkomstvei) mellom Månaveien og Sam Eydes gate- planten Moreller.

I samarbeid med kommunen har vi fått plantet til sammen 12 frukttrær på begge sider av sykkelstien opp til torvet. Kommunen har plantet trærne og kostet 50% av dem. Styret og beboere har i fellesskap bestått utjevning og tilsåing, gjødsling og vanning av arealet slik at det meste nå kan klippes og trimmes med plenklipper, evt. trimmer. Vi håper dermed skråningene gror til og at trærne bærer frukt til sommeren til fornøyelse og nytelse.

Skum brannslukkere montert i alle oppganger.

Det er montert skumslukkere i oppgangen til alle leiligheter. Slukkerne skal være lett tilgjengelig slik at flest mulig kan ha et apparat innen rekkevidde om uhellet skulle være ute. Skum gir heller ikke store utfordringer mtp. pulver og vask dersom de må benyttes. NB! Det er viktig at apparatene oppbevares slik plassert - over bakken for å unngå evt. frostskafer dersom en kald vinter.

Nedløp utbedret ved å lede bort vann fra kjellermur.

Flere av boligene har fått montert avløpsrør/ikke perforerte drenerør i fortsettelsen av taknedløpet for å forebygge fukt og vanninntrengning i kjellere, særlig mot sidene som vender mot Sam Eydes gt. der grunnmuren ikke er fuktsikret med grunnmurspapp (vortepapp/Platon). Beboere oppfordres til å så langt mulig påse at nedløpsvann, regnvann og overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra grunnmur for å forebygge fuktinntrengning og mugg i kjellere.

Presisert rutine og regelverk for montering av Elbillader

Det er utarbeidet en veileder for montering av elbilladere med fokus på brannsikkerhet og å forhindre kapasitets utfordringer på det elektriske anlegget ved stor samtidighet i belastningen. Det er samtidig viktig at beboere av hensyn til brannsikkerhet og fellesskapet følger retningslinjer, forskrifter, lover og krav fra myndigheter og lokale el installatører dersom lader monteres. Fysisk plassering skal også gjøres i dialog med øvrige hjemmelshavere i boligen og på en slik måte at det er i tråd med gjeldende parkerings anvisning.

Lakkert rekkverk opp til Sam Eydes gate

Begge rekkverk (trappe rekkverk mellom Sam Eydes gt. 94 og 96, og rekkverk ovenfor Sam Eydes gt. 98) ble pusset, rensed og lakkert av styret og beboer i 98.

Vannlekkasje i Månaveien 7.

Årsak til vannlekkasjen var rørbrudd i hovedvanntilførsel i kjeller. Bruddet var av

"uforklarlig" årsak og oppsto i en endeplugg som var relativt ny i forbindelse med etablering av ny hovedtilførsel vann- og avløp. If skadeforsikring ordnet med vifter for opptørking og oppfølging (fuktmåling) i løpet av høsten. Det ble mål relative normale vedrider etter ca. 2 mnd. med opptørking, fullverdige verdier er ikke mulig da boligene for det meste ikke har fuktsperre i gulv og/eller utvendig. Det ble en del ekstraarbeid for beboere i boligen og noen rettet trolig et krav mot egen forsikring mtp. skader på innbo. Det er i den sammenheng viktig at hjemmelshavere er oppmerksomme på å ha tegnet egen innboforsikring i tilfelle uhell skulle oppstå. Borettslaget får i slike tilfeller kun dekket kostnader på bygning (og materiell) som tilhører fellesskapet.

Månaveien 9 ble stilt til disposisjon etter ønskemål fra filmselskapet Motion Blur rundt filminnspillingen nr. 24, Gunnar Sønsteby's liv. (Selve innspillingen fant ikke sted før på nyåret 2024).

Borettslaget fikk i desember 2023 en hyggelig forespørsel om å bidra med å stille inngangspartiet og en av leilighetene (H0101) i Månaveien 9 til disp. for filming. Deler av inngangsparti og trappeoppgang ble malt og bekostet av filmselskapet. Flere mindre utbedringer og endringer ble gjort og tilbakeført etter innspilling. Beboere valgte likevel å beholde nymalt inngangsparti og trappeoppgang i opprinnelig farge. Filmselskapet var godt fornøyd med samarbeidet og vi gleder oss til å se det ferdige resultatet.

Merket alle fellesrom, boder og el- skap med leilighets nr. i alle boliger.

Med ujevne mellomrom har styret, håndverkere og kommunen behov for tilgang til boligenes fellesarealer slik som stoppekraner, hovedsikringer, avløps ledninger, feieluker, vinduer mm. I den sammenheng er det viktig at vi finner frem, og at beboere holder fellesarealer ryddig, oversiktlig og tilgjengelig.

Utarbeidet tilstandsrapport som grunnlagsdokumentasjon for fremtidig vedlikeholdsplan og oversikt over vedlikeholdsbehov utarbeidet av IF – skadeforsikring/Rentokil.

Borettslaget har fått en gjennomgang av boligmassen med en oversikt over teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand av boligene. Gjennomgangen gir en "grov" oversikt over tilstanden av bygningsmassen og noen betraktninger rundt hva, og hvilke områder som har størst behov for vedlikehold og utbedringer. Styret vil bruke rapporten sammen med tilbakemeldinger fra hjemmelshaver og allerede avdekkede behov for utbedringer og vedlikehold til å skissere en plan for ivaretagelse av boligmassen.

Økning av husleia på kr 500,- pr mnd.

Styret så seg dessverre nødt til å heve husleien sommeren 2023 av hensyn til økte renter, økte kommunale avgifter, generelt dyrere tjenester/kostnader og økt vedlikeholdsbehov. Sammenlignet med tilsvarende borettslag/boliger ligger våre beboeres kostnader fortsatt lavere enn sammenlignbare.

Annet:

Ny 1 års kontrakt vedrørende vasking i trappeoppgangene er tegnet med Tarik Hasan Muhammad.

Johansen maskin forestår brøyting og strøing. Gjeldende kontrakt tegnet for 4 nye år fra høsten 2023.

Etter at ytterdører ble byttet ut har styret et sett med nøkler til hvert av husene.

Når det gjelder STFY - brannvarsling blir batterier byttet i fellesarealer av Gunn Berit og de beboere som trenger hjelp har fått hjelp til batteri skifte i leilighetene.

Månaveien 3 har på dugnad malt felles vaskekjeller og felles bod. Borettslaget har betalt materiellet som ble benyttet.

Månaveien 1 er det byttet ut lampe og ledning i trappeoppgang, 1. etg.

Med hilsen

Styret.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann.

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

Økonomi

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

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 275.475.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

ÅRSREGNSKAP FOR Bøensletten borettslag 2023

Disponible midler		
	2023	2022
A. Disponible midler IB	237 325	276 146
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-188 952	139 119
Opptak langsiktig gjeld	-5 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 772 898	-177 940
B. Årets endringer disponible midler	38 150	-38 821
C. Disponible midler UB	275 475	237 325
Omløpsmidler	401 480	324 408
- Kortsiktig gjeld	126 005	87 083
Disponible midler	275 475	237 325

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP Bøensletten borettslag 2023

	Note	Resultat Pr. 31.12.23	Resultat Pr. 31.12.22	Budsjett Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 420 044	1 293 744	1 346 496	1 511 544
Purregebyr		5 320	0	0	0
Andre driftsinntekter		410	0	0	0
SUM INNTEKTER		1 425 774	1 293 744	1 346 496	1 511 544
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	6 125	8 750
Styrehonorar	2	40 500	40 500	40 500	40 500
Forretningsførerhonorar		103 793	101 196	103 518	110 244
Kontingent boligbyggelag		8 700	8 700	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	4 293	4 293	4 293	4 293
Vedlikehold	4	425 141	175 914	216 250	217 250
Kabel-tv		195 510	190 926	202 056	209 720
Forsikring		86 538	79 110	86 534	91 557
Kommunale avgifter	5	435 912	345 771	404 600	404 600
Energi, strøm		7 184	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 257	89	2 500	1 650
Kontorrekvisita, trykksaker		1 854	774	0	0
Porto		57	349	350	200
Andre driftskostnader	6	42 628	45 074	42 424	47 076
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 369 867	998 821	1 118 150	1 144 840
DRIFTSRESULTAT					
		55 907	294 923	228 346	366 704
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		270	-16	0	0
Renteinntekter		939	193	100	250
Rentekostnad		246 069	155 980	197 435	290 000
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		-244 859	-155 804	-197 335	-289 750
ÅRSRESULTAT					
		-188 952	139 119	31 011	76 954

BALANSE Bøensletten borettslag 2023

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	243 802	0	243 802
Bygninger	8	4 088 247	0	4 088 247
Andre driftsmidler		369 463	0	369 463
Sum anleggsmidler		4 701 511	0	4 701 511
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		9 304	40 766	50 070
Forskuttering for andelseiere		0	6 625	6 625
Påløpte kostnader	9	135 136	6 558	141 694
Andre fordringer		0	5 705	5 705
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		179 968	17 419	197 387
Sum omløpsmidler		324 408	77 072	401 480
SUM EIENDELER		5 025 920	77 072	5 102 992
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	10	3 200	0	3 200
Opptjent egenkapital		-209 039	0	-209 039
Årets resultat		0	-188 952	-188 952
Sum opptjent egenkapital		-205 839	-188 952	-394 791
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	11	4 758 676	227 102	4 985 778
Borettsinnskudd	12	386 000	0	386 000
Sum langsiktig gjeld		5 144 676	227 102	5 371 778
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 700	7 700
Leverandørgjeld		86 538	5 324	91 862
Påløpne renter		545	25 898	26 443
Sum kortsiktig gjeld		87 083	38 922	126 005
Sum gjeld		5 231 759	266 024	5 497 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 025 920	77 072	5 102 992
Pantestillelser	13	5 144 676	227 102	5 371 778

Rjukan,

Bøensletten borettslag 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5300 Styrehonorar	40 500	40 500
Sum	40 500	40 500

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 293	4 293
Sum	4 293	4 293

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

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	296 873	59 273
6602 Vedlikehold VVS	4 038	17 613
6603 Vedlikehold elektro	1 699	0
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	9 315	0
6606 Service brannvarsling	64 821	55 279
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	48 394	43 750
Sum	425 141	175 914

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	411 204	345 771
7765 Renovasjon	24 708	0
Sum	435 912	345 771

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 934	2 886
6610 Rengjøring fellesareal	27 500	25 000
6630 Egenandel forsikringsskader	6 280	10 000
7420 Gaver, blomster	0	568
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	694	0
7720 Møteutgifter/dugnad	3 998	2 818
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	0	2 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 222	1 802
Sum	42 628	45 074

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 05.12.1978. Kjøpesummen var kr. 392.000 og tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 6.883,83 m² og snittpris på tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². Tomteprisen på kr. 137.677 ble trekt ut av verdien for bygninger i balanseregnskapet for 2005. I 2013 ble 2 gårdsplasser asfaltert for 1.gang. Dette har medført en oppskrivning på 106.125 kr. i balansen.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1977	
Kostpris 1977	392 000
Nedskrivning	-172 726
Oppskrivning	178 887
Utskilt tomt 31.12.2005	-137 677
Nye verandaer 2013	625 787
Nye verandaer 2014	3 201 976
Bokført verdi pr.31.12	4 088 247

Skjøte for eiendommen er utstedt 05.12.1978. Kjøpesummen var kr. 392.000. I perioden 1977 t.o.m. 1988 ble verdien av bygningene nedskrevet med kr. 172.726 og oppskrevet med kr. 178.887. Verdien av tomten ble skilt ut fra bygningsverdien i balanseregnskapet for 2005. Arbeidet med å bygge verandaer ble påbegynt i 2013 og avsluttet i 2014. Dette har medført en oppskrivning i balansen på kr. 625.787 i 2013 og kr. 3.201.976 i 2014.

Note 9 - Påløpte kostnader

Borettslaget mottar fakturaer fra leverandører med fakturadato inneværende år. Fakturaene inneholder tjenester som leveres/brukes påfølgende år.

Note 10 - Innskutt egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank	Tinn Sparebank
Formål:	Refinansiering.	Generelt vedlikehold og oppgradering.
Lånenummer:	26207104204	26204315263
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2014
Rentesats:	6.05 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente.	
Beregnet innfridd:	30.09.2048	19.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 758 676
Avdrag i perioden:	21 454	4 758 676
Opptak i perioden:	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	4 978 546	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 470 752	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26207104204	3	269 101	807 303
	26	160 711	4 178 486

Note 12 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1977		
2 leiligheter	3 500	7 000
1 leilighet	7 000	7 000
2 leiligheter	8 000	16 000
22 leiligheter	13 000	286 000
5 leiligheter	14 000	70 000
Sum borettsinnskudd		386 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	5 371 778	5 144 676
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 332 049	4 332 049

Resultat og balanse med noter for Bøensletten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøensletten borettslag		
Styreleder	Alf Bakkland (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Helene Larson (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Gunn Berit Øyaland (sign.)	23.02.2024



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bøensletten borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøensletten borettslag som viser et underskudd på kr 188 952. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Rjukan, 13. mars 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bøensletten borettslag tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Mathuset Eyde (Konditoriet), Storgata 21 a, 1. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder i borettslaget ble valg som møteleder.

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

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

Vedtak:

Som sekretær velges Rena Marie Aadalen

Til å signere protokollen velges Egil Strøm og Helene Larson

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

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

Vedtak:

Totalt 10 andelseiere møtte, hvorav 1 i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

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

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

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

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

Vedtak:

Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret ble i fjor honorert med totalt kr 40.500,-

Vedtak:

Styreleder Alf Bakkland honoreres med kr 26.500,-
Nestleder Gunn Berit Øyaland honoreres med kr 8.000,-
Styremedlem Helene Larson honoreres med 6.000,-

Totalt styrehonorar kr 40.500,-

5. Vedlikehold av fellesarealer med godtgjøring

Det er omfattende behov for løpende vedlikehold av borettslagets bygningsmasser, særlig utendørs. Styret erfarer at det er krevende å få tak i kyndig og kompetent arbeidskraft til riktig pris. En del arbeid kan med fordel utføres av andelseiere med tilstrekkelig erfaring og kompetanse, etter eget ønske, kapasitet og avtale med styret.

Se vedlegg for styrets forslag til hvordan dette kan håndteres.

Vedtak:

Vedlikehold av fellesarealer med godtgjøring vedtas som framlagt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Alf Bakkland er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av nestleder

Nestleder Gunn Berit Øyaland er på valg. Hun ønsker ikke gjenvalg som nestleder.

Som ny nestleder foreslås Helene Larsson.

Vedtak:

Helen Larsson velges som nestleder for to år

6.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Helene Larson er ikke på valg, men er foreslått som nestleder.

Gunn Berit Øyaland foreslås som styremedlem for ett år.

Vedtak:

Gunn Berit Øyaland velges som styremedlem for ett år.

6.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Karin Sjøsåsen, Wibece Jacobsen og Finn-Ola Kjennvold er på valg.

Valgkomiteen foreslår å redusere antall varamedlemmer. Dette er i samsvar med vedtektene.

Som nye varamedlemmer foreslås Egil Strøm og Gunn Bergsland.

Vedtak:

Som nye varamedlemmer velges Egil Strøm og Gunn Bergsland.

6.5 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

Dersom styret i Rjukan og Tinn boligbyggelag vedtar å avholde sin generalforsamling elektronisk, vil det være behov for delegater fra borettslagene.

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

Vedtak:

Bøensletten borettslag velger Helene Larson som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

6.6 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Til valgkomite utpekes Thea K. Bye, Nina Kjevik og Finn Ola Kjennvold

Protokoll for Bøensletten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alf Bakklund (sign.)	03.04.2024
Sekretær	Rena Marie Aadalen (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Egil Strøm (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Helene Larson (sign.)	03.04.2024

Rapport fra styret for virksomheten i Bøensletten borettslag, org.nr. 947429000

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2024

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

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Alf Bakkland, Myrabakken 33
Nestleder, Helene Larson, Månaveien 3
Styremedlem, Gunn Berit Øyaland, Månaveien 3
Varamedlem, Gunn Bergsland, Sam Eydes Gate 96
Varamedlem, Egil Strøm, Granmoveien 2

Valgkomiteen har bestått av

Thea Kristine Bye og Nina Kjevik.

Forretningsførsel og revisjon

Rjukan og Tinn boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter, hvor 20 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail og telefon.

Det har vært behandlet 2 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg), hvorav 0 er overdragelse innen familie.

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

Det er ved årets slutt 0 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

Av saker, gjøremål og hendelser gjennom år 2024 kan nevnes;

- Utbedring bærelag, bredde og drenering ved inngangsparti Månaveien 1
- Utbedring piper, Sam Eydes gate 98. Nytt stålrør innvendig. Pusset og tett utvendig
- Dugnad våren/mai 2024. Rydding, vask, vedlikehold, stell og utbedringer i bolig og utvendig.
- Utvendig befaring og «taksjekk» alle tak i borettslaget.
- Etterfølgende utbedringer av blekk, vindskier, takstein. Rens av takrenner og nedløp. Bytte av knekt, defekt og manglende stein på alle bygg.
- Samlet postbokser/stativ på vegg på de ulike boliger.

• Vannlekkasje Månaveien 3 med etterfølgende skader i både 1. og 2. etasje. Dekket av forsikring fra Borettslaget, kostnader for en hjemmelshaver.

• Økning av husleia 2 ganger gjennom år 2024;

- 1. april kr 250,- vanlige leiligheter og kr 500,- for sammenslåtte leil.

- 1. oktober 300,- vanlige leiligheter og kr 600,- for sammenslåtte leil.

Budsjett

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

De viktigste postene i årets budsjett er:
(Fylles ut manuelt)

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann.

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

Økonomi

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

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 418.004.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ARSREGNSKAP FOR Bøensletten borettslag 2024

Disponible midler		
	2024	2023
A. Disponible midler IB	275 475	237 325
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-21 800	-188 952
Opptak langsiktig gjeld	-5 180 000	-5 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-5 015 671	-4 772 898
B. Årets endringer disponible midler	142 529	38 150
C. Disponible midler UB	418 004	275 475
Omløpsmidler	528 361	401 480
- Kortsiktig gjeld	110 357	126 005
Disponible midler	418 004	275 475

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP Bøensletten borettslag 2024

	Note	Resultat Pr. 31.12.24	Resultat Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24	Budsjett Pr. 31.12.25
INNEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 612 344	1 420 044	1 583 544	1 755 384
Purregebyr		0	5 320	0	0
Tilskudd		66 000	0	0	0
Andre driftsinntekter		48 906	410	0	0
SUM INNEKTER		1 727 250	1 425 774	1 583 544	1 755 384
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	9 250	12 500	8 750	9 013
Styrehonorar	2	40 500	40 500	40 500	40 500
Forretningsførerhonorar		109 020	103 793	110 244	112 744
Kontingent boligbyggelag		8 700	8 700	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	4 293	4 293	4 293	4 293
Vedlikehold	4	497 727	425 141	217 250	582 348
Kabel-tv		200 663	195 510	209 720	208 452
Forsikring		91 553	86 538	91 557	102 722
Kommunale avgifter	5	441 683	435 912	415 000	445 000
Energi, strøm		7 784	7 184	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 126	5 257	1 650	1 650
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 854	0	0
Porto		77	57	200	200
Andre driftskostnader	6	38 634	42 628	47 076	49 338
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 452 009	1 369 867	1 155 240	1 565 260
DRIFTSRESULTAT					
		275 241	55 907	428 304	190 124
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		8 173	270	0	0
Renteinntekter		2 320	939	250	250
Rentekostnad		307 534	246 069	273 210	308 989
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		-297 041	-244 859	-272 960	-308 739
ARSRESULTAT					
		-21 800	-188 952	155 344	-118 615

BALANSE Bøensletten borettslag 2024				
	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.23	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.24
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	243 802	0	243 802
Bygninger	8	4 088 247	0	4 088 247
Andre driftsmidler		369 463	0	369 463
Sum anleggsmidler		4 701 511	0	4 701 511
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		50 070	-50 070	0
Forskutting for andelseiere		6 625	-6 625	0
Påløpte kostnader	9	141 694	11 757	153 451
Andre fordringer		5 705	-5 705	0
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		197 387	177 523	374 910
Sum omløpsmidler		401 480	126 881	528 361
SUM EIENDELER		5 102 992	126 880	5 229 872
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	10	3 200	0	3 200
Opptjent egenkapital		-397 991	0	-397 991
Årets resultat		0	-21 800	-21 800
Sum opptjent egenkapital		-394 791	-21 800	-416 591
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	11	4 985 778	164 329	5 150 107
Borettsinnskudd	12	386 000	0	386 000
Sum langsiktig gjeld		5 371 778	164 329	5 536 107
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 700	0	7 700
Leverandørgjeld		91 862	9 093	100 955
Påløpne renter		26 443	-24 741	1 702
Sum kortsiktig gjeld		126 005	-15 648	110 357
Sum gjeld		5 497 783	148 681	5 646 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 102 992	126 880	5 229 872
Pantestillelser	13	5 371 778	164 329	5 536 107
Rjukan,				
Bøensletten borettslag ORG.NR. 947 429 000				

Bøensletten borettslag 2024		
Note 0 - Regnskapsprinsipper		
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.		
Note 1 - Revisjonshonorar		
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.		
Note 2 - Styrehonorar		
	2024	2023
5300 Styrehonorar	40 500	40 500
Sum	40 500	40 500
Note 3 - Personalkostnader		
	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 293	4 293
Sum	4 293	4 293
Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.		
Note 4 - Vedlikehold		
	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	346 304	296 873
6602 Vedlikehold VVS	32 124	4 038
6603 Vedlikehold elektro	0	1 699
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l.)	10 420	9 315
6606 Service brannvarsling	61 378	64 821
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	47 500	48 394
Sum	497 727	425 141
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.		
Note 5 - Kommunale avgifter		
	2024	2023
7761 Kommunale avgifter	441 683	411 204
7765 Renovasjon	0	24 708
Sum	441 683	435 912

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6583 Datasikringsavgift	3 036	2 934
6610 Rengjøring fellesareal	32 400	27 500
6630 Egenandel forsikringsskader	0	6 280
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	0	694
7720 Møteutgifter/dugnad	2 340	3 998
7770 Bank- og betalingsgebyr	858	1 222
Sum	38 634	42 628

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 05.12.1978. Kjøpesummen var kr. 392.000 og tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 6.883,83 m² og snittpris på tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². Tomteprisen på kr. 137.677 ble trekt ut av verdien for bygninger i balanseregnskapet for 2005. I 2013 ble 2 gårdsplasser asfaltert for 1.gang. Dette har medført en oppskrivning på 106.125 kr. i balansen.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1977	
Kostpris 1977	392 000
Nedskrivning	-172 726
Oppskrivning	178 887
Utskilt tomt 31.12.2005	-137 677
Nye verandaer 2013	625 787
Nye verandaer 2014	3 201 976
Bokført verdi pr.31.12	4 088 247

Skjøte for eiendommen er utstedt 05.12.1978. Kjøpesummen var kr. 392.000. I perioden 1977 t.o.m. 1988 ble verdien av bygningene nedskrevet med kr. 172.726 og oppskrevet med kr. 178.887. Verdien av tomten ble skilt ut fra bygningsverdien i balanseregnskapet for 2005. Arbeidet med å bygge verandaer ble påbegynt i 2013 og avsluttet i 2014. Dette har medført en oppskrivning i balansen på kr. 625.787 i 2013 og kr. 3.201.976 i 2014.

Note 9 - Påløpte kostnader

Borettslaget mottar fakturaer fra leverandører med fakturadato inneværende år. Fakturaene inneholder tjenester som leveres/brukes påfølgende år.

Note 10 - Innskutt egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank	Tinn Sparebank
Formål:	Refinansiering	Refinansiering.
Lånenummer:	26207113564	26207104204
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	6.05 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente.
Beregnet innfridd:	31.08.2049	13.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 180 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 985 778
Avdrag i perioden:	29 893	4 985 778
Opptak i perioden:	5 180 000	0
Lånesaldo 31.12:	5 150 107	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 621 394	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26207113564	3	277 970	833 910
	26	166 008	4 316 208

Note 12 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1977		
2 leiligheter	3 500	7 000
1 leilighet	7 000	7 000
2 leiligheter	8 000	16 000
22 leiligheter	13 000	286 000
5 leiligheter	14 000	70 000
Sum borettsinnskudd		386 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	5 536 107	5 371 778
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 332 049	4 332 049

Resultat og balanse med noter for Bøensletten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøensletten borettslag		
Styreleder	Alf Bakklund (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Gunn Berit Øyaland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Helene Larson (sign.)	12.03.2025



Revisorteam Tinn og Vest-Telemark AS

Statsautoriserte revisorer
Statsautoriserte regnskapsførere

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bøensletten borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøensletten borettslag som viser et underskudd på kr 21 800. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Rjukan, 18. mars 2025
Revisorteam Tinn og Vest-Telemark AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bøensletten borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Mathuset Eyde (konditoriet), Storgata 21A, 1. etg, Rjukan.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder velges Alf Bakkland

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

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

Vedtak:

Som sekretær velges Tom Mårtensson

Til å signere protokollen velges Helene Larson og Egil Strøm

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

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

Vedtak:

Totalt 12 andelseiere møtte, hvorav 1 i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

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

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

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

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

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Bøensletten borettslag.

Side 1/3

Vedtak:
Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret ble i 2024 honorert med totalt kr 40.500,-
(Leder 26.500,-, nestleder 8.000,-, styremedlem 6.000,-)

Vedtak:
Styreleder Alf Bakkland honoreres med kr 28.500,-
Styremedlem Gunn Berit Øyaland honoreres med kr 8.000,-
Styremedlem (nestleder) Helene Larson honoreres med kr 10.000,-

Totalt styrehonorar kr 46.500,-

Honoraret kan utbetales i form av kjøregodtgjørelse, mot framleggelse av reiseregning/kjøreliste.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Alf Bakkland er på valg. Han har takket ja til gjenvalg.

Vedtak:
Som styreleder velges Alf Bakkland for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem (nestleder) Helene Larson er ikke på valg.

Styremedlem Gunn Berit Øyaland er på valg.

Vedtak:
Som styremedlem velges Gunn Berit Øyaland for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Egil Strøm og Gunn Bergsland er på valg.
I hht vedtektene kan borettslaget redusere antall varamedlemmer til ett.

Vedtak:
Som varamedlem velges Egil Strøm.

5.4 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

Dersom styret i Rjukan og Tinn boligbyggelag vedtar å avholde sin generalforsamling elektronisk, vil det være behov for delegater fra borettslagene.

Dersom generalforsamlingen gjennomføres fysisk vil delegatordninger bortfalle.

Delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert for hver fylte 20 andelseier, dog minst en.

- Delegatene må være medlem hos, og registrert som brukere av, RTBBL sin digitale løsning (Min side/Portalen)

Vedtak:
Bøensletten borettslag borettslag velger Gunn Berit Øyaland som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

5.5 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

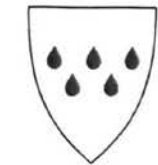
Vedtak:
Til valgkomite utpekes styret.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 18:50

Protokoll for Bøensletten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alf Bakkland (sign.)	04.05.2025
Sekretær	Tom Mårtensson (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Egil Strøm (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Helene Larson (sign.)	02.05.2025



TINN KOMMUNE

Enhet for plan og landbruk

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Bøensletten Borettslag G. Bergsland Sam E gt 96 3660 RJUKAN	Ansvarlig søker (navn og adresse): Lundesgaard og Christiansen AS Vestregate 5 3919 PORSGRUNN
--	--

Ferdigattest 126/167 Sam Eydesgt. 96 - Sammenslåing av 2 leiligheter. 2. etg.

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Sam eydes gate 96, 3660 RJUKAN	Gnr: 126	Bnr: 167	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2010/550-3
--	-------------	-------------	------	------	-------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder: Endring av bygg - utvendig fasadeEndring av bruksenheter – slått sammen 2 leiligheter		
Vedtak gjort av: Delegert myndighet plansjef - rammetillatelse	Vedtak dato: 22.07.2005	Utvalgssaksnr.: 083 / 05
Delegert myndighet plansjef - igangsettingstillatelse	Ikke gitt	
Dato sluttkontroll 16.12.2009	Kontrollansvarlig: Mår Bygg AS, Rørlegger Svein Moen	
Merknader	Ferdigattest datert 11.02.2010 går ut, og gjelder ikke, da den er basert på feil byggesøknad. Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 03.11.2011	Stempel/underskrift: S.O. Hagen Svein Olav Hagen

Kopi sendt til:

Kopi til:
Lundesgaard og Christiansen AS Vestregate 5 3919 PORSGRUNN
Mår Bygg AS 3656 ATRÅ
Rørlegger Svein Moen Fossoveien 1 3660 Rjukan



TINN KOMMUNE

Enhet for plan

2

Tiltakshaver (navn og adresse): Bøensletten Borettslag RTBBL Storgata 3660 RJUKAN	Ansvarlig søker (navn og adresse): Lundesgaard og Christiansen AS Vestregate 5 3919 PORSGRUNN
--	--

Ferdigattest er gitt for Endring av fasaden (tak) i Sam Eydesgt. 94 og 96/ Månaveien 3

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.

Eiendom/adresse: Sam eydes gate 96, 3660 RJUKAN	Gnr: 126	Bnr: 167	Fnr: 	Snr: 	Vår ref.: 2010/550-2
--	-------------	-------------	----------	----------	-------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder: Endring av bygg - utvendig fasade skifte i fra Skifer tak til Minster betongtakstein på 3 bygg		
Vedtak gjort av: Delegert myndighet plansjef	Vedtak dato: 27.11.2006	Utvalgssaksnr.: 165/06
Dato sluttkontr. 16.12.2009	Kontrollansvarlig: Mår Bygg as, Rørlegger Svein Moen	
Merknader	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 93)	

Underskrift:		
Sted: Rjukan	Dato: 11.02.2010	Stempel/underskrift: S.O. Hagen Svein Olav Hagen

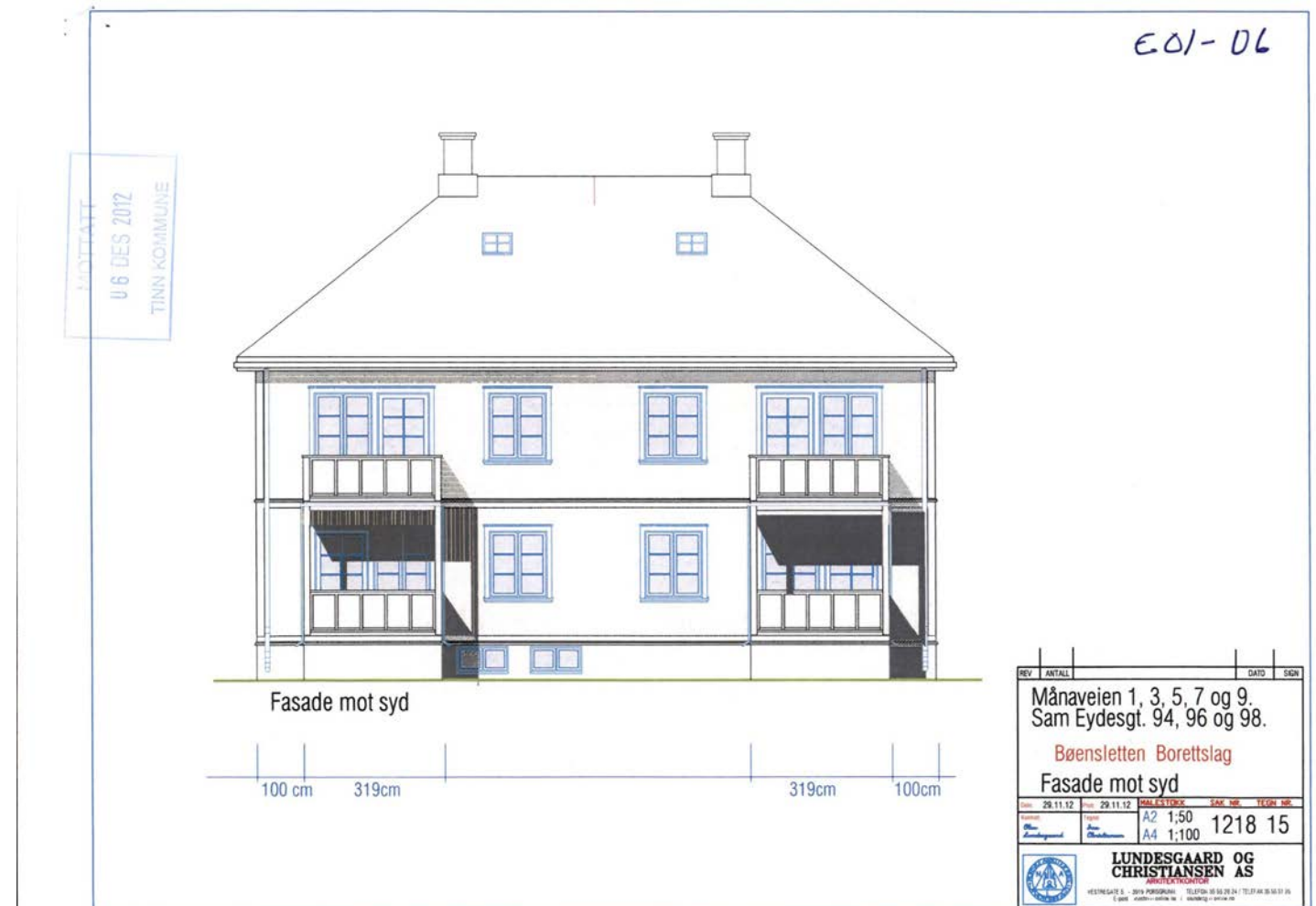
Kopi sendt til:

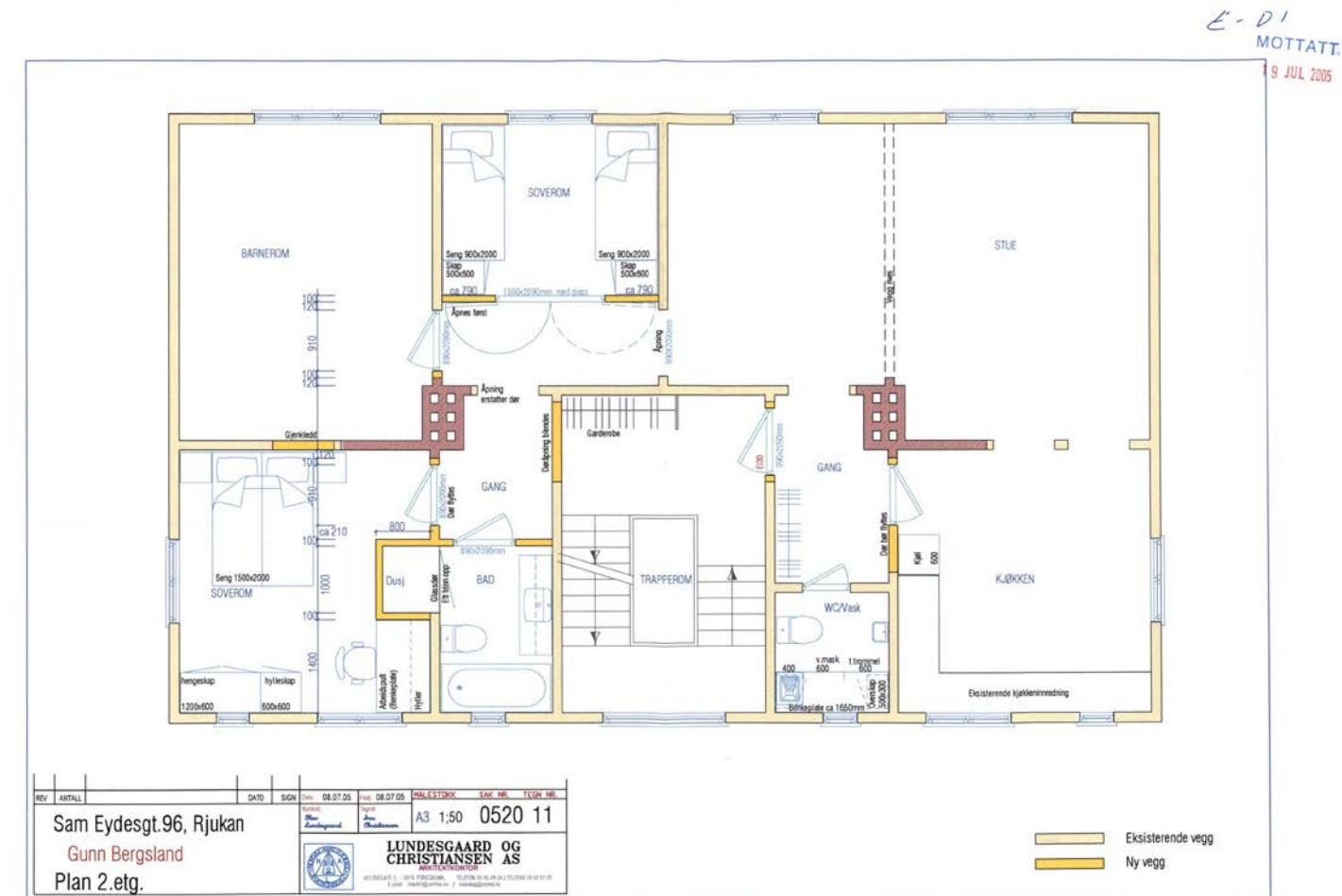
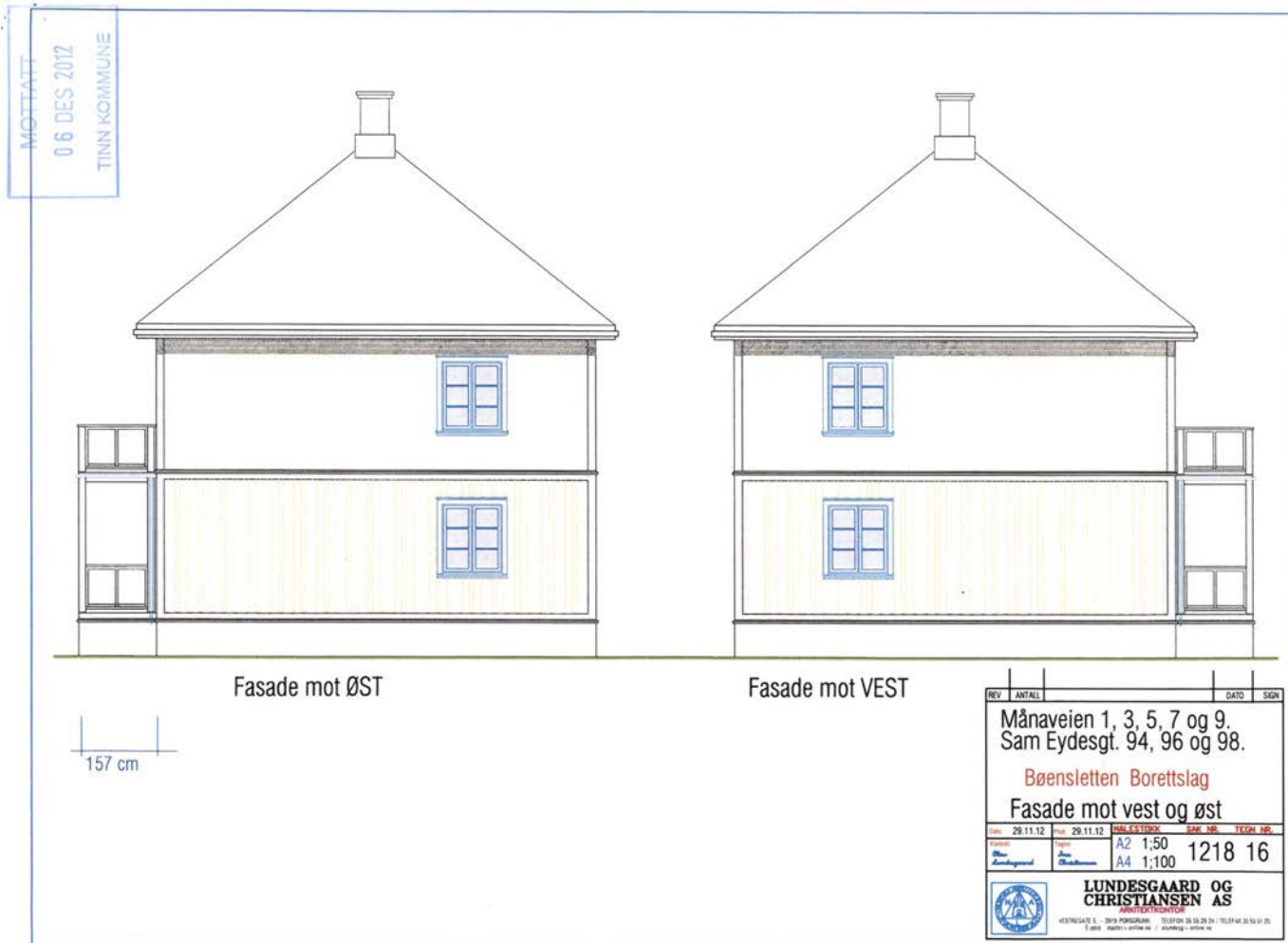
Lundesgaard og Christiansen as
Mår Bygg as
Svein Moen

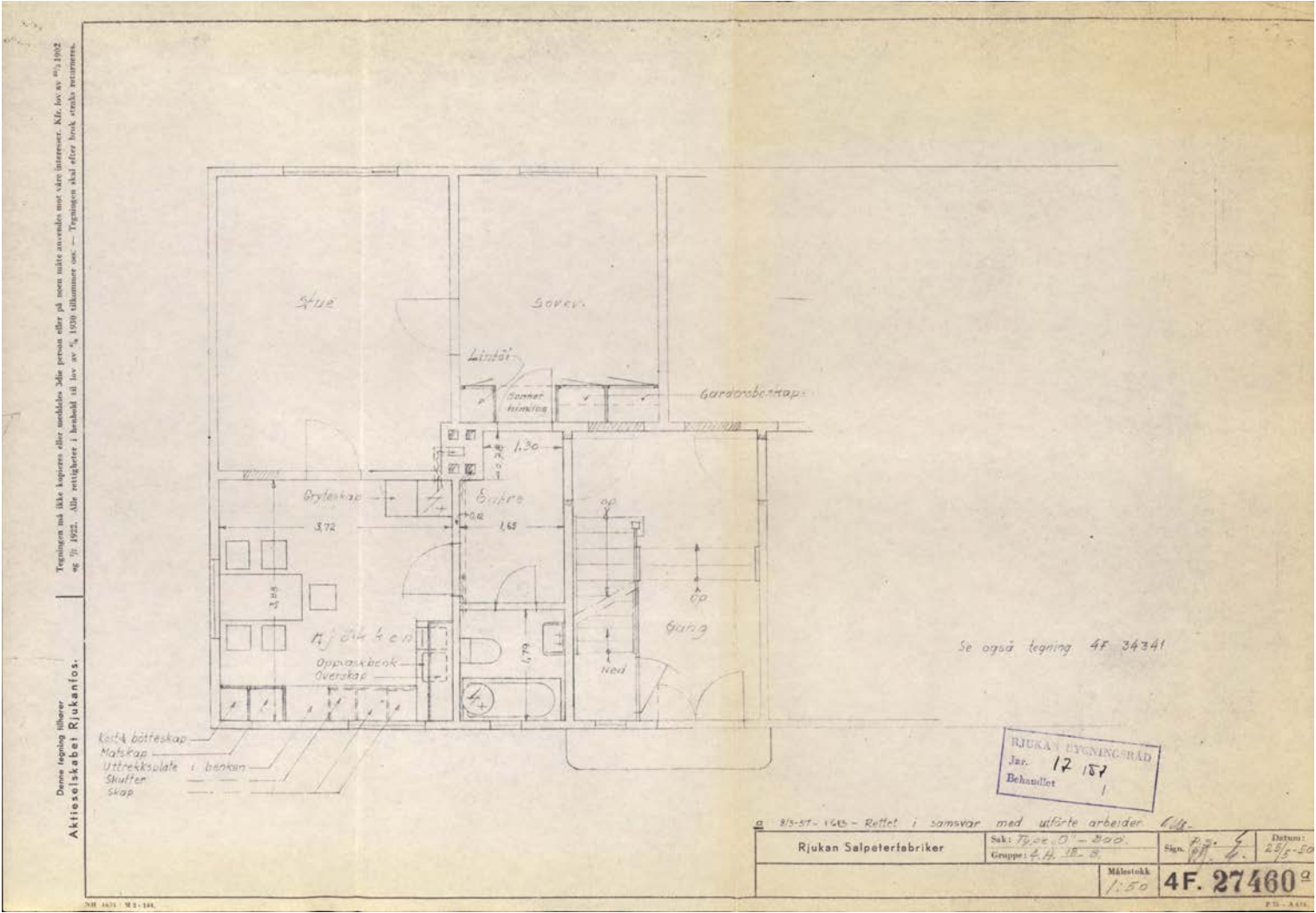
Postadresse: Postboks 14
E-post : postmottak@tinn.kommune.no
Hjemmeside: www.tinn.kommune.no

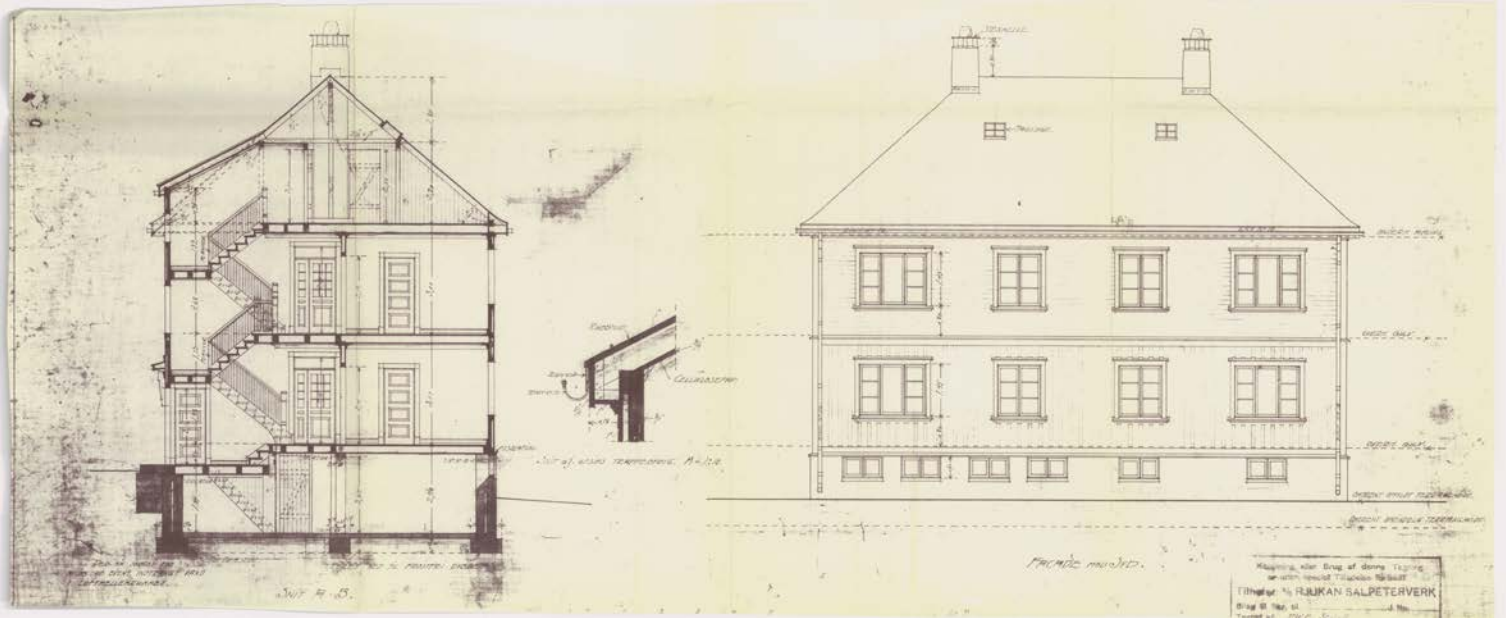
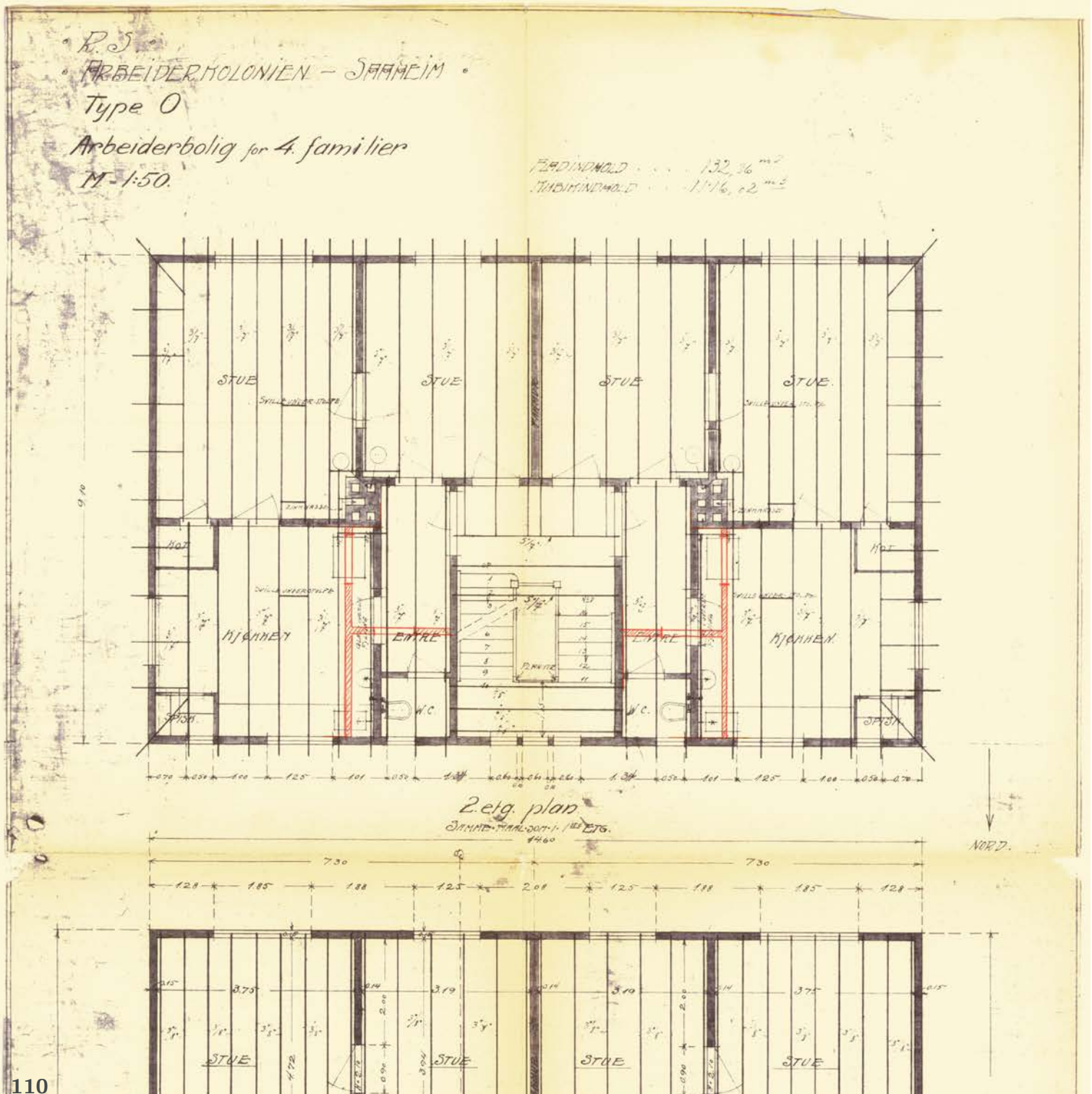
Telefon: 35 08 26 00
Telefaks: 35 08 25 44
Org. Nr: 864 963 552

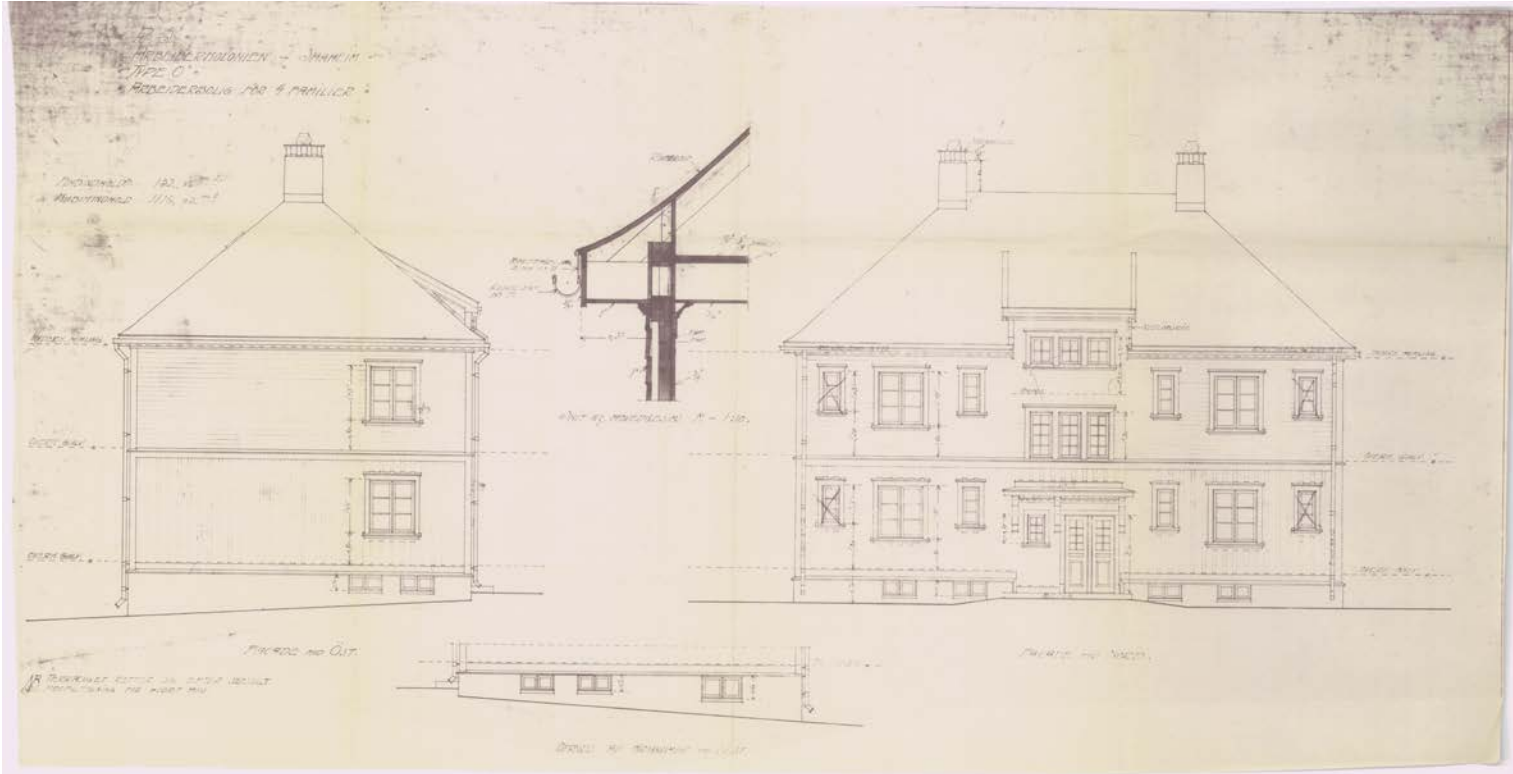
Bankgiro: 2620.05.00007
Org.nr: 0803.55.79800
Besøksadresse: Torget 2











TINN KOMMUNE
Enhet for brann

14.01.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/126/167
Adresse: Sam Eydes gate 96, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8244603

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

Siste skorsteinsfeing: 09.10.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sam Eydes gate 96
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

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