Tinngata 159, 3660 RJUKAN

Innholdsrik og pent oppgradert enebolig i Øverland Borettslag m/ meget flott og skjermet uteområde

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 211 700,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 1 903 050,-
Felleskostn.:	Kr 5 150,-
Selger:	Stephanie Camilla Tøgard En
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Andel
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	149/163 kvm
Tomtstr.:	3303 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 122, bnr. 280
Andelsnr.:	9
Oppdragsnr.:	1307250017

Innholdsrik og pent oppgradert enebolig i Øverland Borettslag

Tinngata 159 er innholdsrik enebolig over 3 plan med et meget flott opparbeidet og skjermet uteområde på baksiden/sørsiden av boligen. Det er gjort en rekke oppgraderinger av boligen gjennom årene og den fremstår pen og tiltalende med generelt godt standard. Her kan man bare flytte rett inn! Til boligen tilhører det også en halvpart av en dobbelt garasje som er utstyrt med elbillader.

Eiendommen har en fin beliggende i et veletablert boligområde i nedre del av Rjukan. Fra boligen er det kun et par hundre meter til Øverland barnehage, og det er heller ikke lang vei til skole og det meste av byens øvrige fasiliteter. Like ved er det bussholdeplass med mange daglige avganger.

Velkommen til visning!

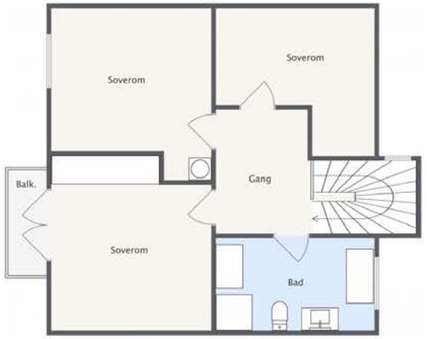
Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 20
Tilstandsrapport 31
Egenerklæring 61
Nabolagsprofil 73
Forbrukerinformasjon 126
Budskjema 127

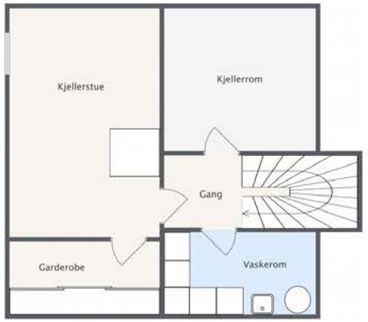
159

1. etasje

2. etasje



Kjeller



FODIMA

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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 149 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 163 m²

Boligen
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: BRA-i: 47 m²
1. etasje: BRA-i: 51 m²
2. etasje: BRA-i: 51 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-e: 14 m²

Tomtetype
Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse
3303 m²

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggende i et veletablert boligområde i nedre del av Rjukan. Fra boligen er det kun et par hundre meter til Øverland barnehage, og det er heller ikke lang vei til skole og det meste av byens øvrige fasiliteter. Like ved er det bussholdeplass med mange daglige avganger til bl.a. Rjukan, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner, og kan bl.a. skilte med flotte skiløyper og skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter.

Adkomst
Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Det er næringsbebyggelse på andre siden av elva sør for eiendommen.

Bygningssakkyndig
Arnt Ivar Hvammen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen har ifølge tilstandsrapport yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Det er tak med betongtakstein som taktekking. De innvendige overflatene består i hovedsak av vegger med malte plater og trepanel, samt gulver med i hovedsak vinylbelegg. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst
Kr 1 700 000

Innhold
Enebolig over 3 plan som inneholder følgende rom:
Kjeller: Gang, trapperom, vaskerom, peisestue og 2 boder.
1. etasje: Gang, trapperom, toalettrom, kontor og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, trapperom, bad og 3 soverom.

Det tilhører også en halvdel av en dobbelgarasje som deles med nabo.

Standard
Tinngata 159 er innholdsrik enebolig over 3 plan med et meget flott opparbeidet og skjermet uteområde på baksiden/sørsiden av boligen. Det er gjort en rekke oppgraderinger av boligen gjennom årene og den fremstår pen og tiltalende med generelt godt standard. Her kan man bare flytte rett inn!

Boligen har en lys og pen stue som er utstyrt med en trivelig vedovn. Fra stuen er det egen utgang til et trivelig uteområde med plattinger og paviljong. Uteområdet har levegger som skjermer for vind og innsyn.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har en stilren innredning med profilerte fronter, og det er godt med skap og benkeplass. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap var nytt i 2023/24 og medfølger ved salg.

Badet er romslig og godt og ligger i 2. etasje. Det er fra 2013, men ble oppgradert med ny baderomsinnredning i 2024. Badet er forøvrig utstyrt med dusjkabinett og vegghengt WC. Boligen har også et pent og praktisk toalettrom i 1. etasje, samt at det er eget vaskerom i kjelleretasjen.

Boligens soverom ligger i 2. etasje. Det ene av disse har egen luftebalkong. Det er forøvrig også etablert en trivelig peisestue i kjelleretasjen, samt et praktisk kontor i 1. etasje.

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):

Utvendige trapper
- Det er ikke montert rekkverk.

Forstøtningsmurer
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Overflater (innvendige)
- Det er observert knirk i gulv på 1.etg.

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

Rom Under Terreng
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.
- Kjeller har begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning.
- Det mangler dampsperre mot yttervegg

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.
- Det mangler foring og listverk på dør i kjeller

Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

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

Overflater og konstruksjon (toalettrom)
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Overflater Gulv (vaskerom)
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvbelegg har mangler på overgang til dørterskel og vegg

Ventilasjon (vaskerom)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom)
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Overflater vegger og himling (bad)
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler bunnlist med silikonfug

Overflater Gulv (bad)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjik
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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 hvitevarer på kjøkkenet, samt en hylle på det ene soverommet. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Det tilhører boligen en halvpart av en dobbelt garasje på borettslagets felles anlegg. Denne deles med nabo (det er åpent mellom de to halvdelene). Garasjen er utstyrt med elbillader.

Solforhold
Rjukan er solløst deler av høst og vinter.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0000587866

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. 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.

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

Eiendommen ligger innenfor et fareområde for skred (ref. kart vedlagt prospekt).

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 629 472

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 517 889

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer ifølge forretningsfører: byggforsikring, kommunale avgifter, kabel Tv, Bredbånd og brøyting/strøing.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5150

Andel Fellesgjeld
Kr 211 700

Fellesgjeld pr. dato
24.04.2025

Avdrag Fellesgjeld
Kr 448

Rentekost. fellesgjeld
Kr 347

Andel fellesformue
Kr 53 563

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Øverland Borettslag

Organisasjonsnummer
931830414

Andelsnummer
9

Om borettslaget
Borettslaget består av 12 eneboliger.

Styreleder i borettslaget: Ingvild Eggerud.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Disse dokumentene, mottatt fra forretningsfører, vil være tilgjengelig hos meglerforetaket eller vedlagt prospekt.

Lånebetingelser fellesgjeld
26207109044, Tinn Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 228
Saldo per 24.04.2025: 2 540 401
Andel av saldo: 211 700
Første termin/første avdrag: 30.04.2024 (siste termin 31.03.2044)
Flytende rente.

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

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

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

Felleskostnadene økte med kr. 100,- i februar. Ytterligere økning i fellesutgiftene må etter hvert påregnes da det bl.a. er varslet om økning i kommunale avgifter fra 2026.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Dyrehold
Dyrehold er ifølge Rjukan og Tinn boligbyggelag tillatt, men styret skal informeres.

Forretningsfører

Forretningsfører
Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 122, bruksnummer 280 i Tinn kommune. Andelsnr. 9 i Øverland Borettslag med orgnr. 931830414.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 08.07.82 (vedlagt).

Byggetegninger mottatt fra kommunen på boligene/hustypene i borettslaget ligger vedlagt salgsoppgaven. Kjellerene fremgår ikke av tegninger og matrikkel/matrikkelbrev, og det gjort noe om på planløsningen (bad i 2. etasje er utvidet på bekostning av en bod). Det som har vært brukt og innredet som kontor i 1. etasje fremgår som vaskerom på byggetegning.

Vinduer i kjellerstue/preisestue ivaretar ifølge tilstandsrapporten ikke krav som godkjent rømningsvei.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger ifølge kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for "RV 37 Rjukan Ny gang og sykkelveg mellom Bjørkhaug og Tvergrot". Se for øvrig Kommunedelplan Vestfjorddalen og Arealdelen til kommuneplan.

Nevnte planer kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler.

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

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

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 690 000 (Prisantydning)
---
211 700 (Andel av fellesgjeld)
---
1 901 700 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
1 350 (Omkostninger totalt)
17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
1 903 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 918 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 921 750 (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
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr

1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
29.04.2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Tinngata 159, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 122, bnr. 280
Andelsnummer 9

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 149 m²

Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20330-1513 **Referansenummer:** QV1373

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

prosjektform

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

Norsk takst

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

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

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

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

Prosjektform as

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

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

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no

Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Enebolig i borettslag, beliggende på Tvergrot i Rjukan, Tinn Kommune.
Takstobjektet er oppført rundt 1980 tallet. Da etter datidens byggeskikk og krav, dette som ett avvik fra dagens byggekrav til TEK17, til isolasjon og konstruksjoner m.m.
Bygningen har siden byggeår gjennomført oppgraderinger på innvendige overflater samt innredninger og enkelte tekniske installasjoner.
Det må påregnes kostnader til drenering rundt boligen. Disse er fra byggeår og har mangler. Borettslagets ansvar.
Kjeller har oppholdsrom/peisestue som ikke har godkjent rømningsvei.

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

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

Viktig å merke seg at alle utvendige forhold påhviler borettslagets og holde vedlikehold på.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har balkong ut fra hoved soverom i 2.etg.
Det er etablert stor terrengplatting med delvis takoverbygg mot syd.
Det er etablert terrengtrapper og trapper for adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av vinyl belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i I yttervegg på peisestue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. 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 nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredning fra 2024.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra soverom mot bad..

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt mur. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt stålvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Servant montert på skap og veggmontert toalett.
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: El-styrt vifte i vegg.
Himling: MDF panelplater
Vegger: Malte plater
Gulv: Vinyl belegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har installert varmepumpe i trappegang.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av støpt naturstein i fug.
Terrenget er arrondert og beplantet med trær, busker og øvrig beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Skrått terreng i front av bolig, ellers i plan. Nivåforskjell er tatt med terrengtrapper
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

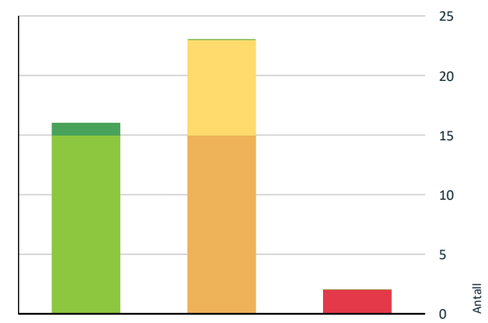
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kontor i 1.etg er på tegning vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

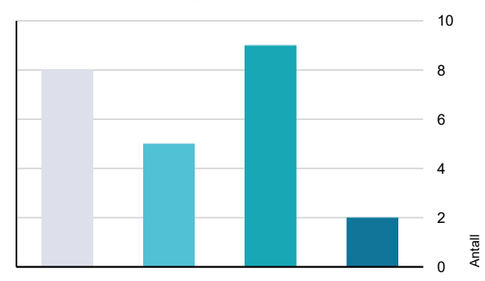
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etg. Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny baderomsinnredning og nytt tak på soverom
2024	Modernisering	Innvendig skifte av downlights på soverom, kjøkken og kjellerstue.
2024	Modernisering	Utvendig beis på bolig og garasje
2024	Modernisering	El-bil lader i garasje
2024	Uteområdet	Opparbeidet gangsti fra garasje til bolig
2023	Modernisering	Renovert toalettrom med innredninger
2023	Modernisering	Nye hvitevarer
2021	Paviljong	Terrengterrasse med paviljong og strøm

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong ut fra hoved soverom i 2.etg.
Det er etablert stor terrengplatting med delvis takoverbygg mot syd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert terrengtrapper og trapper for adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert knirk i gulv på 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv i kjeller.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I yttervegg på peisestue.

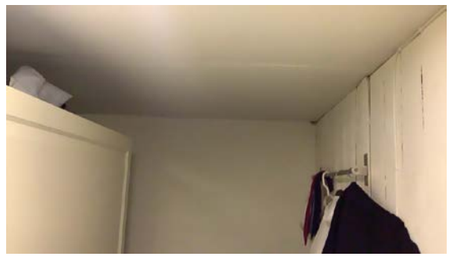
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler dampsperre mot yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser.
• 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.

Dampsperre bør etableres for å unngå mugg og råteskader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



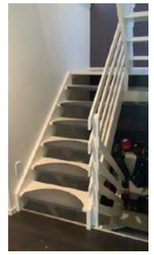
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det mangler foring og listverk på dør i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Foring og listverk monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2.ETG. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist med silikonfug

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det er krav om dusjkabinett slik badet nå er tilordnet uten bunnlist og silikonfug.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **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: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredning fra 2024.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

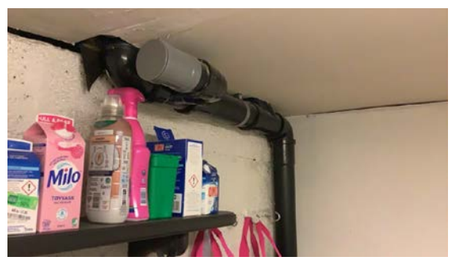
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt mur. Taket er malt.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvbelegg har mangler på overgang til dørterskel og vegg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegg må limes og festes bedre eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stålvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn.

1.ETG. HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETG. HOVEDPLAN > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

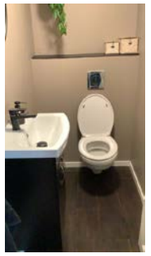
Toalettrom
Servant montert på skap og veggmontert toalett.
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: El-styrt vifte i vegg.
Himling: MDF panelplater
Vegger: Malte plater
Gulv: Vinyl belegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe i trappegang.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Diverse oppgraderinger med belysning og el-billader

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

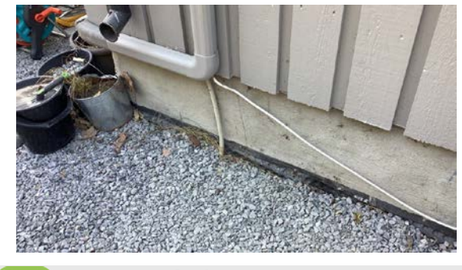
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

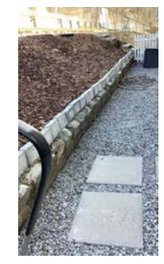
TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av støpt naturstein i fug.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

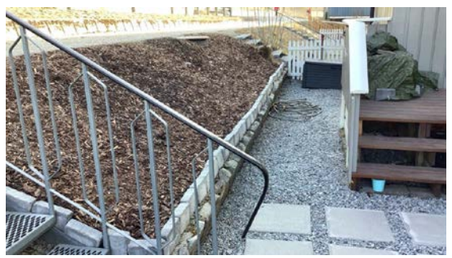
Terrenget er arrondert og beplantet med trær, busker og øvrig beplantning.
Skrått terreng i front av bolig, ellers i plan. Nivåforskjell er tatt med terrengtrapper

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Oppstillingsplass for bil

Byggeår
1982

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Andel av dobbelgarasje
Enkel garasje i rekke på borettslagets fellesanlegg. Uisolert.
Støpt betonggulv med ringmur.
Vegger i bindingsverkkonstruksjon med pålagt stående tømmermannspanel.
Takkonstruksjonen av fabrikkframstilte takstoler med undertak, papp, sløyfer, lekter og takstein som taktekke.
Vippeport i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering		
2024	El bil lader	Det er montert el-billader i garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
149 m²/149 m²	Kr 1 700 000

Enebolig: 3 Gang, Stue/kjøkken, 3 Trapperom, Toalettrom, Kontor, Bad, Soverom, Vaskerom, Peisstue, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 750 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	53 562
Fradrag for andel felles gjeld	-	119 772
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sam Eydes gate 290 ,3660 RJUKAN 109 m² 1946 2 sov	01-02-2023	1 250 000	**1 550 000**		1 550 000	**14 220**
2	Tinngata 102 ,3660 RJUKAN 140 m² 1950 3 sov	07-12-2023	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**13 929**
3	Tvergrot 20 ,3660 RJUKAN 144 m² 1975 3 sov	03-03-2022	1 650 000	**1 875 000**		1 875 000	**13 021**
4	Tinngata 149 ,3660 RJUKAN 149 m² 1982 3 sov	21-01-2025	1 590 000	**1 400 000**	214 692	1 614 692	**10 837**
5	Tinngata 149 ,3660 RJUKAN 137 m² 1982 3 sov	12-01-2022	1 090 000	**1 340 000**	131 314	1 471 314	**10 740**
6	Mosletta 13 ,3660 RJUKAN 217 m² 1978 4 sov	11-02-2025	1 990 000	**1 700 000**		1 700 000	**7 834**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		93 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**93 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 520 000**

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

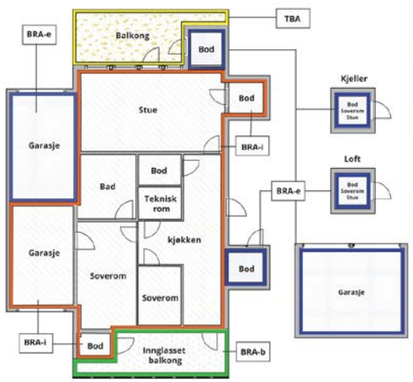
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg. Hovedplan	51			51	
2.etg.	51			51	
Kjeller	47			47	
SUM	**149**				
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Gang, Stue/kjøkken, Trapperom, Toalettrom, Kontor		
2.etg.	Bad, Gang, 3 stk soverom, Trapperom		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Peisstue, 2 stk boder, Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kontor i 1.etg er på tegning vaskerom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. for moderniseringsarbeid

Krav for rom til varig opphold

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

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

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedplan		Garasje	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	132	17
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.3.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Stephanie Tøgard Eng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4026 TINN	122	280	0	0	3303.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tinngata 159

Hjemmelshaver
Øverland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/Øverland Borettslag	931830414		Rjukan og Tinn Boligbyggelag	Stephanie Camilla Tøgard Eng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Pålydende**		**Opprinnelig innskudd**		**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
9	1 000	*10.02.2025*	140 000	*10.02.2025*	53 562	*10.02.2025*	119 772	*10.02.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Øverland Borettslag, her bestående av eneboliger.
Svært sentralt ift barnehage. Kort avstand til øvrige fasiliteter. Liten gjennomgangstrafikk i Tinngata.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring	30.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	
5	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QV1373

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.
1307250017

Selger 1 navn
Stephanie Camilla Tøgard Eng

Gateadresse
Tinngata 159

Poststed
RJUKAN

Postnr
3660

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring
Polise/avtalenr.: SP0000587866

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet innredning på toalettrom og baderom i 2023/2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hjartdal Elektro la strøm til garasjen og installerte elbillader i 2024. De installerte også vifte på toalettrom i 2023. Elektrokontakten dro strøm ut til paviljong i 2021. Haukaas Elektro skiftet alle downlights i huset i 2023/2024.

Arbeid utført av: Hjartdal Elektro, Elektrokontakten, Haukaas Elektro

Filer

Samsvarserklæring.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Samsvarserklæring.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert Zaptec Go i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1307250017

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Olesrud bygde paviljong i 2021, slipte terrassen i 2022, la nytt tak på soverom i 2023, huset ble malt av Byggmester Olesrud AS i 2024. Platting er utvidet med ekstra trinn i 2024, dette er egeninnsats.

Arbeid utført av: Byggmester Olesrud AS, egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1307250017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 130725001 7

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stephanie Tøgard Eng	32995dd3f218d3bacedaba4 bba18c416cc40efbe	25.03.2025 17:15:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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

nets

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14269 - ENG STEPHANIE TØGARD ENG STEPHANIE TØGARD TINNGATA 159 3660 RJUKAN	Hjartdal Elektro AS Saulandsvegen 424. 3692 SAULAND Org. nr.: NO995874172MVA Telefon: 35023100 E-post: firmapost@hjartdal-elektro.no Din lokale elektriker!

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 29086 Ordrenavn: BAD Dato: 20.02.2023 Saksbehandler: KAASA ØYVIND HOVDE	Bolig Tinngata 159 3660 Rjukan	90122166 stephanie@vekstra.no

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
20.02.2023	satt opp ny 2-1 bryter på bad for styring av lys og
20.02.2023	vifte
20.02.2023	boret hull ut for vifte og gjennomføring
20.02.2023	kablet vifte fra takpunkt
20.02.2023	trukket om takpunkt for å koble til vifte
20.02.2023	satt på stikkontakt i soverom
20.02.2023	denontert lampe bad
20.02.2023	montert lampe på takpunkt bad

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 400:2022
Kommentar:	

Elektriker

Beskrivelse	Verdi		Info
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt	Utført	470 Mohm	
Driftsspenning	Utført	233 V	

For installatørvirksomheten
20.02.2023

THS

TOR HÅKON SÆRSLAND

© 2023 NELFO

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

06.03.2023

Signatur, installatør

© 2023 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14269 - ENG STEPHANIE TØGARD ENG STEPHANIE TØGARD TINNGATA 159 3660 RJUKAN	Hjartdal Elektro AS Saulandsvegen 424. 3692 SAULAND Org. nr.: NO995874172MVA Telefon: 35023100 E-post: firmapost@hjartdal-elektro.no Din lokale elektriker!

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 29086 Ordrenavn: BAD Dato: 20.02.2023 Saksbehandler: KAASA ØYVIND HOVDE	Bolig Tinngata 159 3660 Rjukan	90122166 stephanie@vekstra.no

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
20.02.2023	satt opp ny 2-1 bryter på bad for styring av lys og
20.02.2023	vifte
20.02.2023	boret hull ut for vifte og gjennomføring
20.02.2023	kablet vifte fra takpunkt
20.02.2023	trukket om takpunkt for å koble til vifte
20.02.2023	satt på stikkontakt i soverom
20.02.2023	denontert lampe bad
20.02.2023	montert lampe på takpunkt bad

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 400:2022
Kommentar:	

Elektriker

Beskrivelse	Verdi		Info
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt	Utført	470 Mohm	
Driftsspenning	Utført	233 V	

For installatørvirksomheten
20.02.2023

THS

TOR HÅKON SÆRSLAND

© 2023 NELFO

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

06.03.2023

Signatur, installatør

© 2023 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
14269 - ENG STEPHANIE TØGARD ENG STEPHANIE TØGARD TINNGATA 159 3660 RJUKAN	Hjartdal Elektro AS Saulandsvegen 424. 3692 SAULAND Org. nr.: NO995874172MVA Telefon: 35023100 E-post: firmapost@hjartdal-elektro.no Din lokale elektriker!

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	29086	Bolig Tinngata 159 3660 Rjukan	90122166 stephanie@vekstra.no
Ordrenavn:	BAD		
Dato:	20.02.2023		
Saksbehandler:	KAASA ØYVIND HOVDE		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
20.02.2023	satt opp ny 2-1 bryter på bad for styring av lys og
20.02.2023	vifte
20.02.2023	boret hull ut for vifte og gjennomføring
20.02.2023	kablet vifte fra takpunkt
20.02.2023	trukket om takpunkt for å koble til vifte
20.02.2023	satt på stikkontakt i soverom
20.02.2023	denontert lampe bad
20.02.2023	montert lampe på takpunkt bad

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 400:2022
Kommentar:	

Elektriker

Beskrivelse	Verdi		Info
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt	Utført	470 Mohm	
Driftsspenning	Utført	233 V	

For installatørvirksomheten
20.02.2023

THS

TOR HÅKON SÆRSLAND

© 2023 NELFO

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

06.03.2023

Signatur, installatør

© 2023 NELFO

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bytte av downlights

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Haukaas Elektro AS	Firma/Navn:	Stephanie Tøgård Eng
Kontaktperson:	Joakim Miland Brunsvik	Kontaktperson:	
Adresse:	Øvrebygde 364	Adresse:	Tinngata 159
Postnr/Sted:	3650 Tinn Austbygd	Postnr/Sted:	3660 Rjukan
Telefon:	47878899	Telefon:	
E-post:	post@haukaaselektro.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	3371	Kundenummer:	10870
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Stephanie Tøgård Eng		
Adresse:	Tinngata 159		
Postnr/Sted:	3660 Rjukan		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	230V IT
Arbeidsbeskrivelse:	Byttet eksisterende downlights på kjøkken og bad i 2. etg, til nye SG Junistar Lux. Byttet dimmere til Elko 315 GLE. Feilsøkt bryter for utelys ved hovedinngang. Funnet ledning i bryterrekke som ikke er tilkoblet. Utbedret feil.
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Joakim Miland Brunsvik
Dato:	2023-12-14
Signatur:	Elektronisk signert av Joakim Miland Brunsvik. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Nabolagsprofil

Tinngata 159

Offentlig transport

Tvergrot — 3 min
Linje 185, 209 — 0.3 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) — 4 min
182 elever, 14 klasser — 2.5 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) — 18 min
101 elever, 6 klasser — 1.6 km

Rjukan videregående skole — 8 min
215 elever, 15 klasser — 4.4 km

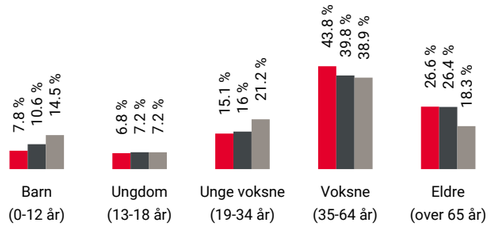
Aldersfordeling barn (0-18 år)

29% i barnehagealder
25% 6-12 år
21% 13-15 år
25% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tverrgrot	192	106
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år) — 4 min
32 barn — 0.3 km

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) — 3 min
47 barn — 2 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) — 3 min
25 barn — 2.9 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan — 13 min
PostNord, søndagsåpent — 1.2 km

Kiwi Rjukan Sentrum — 6 min
Søndagsåpent — 4 km

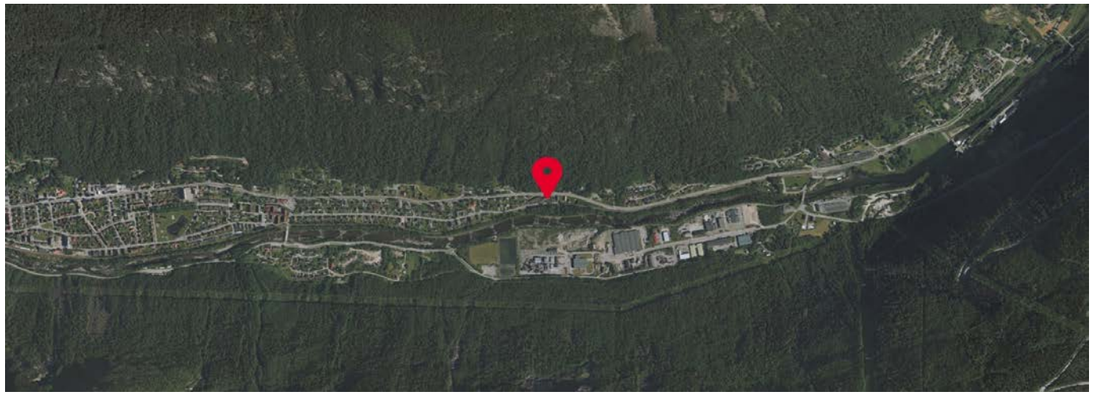
Sport

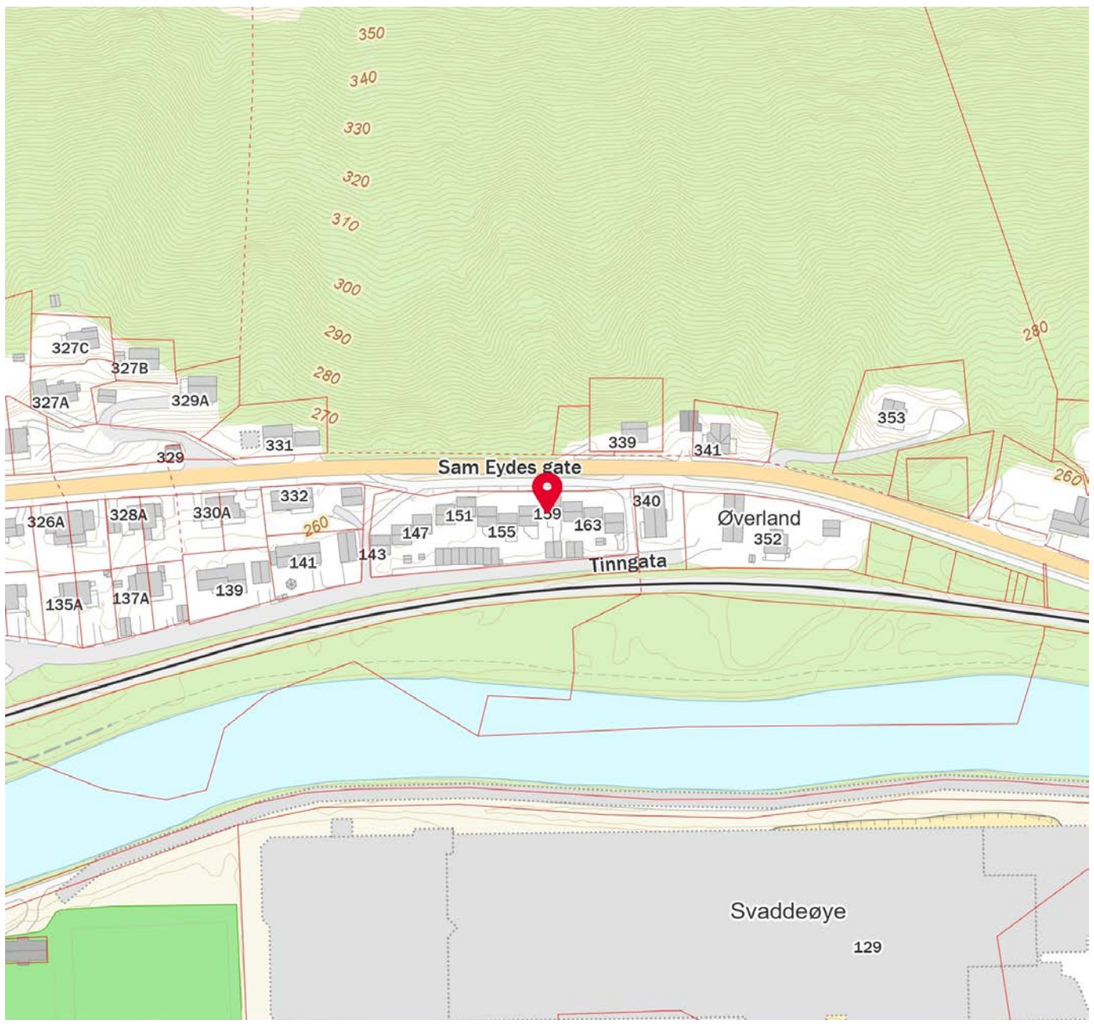
Tveitoparken sandvolleyballbane — 18 min
Sandvolleyball — 1.6 km

Dale-bakhus - fotballbane — 18 min
Fotball — 1.7 km

Rjukanbadet/Trimrom — 5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Øverland borettslag		**Vår ref.:**	12/9	**Fødselsdato eier:**	11.05.1990
Tinngata 159		**Type:**	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN		**Eiere:**	Stephanie Tøgard Eng		
Organisasjonsnr:	931 830 414	**Andelsnr:**	09		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 150

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 355
	Andel avdrag fellesgjeld	448
	Andel rentekostnad fellesgjeld	347

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	211 700	Gjeld siste årsoppg.:	213 220
Klient ajourf. lån:	2 540 401	Klient gj. s. årsoppg.:	2 558 646

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26207109044, Tinn Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 228
Saldo per 24.04.2025: 2 540 401
Andel av saldo: 211 700
Første termin/første avdrag: 30.04.2024 (siste termin 31.03.2044)
Flytende rente.
Utvendig vedlikehold.

4: Særskilte opplysninger

Telefon:	Mob.: 95865630
E-post:	ingvild.eggerud@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	119 772	Andre inntekter:	326
Annen formue:	53 563	Utgifter:	6 146		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	140 000
Andelsnr:	09	Partialobligasjonsnr:	1209

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982
Gårds/bruksnr:	122/280
Bygningstype:	Enebolig
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	3634

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587866

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1982	Første innflytting:	21.12.1982	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	95		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	ENEBOLIG		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 2 av 2

Øverland borettslag	**Vår ref.:**	12/9	**Fødselsdato eier:**	11.05.1990
Tinngata 159	**Type:**	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	**Eiere:**	Stephanie Tøgard Eng		
Organisasjonsnr: 931 830 414				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Andel BBL

Fasiliteter:

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Stephanie Tøgard Eng

Andelseiers underskrift

Vedtekter

for **Øverland** borettslag org.nr.**931 830 414**

tilknyttet **RJUKAN OG TINN** boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3.mars 1981, sist endret den 09.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øverland 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.

(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 inntil ……..av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteledelsens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Rapport fra styret for virksomheten i Øverland borettslag, org.nr. 931830414

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

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

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Ingvild Eggerud, Tinngata 161
Nestleder, Knut Halvar Tverberg, Tinngata 145
Styremedlem, Turid Lothe, Tinngata 153
Varamedlem, Stephanie Tøgard, Tinngata 159
Varamedlem, Erik Einungbrekke, Tinngata 165

Valgkomiteen har bestått av

Carolin Linström og Christoffer Ludvigsen

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 3 styremøter, hvor 3 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail og telefon. Det er opprettet egen facebookside for borettslaget hvor informasjon kan og blir formidlet, i tillegg er det sendt ut skriftlig informasjon i postkassene.

Det har vært behandlet 0 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg).

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

I 2023 er følgende saker vært opp i styret og medlemsmøte:

- Alle andelseiere som ikke tidligere har fått skiftet blå varmtvannsberedere har fått tilbud om at disse skiftes. Arbeidet utføres i 2024.
- Vedtatt å bygge nytt søppel- og postkasse skur.
- Vedtatt farge, fargefordelig og maling av alle husene i borettslaget, arbeidet utføres i 2024.
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som å anses

Rapport fra styret for virksomheten i Øverland borettslag, org.nr. 931830414

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

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

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Ingvild Eggerud, Tinngata 161
Nestleder, Knut Halvar Tverberg, Tinngata 145
Styremedlem, Turid Lothe, Tinngata 153
Varamedlem, Stephanie Tøgard, Tinngata 159
Varamedlem, Erik Einungbrekke, Tinngata 165

Valgkomiteen har bestått av

Carolin Linström og Christoffer Ludvigsen

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 3 styremøter, hvor 3 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail og telefon. Det er opprettet egen facebookside for borettslaget hvor informasjon kan og blir formidlet, i tillegg er det sendt ut skriftlig informasjon i postkassene.

Det har vært behandlet 0 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg).

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

I 2023 er følgende saker vært opp i styret og medlemsmøte:

- Alle andelseiere som ikke tidligere har fått skiftet blå varmtvannsberedere har fått tilbud om at disse skiftes. Arbeidet utføres i 2024.
- Vedtatt å bygge nytt søppel- og postkasse skur.
- Vedtatt farge, fargefordelig og maling av alle husene i borettslaget, arbeidet utføres i 2024.
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som å anses

normalt for et boligselskap.

Økonomi

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

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 630.271.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	639 451	604 919
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	47 301	104 411
Avdrag langsiktig gjeld	-56 480	-69 879
B. Årets endringer disponible midler	**-9 180**	**34 531**
C. Disponible midler UB	**630 271**	**639 451**
Omløpsmidler	658 445	680 646
- Kortsiktig gjeld	28 174	41 195
Disponible midler	**630 271**	**639 451**

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 Øverland 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		600 000	547 200	547 200	604 800
SUM INNTEKTER		**600 000**	**547 200**	**547 200**	**604 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	6 125	8 750
Styrehonorar	2	4 000	4 000	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		42 960	41 184	41 334	44 100
Andre forvaltning- og juridisketjenester		800	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600	3 600
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	424	424	424	424
Vedlikehold	4	44 984	13 688	37 000	62 000
Kabel-tv		46 068	50 256	51 000	51 000
Forsikring		59 649	55 853	59 651	62 751
Kommunale avgifter	5	260 887	190 416	226 650	260 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	21 990	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		418	0	100	100
Porto		54	0	300	300
Andre driftskostnader	6	6 515	6 311	16 642	16 795
SUM DRIFTSKOSTNADER		**482 859**	**393 846**	**447 826**	**514 820**
DRIFTSRESULTAT		**117 141**	**153 354**	**99 374**	**89 980**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		0	-25	0	0
Renteinntekter		3 912	751	0	100
Rentekostnad		73 752	49 670	57 774	78 661
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		**-69 840**	**-48 943**	**-57 774**	**-78 561**
ÅRSRESULTAT		**47 301**	**104 411**	**41 600**	**11 419**

BALANSE Øverland borettslag 2023

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	76 120	0	76 120
Bygninger	8	4 976 769	0	4 976 769
Sum anleggsmidler		**5 052 889**	**0**	**5 052 889**
Omløpsmidler				
Fordringer				
Påløpte kostnader		14 916	774	15 690
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		665 730	-22 975	642 755
Sum omløpsmidler		**680 646**	**-22 201**	**658 445**
SUM EIENDELER		5 733 534	-22 200	5 711 334
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	1 200	0	1 200
Opptjent egenkapital		2 517 392	0	2 517 392
Årets resultat		0	47 301	47 301
Sum opptjent egenkapital		**2 518 592**	**47 301**	**2 565 893**
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	10	1 493 747	-56 480	1 437 267
Borettsinnskudd	11	1 680 000	0	1 680 000
Sum langsiktig gjeld		**3 173 747**	**-56 480**	**3 117 267**
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 800	3 800
Gjeld til forretningsfører		-70	70	0
Leverandørgjeld		41 094	-23 712	17 382
Påløpne renter		171	6 821	6 992
Sum kortsiktig gjeld		**41 195**	**-13 021**	**28 174**
Sum gjeld		**3 214 942**	**-69 501**	**3 145 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 733 534	-22 200	5 711 334
Pantestillelser	12	3 173 747	-56 480	3 117 267

Rjukan,

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5300 Styrehonorar	4 000	4 000
Sum	**4 000**	**4 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	424	424
Sum	**424**	**424**

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	44 088	13 688
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	896	0
Sum	**44 984**	**13 688**

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	259 104	190 416
7765 Renovasjon	1 783	0
Sum	**260 887**	**190 416**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 940	2 886
7720 Møteutgifter/dugnad	420	210
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 155	3 215
Sum	**6 515**	**6 311**

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 15.04.1982. Borettslaget kjøpte tomten av Tinn kommune i 1981, og betalte kr. 36.000 den gang.
Tomtens størrelse er 3.806 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomtepris kr. 76.120 ut av verdien for bygninger.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1982

Kostpris 1982	5 496 121
Nedskrivinger	-239 216
Avståelse av tomt til Statens Vegvesen 2005	-204 016
Utskilt tomt 29.12.2006	-76 120
Bokført verdi pr.31.12	**4 976 769**

Skjøte for eiendommen er utstedt 15.04.1982. Borettslaget kjøpte tomten av Tinn kommune i 1981, og tok opp lån i Statens Husbank for å finansiere byggingen. I perioden fram til 1988 er eiendommen blitt nedskrevet med det beløp fellesgjelden er nedbetalt med i året.
I 2005 avsto borettslaget grunn til Statens Vegvesen i f.m. bygging av gang og sykkelsti.
Verdi av tomten er utskilt fra bygningsmassen i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 12 andeler à kr 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Tinn Sparebank**
Formål:	Bytte av vinduer og balkongdører
Lånenummer:	**26204340489**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	29.02.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 493 747
Avdrag i perioden:	61 036
Lånesaldo 31.12:	**1 432 711**
Saldo 5 år frem i tid:	1 127 407

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204340489	12	119 772	1 437 264

Note 11 - Borettsinnskudd

	À kr	Total
Opprinnelig 1982		
12 leiligheter	140 000	1 680 000
Sum borettsinnskudd		**1 680 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	3 117 267	3 173 747
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 052 889	5 052 889

Resultat og balanse med noter for Øverland borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øverland borettslag

Styreleder	Ingvild Eggerud (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Turid Lothe (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Knut Halvar Tverberg (sign.)	25.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Øverland borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øverland borettslag som viser et overskudd på kr 47 301. 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Revisorteam Tinn AS
Tilsluttet Revisorteam AS

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

Rjukan, 12. april 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Statsautorisert Revisjonsselskap
Autorisert Regnskapsførerselskap
Adresse: Sam Eydesgt. 120
3660 RJUKAN

Org.nr.: 987 199 350
Tlf. kontor: 35 06 27 15

Statsautorisert revisor Inger Noraberg inger.n@revisorteam.no
Statsautorisert revisor Siv Aarmodt siv@revisorteam.no
Statsautorisert revisor Tor Einar Skarprud torcinar@revisorteam.no
Statsautorisert revisor Aud-Eva Vaa Sollid audeva@revisorteam.no
Statsautorisert revisor Kristine Midtbø Mo kristine@revisorteam.no
Statsautorisert revisor Elisabeth Beckmann elisabeth.b@revisorteam.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øverland borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 19:00 - Tinn energi, Storgata 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder velges Trond K Jore

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

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

Vedtak:

Som sekretær velges Trond K Jore

Til å signere protokollen velges Roger Fjellstad og Ingvild Eggerud

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 6 andelseiere møtte, hvorav 0 i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

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

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

Årsregnskapet er godkjent og signert av styret. Regnskapet legges fram med noter. 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.

I fjor ble styret honorert med totalt kr 4.000,-.
(Honoraret har vært uendret siden 2016)

Vedtak:

Styreleder Ingvild Eggerud honoreres med kr 5.000,-
Styremedlem Knut H Tverberg honoreres med kr 2.500,-
Styremedlem Turid Lothe honoreres med kr 2.500,-

Totalt styrehonorar kr 10.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Ingvild Eggerud er ikke på valg.

Vedtak:

Tas til orientering

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Turid Lothe er ikke på valg.

Styremedlem (fungerer som nestleder) Knut H Tverberg er på valg.

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges Knut H Tverberg

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Erik Einungbrekke og Stephanie Tøgard Eng er på valg.

Vedtak:

Som varamedlemmer velges Stephanie Tøgard Eng og Kristoffer Ludvigsen

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.

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:

Øverland borettslag velger Ingvild Eggerud som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

5.5 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Som ny valgkomite utpekes Ingvild Eggerud og Stephanie Tøgard Eng

På slutten av møtet ba generalforsamlingen om å få behandle en sak om tilbud fra Tinn energi og bredbånd/Altibox. De frammøtte sluttet seg til å behandle saken, selv om den ikke var innmeldt i forkant.

Generalforsamlingen vedtok å videreføre avtalen med Tinn energi bredbånd. Styret følger opp saken videre, og fullmakt til framtidig endring/reforhandling av sak om kabelTV/bredbånd gis tilbake til styret.

Protokoll for Øverland borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Kjetil Jore (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Trond Kjetil Jore (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Ingvild Eggerud (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Roger Fjellstad (sign.)	23.05.2024

Ordinær generalforsamling i Øverland borettslag

Ordinær generalforsamling for Øverland borettslag vil bli avholdt på Tinn energi, Storgata 4, onsdag 22.05.2024,19:00

Før generalforsamlingen vil Tinn energi informere om overgangen fra GET til Altibox. Denne informasjonen vil starte kl 18:00

1. Konstituering

I henhold til lovverk og vedtekter skal generalforsamlingen avholdes innen 1. juli. Under konstitueringen godkjennes innkallingen, hvordan møtet skal gå for seg og at møtet er lovlig innkalt.

1.1 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Som møteleder velges

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.

Forslag til vedtak: Som sekretær velges

Til å signere protokollen velges

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.

Forslag til vedtak: Totalt .... andelseiere møtte, hvorav .... i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

Forslag til 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.

Forslag til 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.

Forslag til 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.

I fjor ble styret honorert med totalt kr 4.000,-.
(Honoraret har vært uendret siden 2016)

Forslag til vedtak: Styreleder Ingvild Eggerud honoreres med kr
Styremedlem Knut H Tverberg honoreres med kr
Styremedlem Turid Lothe honoreres med kr

Totalt styrehonorar kr

5. Valg

Generalforsamlingen velger styre og utpeker valgkomite.

Styrets medlemmer velges for to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Valgkomiteen utpekes for ett år om gangen.

Det sittende styret består av:

Leder, Ingvild Eggerud, Tinngata 161
Nestleder, Knut Halvar Tverberg, Tinngata 145
Styremedlem, Turid Lothe, Tinngata 153
Varamedlem, Stephanie Tøgard, Tinngata 159
Varamedlem, Erik Einungbrekke, Tinngata 165

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Ingvild Eggerud er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Turid Lothe er ikke på valg.

Styremedlem (fungerer som nestleder) Knut H Tverberg er på valg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Erik Einungbrekke og Stephanie Tøgard Eng er på valg.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer velges

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.

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)

Forslag til vedtak: Øverland borettslag velger ..... som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

5.5 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Forslag til vedtak: Som ny valgkomite utpekes

Rapport fra styret for virksomheten i Øverland borettslag, org.nr. 931830414

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

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

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Ingvild Eggerud, Tinngata 161
Nestleder, Knut Halvar Tverberg, Tinngata 145
Styremedlem, Turid Lothe, Tinngata 153
Varamedlem, Stephanie Tøgard, Tinngata 159
Varamedlem, Erik Einungbrekke, Tinngata 165

Valgkomiteen har bestått av

Carolin Linström og Christoffer Ludvigsen

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 3 styremøter, hvor 3 saker er behandlet. Styret har hatt jevnlige oppdateringer via mail og telefon. Det er opprettet egen facebookside for borettslaget hvor informasjon kan og blir formidlet, i tillegg er det sendt ut skriftlig informasjon i postkassene.

Det har vært behandlet 0 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg).

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

I 2023 er følgende saker vært opp i styret og medlemsmøte:

- Alle andelseiere som ikke tidligere har fått skiftet blå varmtvannsberedere har fått tilbud om at disse skiftes. Arbeidet utføres i 2024.
- Vedtatt å bygge nytt søppel- og postkasse skur.
- Vedtatt farge, fargefordelig og maling av alle husene i borettslaget, arbeidet utføres i 2024.
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som å anses

normalt for et boligselskap.

Økonomi

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

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 630.271.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	639 451	604 919
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	47 301	104 411
Avdrag langsiktig gjeld	-56 480	-69 879
B. ¡ rets endringer disponible midler	-9 180	34 531
C. Disponible midler UB	630 271	639 451

Omlŋpsmidler	658 445	680 646
- Kortsiktig gjeld	28 174	41 195
Disponible midler	630 271	639 451

Informasjon om ³ rsregnskapet

Borettslagets ³ rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal frŋres og presenteres. I tillegg krever forskriften om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette innebŊrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³ rsregnskapet. Det vil ogs³ vŊre informasjon om borettslagets ŋkonomi i styrets ³ rsmelding. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhŋrende noter.

¡ rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³ n eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld.

Egenkapital spesifiseres p³ innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.

RESULTATREGNSKAP đverland 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		600 000	547 200	547 200	604 800
SUM INNTEKTER		600 000	547 200	547 200	604 800
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	6 125	8 750
Styrehonorar	2	4 000	4 000	4 000	4 000
Forretningsfrjrerhonorar		42 960	41 184	41 334	44 100
Andre forvaltning- og juridisketjenester		800	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600	3 600
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	424	424	424	424
Vedlikehold	4	44 984	13 688	37 000	62 000
Kabel-tv		46 068	50 256	51 000	51 000
Forsikring		59 649	55 853	59 651	62 751
Kommunale avgifter	5	260 887	190 416	226 650	260 000
Verktrjy, driftsmatriell, inventar		0	21 990	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		418	0	100	100
Porto		54	0	300	300
Andre driftskostnader	6	6 515	6 311	16 642	16 795
SUM DRIFTSKOSTNADER		482 859	393 846	447 826	514 820
DRIFTSRESULTAT		117 141	153 354	99 374	89 980
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		0	-25	0	0
Renteinntekter		3 912	751	0	100
Rentekostnad		73 752	49 670	57 774	78 661
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		-69 840	-48 943	-57 774	-78 561
¡ RSRESULTAT		47 301	104 411	41 600	11 419

BALANSE đverland borettslag 2023

	Note	Utg³ ende beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utg³ ende beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	76 120	0	76 120
Bygninger	8	4 976 769	0	4 976 769
Sum anleggsmidler		5 052 889	0	5 052 889
Omlrjpsmidler				
Fordringer				
P³ lrjpte kostnader		14 916	774	15 690
Bankinnskudd og kontanter				
Innest³ ende p³ driftskonto		665 730	-22 975	642 755
Sum omlrjpsmidler		680 646	-22 201	658 445
SUM EIENDELER		5 733 534	-22 200	5 711 334
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	1 200	0	1 200
Opptjent egenkapital		2 517 392	0	2 517 392
¡ rets resultat		0	47 301	47 301
Sum opptjent egenkapital		2 518 592	47 301	2 565 893
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	10	1 493 747	-56 480	1 437 267
Borettsinnskudd	11	1 680 000	0	1 680 000
Sum langsiktig gjeld		3 173 747	-56 480	3 117 267
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 800	3 800
Gjeld til forretningsfrjrer		-70	70	0
Leverandrjrgjeld		41 094	-23 712	17 382
P³ lrjpne renter		171	6 821	6 992
Sum kortsiktig gjeld		41 195	-13 021	28 174
Sum gjeld		3 214 942	-69 501	3 145 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 733 534	-22 200	5 711 334
Pantestillelser	12	3 173 747	-56 480	3 117 267

Rjukan,

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslagets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5300 Styrehonorar	4 000	4 000
Sum	4 000	4 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	424	424
Sum	424	424

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	44 088	13 688
6604 Uteom³de (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	896	0
Sum	44 984	13 688

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	259 104	190 416
7765 Renovasjon	1 783	0
Sum	260 887	190 416

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 940	2 886
7720 Mŋteutgifter/dugnad	420	210
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 155	3 215
Sum	6 515	6 311

Note 7 - Tomt

Skjŋte for eiendommen er utstedt 15.04.1982. Borettslaget kjŋpte tomten av Tinn kommune i 1981, og betalte kr. 36.000 den gang.
Tomtens stŋrrelse er 3.806 mДog snittpris for tomter i Rjukan har vŃrt ca. kr. 20 pr. mД En har derfor valgt ³ trekke tomtepris kr. 76.120 ut av verdien for bygninger.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet ³r: 1982	
Kostpris 1982	5 496 121
Nedskrivinger	-239 216
Avst³else av tomt til Statens Vegvesen 2005	-204 016
Utskilt tomt 29.12.2006	-76 120
Bokfŋrt verdi pr.31.12	4 976 769

Skjŋte for eiendommen er utstedt 15.04.1982. Borettslaget kjŋpte tomten av Tinn kommune i 1981, og tok opp l³n i Statens Husbank for ³ finansiere byggingen. I perioden fram til 1988 er eiendommen blitt nedskrevet med det belŋp fellesgjelden er nedbetalt med i ³ret.
I 2005 avsto borettslaget grunn til Statens Vegvesen i f.m. bygging av gang og sykkelsti.
Verdi av tomten er utskilt fra bygningsmassen i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital frŋres som innskutt egenkapital og best³r av 12 andeler ¯ kr 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank
Form³ l:	Bytte av vinduer og balkongdŋrer
L³ nenummer:	26204340489
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2015
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	29.02.2040
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	1 493 747
Avdrag i perioden:	61 036
L³ nesaldo 31.12:	1 432 711
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 127 407

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 26204340489	12	119 772	1 437 264

Note 11 - Borettsinnskudd

	ũ kr	Total
Opprinnelig 1982		
12 leiligheter	140 000	1 680 000
Sum borettsinnskudd		1 680 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfŋrt gjeld sikret ved pant 31.12	3 117 267	3 173 747
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 052 889	5 052 889

Resultat og balanse med noter for Øverland borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øverland borettslag

Styreleder	Ingvild Eggerud (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Turid Lothe (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Knut Halvar Tverberg (sign.)	25.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Øverland borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øverland borettslag som viser et overskudd på kr 47 301. 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Revisorteam Tinn AS
Tilsluttet Revisorteam AS

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

Rjukan, 12. april 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

TINN KOMMUNE
Enhet for brann

20.03.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/122/280/0/0
Adresse: Tinngata 159, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8389266

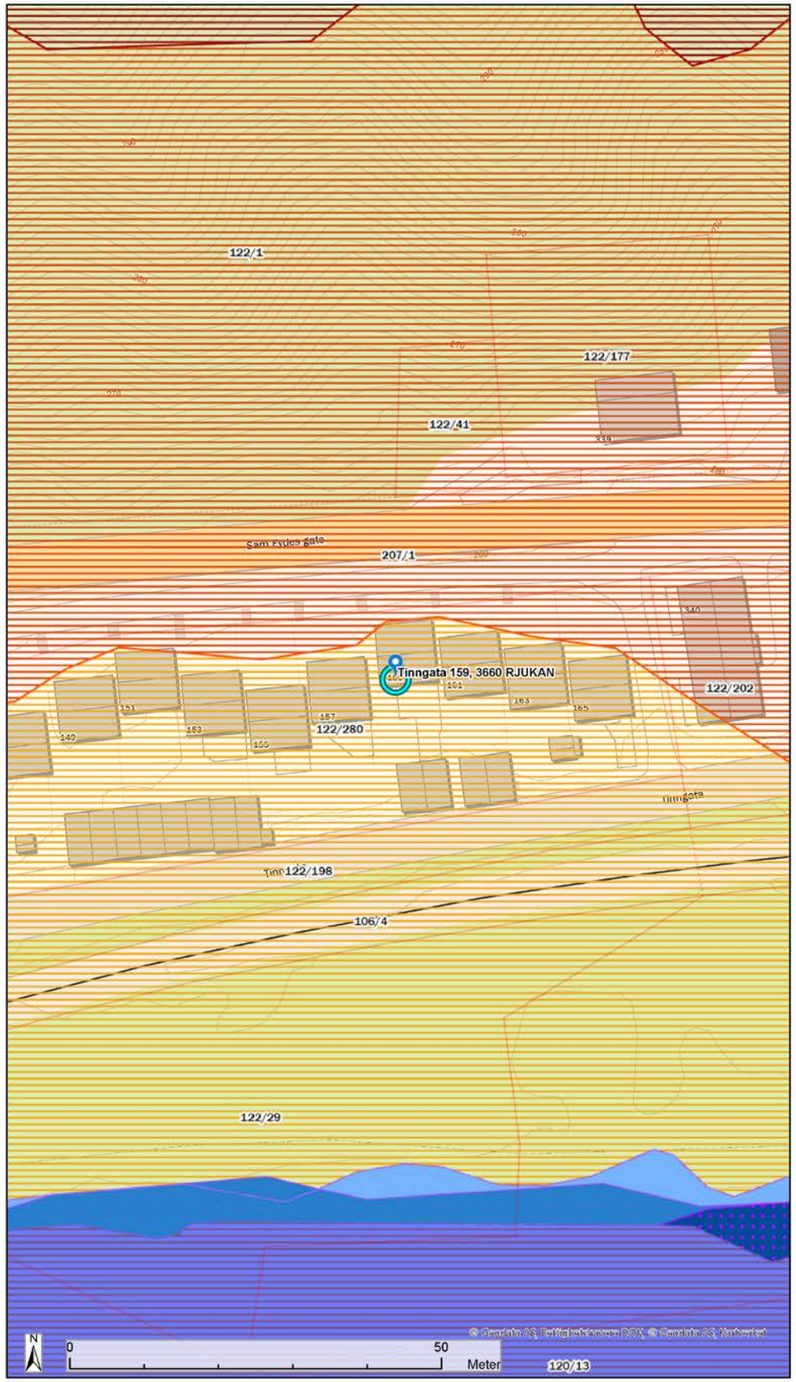
Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiing: 02.05.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger

Tinn Kartutsnitt



Tegnforklaring

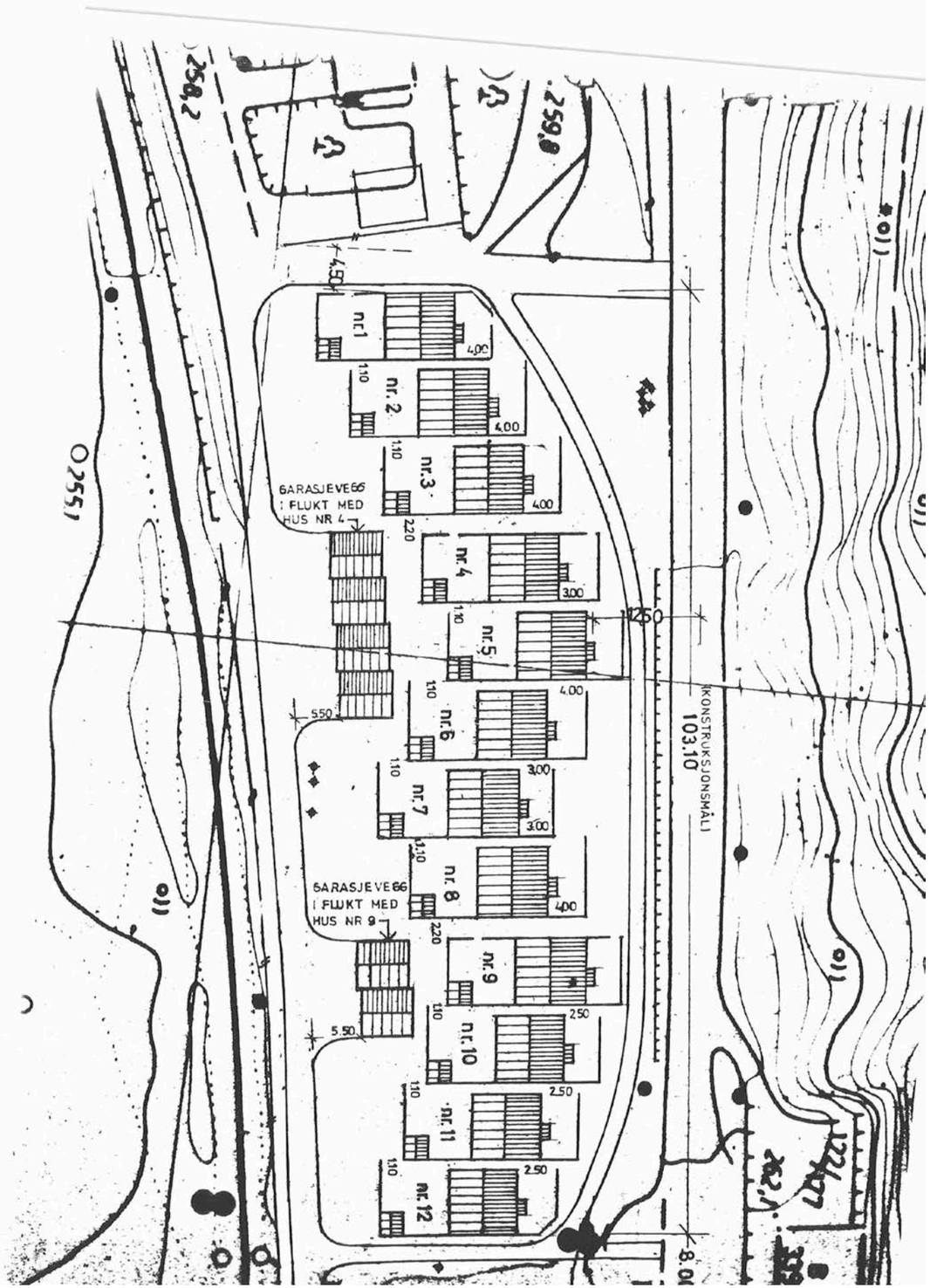
Eiendom oversikt
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Eiendomsident

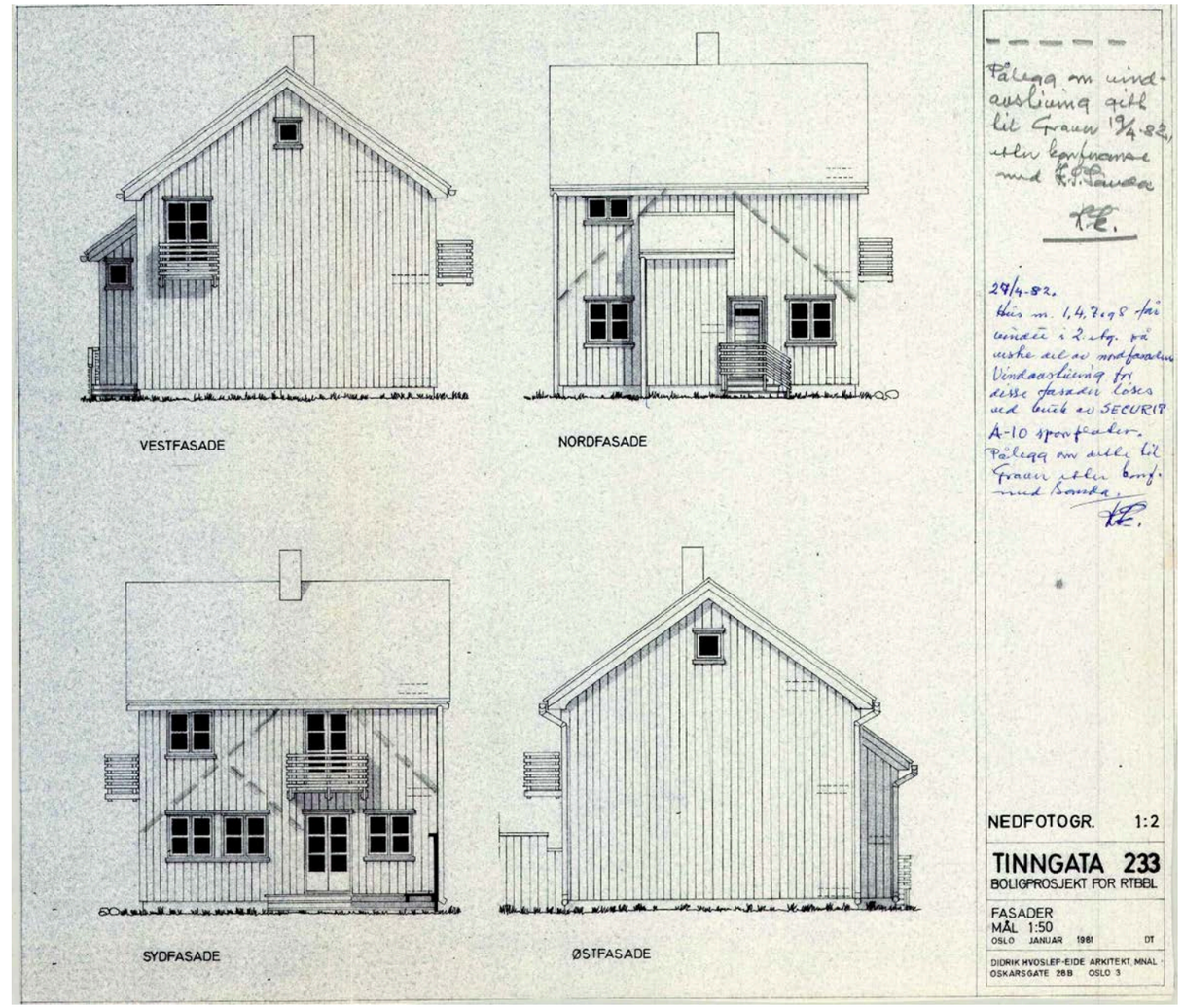
Temadata
Sonetype, gjentaksintervall
10-års flomsoner
50-års flomsoner
200-års flomsoner
Innsjøer og elver
Sonetype, gjentaksintervall
10-års flomsoner
Sonetype, gjentaksintervall
50-års flomsoner
Sonetype, gjentaksintervall
200-års flomsoner

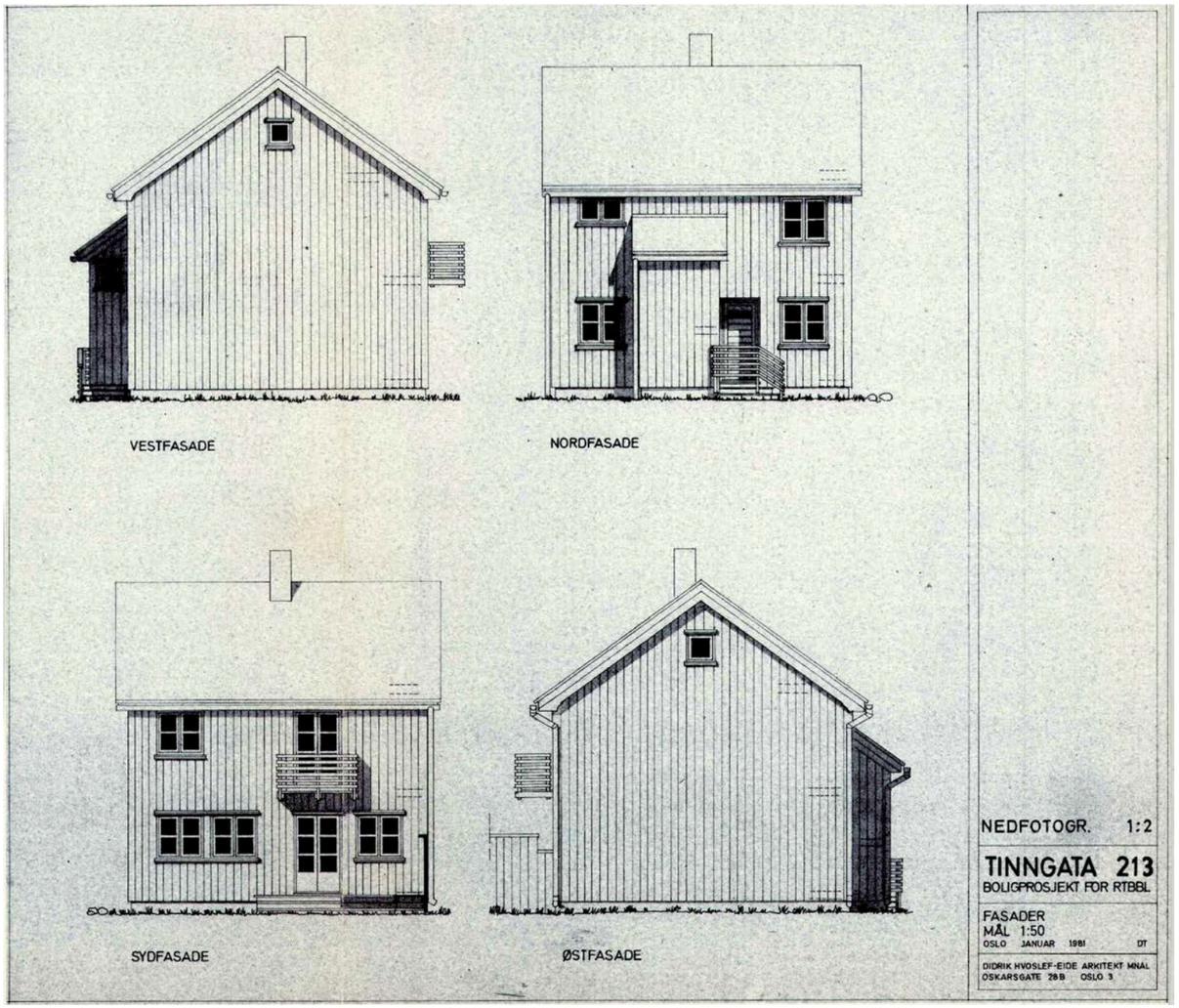
Type, gjentakelsessannsynlighet
Skredfaresone gjentakelse 100 år
Skredfaresone gjentakelse 1000 år
Skredfaresone gjentakelse 5000 år

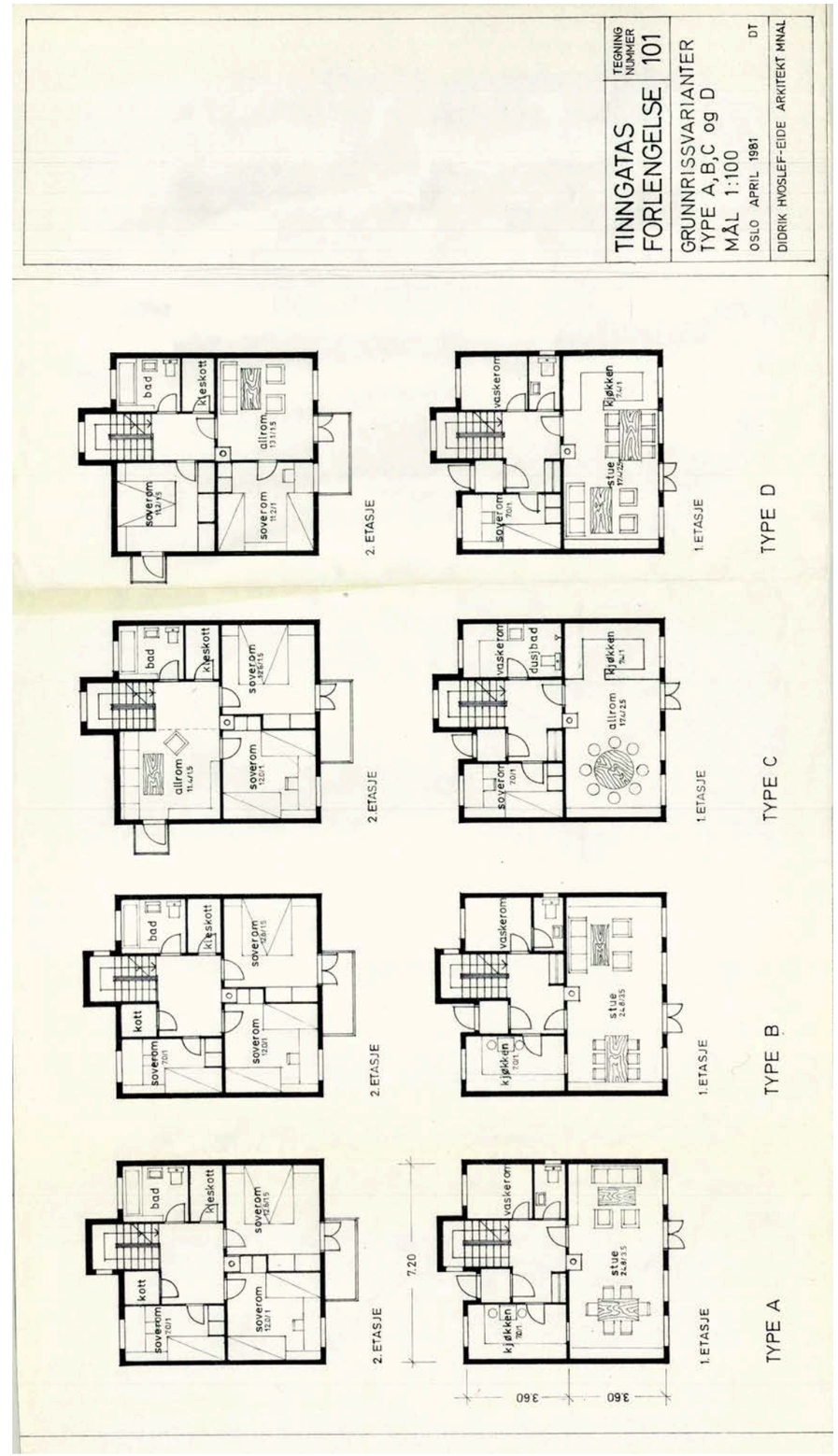
Målestokk 1 : 500
24.03.2025

Fareområder


GARASJEVEG
I FLUKT MED
HUS NR 4
GARASJEVEG
I FLUKT MED
HUS NR 9
KONSTRUKSJONSMÅL
103.10
nr.1
nr.2
nr.3
nr.4
nr.5
nr.6
nr.7
nr.8
nr.9
nr.10
nr.11
nr.12


VESTFASADE
NORDFASADE
SYDFASADE
ØSTFASADE
Pålegg om vindavstivning gitt til Graun 19/4-82, utkn kontrasnes med K.H. Pauser
28/4-82.
Hus nr. 1,4,7 og 8 får vinduer i 2 etg. på vestre del av nordfasaden. Vindavstivning fri disse fasader løses ved bruk av SECURIT A-10 sponplader.
Pålegg om dette til Graun utkn konf. med Bonde.
NEDFOTOGR. 1:2
TINNGATA 233
BOLIGPROSJEKT FOR RTBBL
FASADER
MÅL 1:50
OSLO JANUAR 1981 DT
DIDRIK HVOSLEF-EIDE ARKITEKT MNAL
OSKARSGATE 28B OSLO 3


VESTFASADE
NORDFASADE
SYDFASADE
ØSTFASADE
NEDFOTOGR. 1:2
TINNGATA 213
BOLIGPROSJEKT FOR RTBBL
FASADER
MÅL 1:50
OSLO JANUAR 1981 DT
DIDRIK HVOSLEF-EIDE ARKITEKT MNAL
OSKARSGATE 28B OSLO 3


TINNGATAS FORLENGELSE
TEGNING NUMMER 101
GRUNNRISSVARIANTER
TYPE A,B,C og D
MÅL 1:100
OSLO APRIL 1981 DT
DIDRIK HVOSLEF-EIDE ARKITEKT MNAL
TYPE D
TYPE C
TYPE B
TYPE A
1.ETASJE
2.ETASJE
bad
kleskott
soverom
allrom
vaskerom
dusjbad
kjøkken
stue
kott
7.20
3.60
3.60

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Øverland, 3660 Rjukan				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	12 eneboliger	24.04.81	dato 09.06.81 sak 92/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Øverland Borettslag,	RTBBL, Storgt. 19, 3660 Rjukan	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. D. Hvoslef Eide,	Camilla Colletsgt. 9, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Tomt nr. 8, Kjell Kåsa.

1. Ferdigmontering og komplettering av el.anlegg.

Dette arbeid må være fullført innen

Rjukan den 08.07.82

Tinn Bygningsråd

Alf Bjørkhult
bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ] Tinn formannskapsktr.
- [ ] Tinn komm. El.verk,.
- [ ] Tinn kommune, Tekniske etater.
- [ ]

Norsk Kommunaltekniskt Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Eftertrykk forbudt.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

PLUSS 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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tinngata 159
3660 RJUKAN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre