

aktiv.



Tvergrot 12A, 3660 RJUKAN

**Sjarmerende og innbydende
leilighet på Tvergrot - Romslig,
overbygd veranda - 2 soverom**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 850 000,-
Fellesgjeld:	Kr 84 211,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 935 561,-
Felleskostn.:	Kr 4 600,-
Selger:	Trine Johanne Dahlman
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1964
BRA-i/BRA Total	72/86 kvm
Tomtstr.:	3750 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 122, bnr. 232
Andelsnr.:	6
Oppdragsnr.:	1307250012

Sjarmerende og innbydende leilighet på Tvergrot!

Sjarmerende eldre leilighet hvor mye av de innvendige overflatene er pusset opp i nyere tid. Her kan det bl.a. nevnes flotte gulv i heltre som er blitt slipt og overflatebehandlet. Leilighet fremstår derfor pen og innbydende. Det er også verdt å merke seg at sikringsskapet er blitt modernisert. Badet har nyere baderomsinnredning og WC, men er forøvrig av eldre dato og må følgelig påregnes oppgradert.

Eiendommen har en flott beliggenhet på Tvergrot ca. 4 km fra sentrum av Rjukan. Området oppleves som rolig og barnevennlig. Beliggenheten i nedre del av Rjukan gjør også at Gaustablikk med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna.

Borettslaget praktiserer boplikt og leiligheten kan følgelig ikke kjøpes/brukes som fritidsbolig.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Nabolagsprofil	14
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	48
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89











Nabolagsprofil

Tvergrot 12A

Offentlig transport

Tvergrot 1 min 0.1 km
Linje 185, 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 5 min 2.9 km
175 elever, 13 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min 1.9 km
116 elever, 8 klasser

Rjukan videregående skole 9 min 5 km
215 elever, 15 klasser

Aldersfordeling barn (0-18 år)

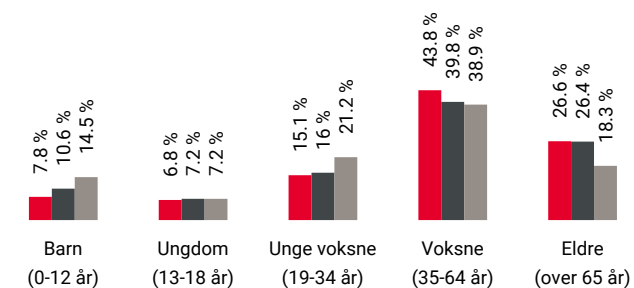


■ 29% i barnehagealder
■ 25% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år) 11 min 0.8 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 3 min 2.5 km
25 barn

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 4 min 2.5 km
47 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan 20 min 1.5 km
PostNord, søndagsåpent

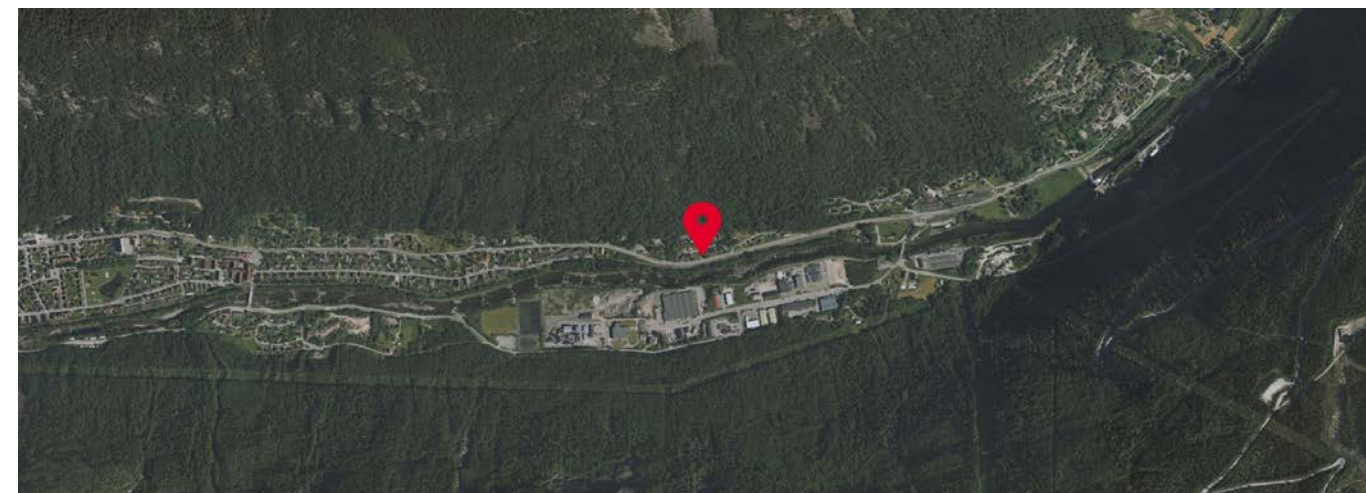
Spar Rjukan 3 min 2.2 km
Søndagsåpent

Sport

⚽ Dale-bakhus - fotballbane 17 min 1.3 km
Fotball

⚽ Aktivitetsområde svadde 3 min 2.2 km
Fotball

🏊 Rjukanbadet/Trimrom 6 min





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om leiligheten

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 14 m²

1. etasje: BRA-i: 72 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 12 m²

Tomtetype

Festet fellestomt. Grunneier er Tinn kommune.

Tomtestørrelse

3750 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Tvergrot ca. 4 km fra sentrum av Rjukan. Området oppleves som rolig og barnevennlig og det er relativt kort vei til barnehage, skole og det meste av Rjukan sine fasiliteter. Industri- og næringsområde på Svadde er også kort vei unna. Samtidig gjør beliggenheten i nedre del av Rjukan at Gaustablikk med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 10-15 min). Gaustaområdet er en av landets meste populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter. I store deler av vintersesongen går det skibuss fra Rjukan til Gaustablikk, som passerer like ved eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Borettslaget ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av leiligheter i borettslag (lavblokker) og frittslående eneboliger. Bebyggelsen er konsentrert.

Bygningssakkyndig

Amt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten har ifølge tilstandsrapporten gulver av i hovedsak slipt og lakket furu, samt vegger med i hovedsak trepanel og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 850 000

Innhold

Arealeffektiv og praktisk 3-roms leilighet i Tvergrot borettslag. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom.

Til leiligheten tilhører det tre kjellerboder og tilgang til felles vaskerom i kjelleretasjen.

Standard

Sjamerende eldre leilighet hvor mye av de innvendige overflatene er pusset opp i nyere tid. Her kan det bl.a. nevnes flotte gulv i helte som er blitt slipt og overflatebehandlet. Leilighet fremstår derfor pen og innbydende. Det er også verdt å merke seg at sikringskapet er blitt oppgradert.

Leiligheten har en romslig todelt stue, som gjør at man har godt med plass til både spisesue og sofagruppe. Fra stuen er det egen utgang til en overbygd sørvendt veranda på ca. 12 m2.

Kjøkkenet har eldre innredning, men denne er blitt malt opp på nytt, samt at det er byttet benkeplate og ventilator. Hvitewarene medfølger ved salg.

Badet har nyere baderomsinnredning og WC, men er forøvrig av eldre dato og må derfor påregnes oppgradert.

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):

Pipe og ildsted
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipevanger er tildekket på kjøkken

Bad

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Radon

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

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dette gjelder spesielt felles vaskerom.

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

- Låsekasser i dører har svak tjeir, slik at vrider henger

Overflater og innredning (kjøkken)

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

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

Parkering

Det tilhører 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på borettslagets felles parkeringsareal. Utover denne er det noe begrensede parkeringsmuligheter.

Forsikringselskap

Eika Forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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.

Det er boplikt i borettslaget, noe som innebærer at leiligheten ikke kan selges/brukes som fritidsbolig. Se borettslagets vedtekter for mer info.

Eiendommen ligger innenfor et fareområde for skred, ref. kart vedlagt salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

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

Info strømforbruk

Ifølge selger var forbruket for leiligheten 8354 kWh i perioden 1/1-24 til 1/1-25. Forbruk vil kunne variere mye ift. hvor mange man er, hvor mye leiligheten er i bruk m.v.

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 850 000

Formuesverdi primær

Kr 438 252

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 753 009

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold. Man har også vedlikeholdsansvar for egen veranda - se vedlagte ordensregler og vedtekter for mer informasjon om vedlikeholdsansvar.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Ifølge forretningsfører inkluderer felleskostnadene: kommunale avgifter (inkl. festeavgift), strøm i felles, husforsikring, tv/internett, vedlikehold av bygg og drift, samt dekning av avdrag og renter på lån.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4600
Andel Fellesgjeld
Kr 84 211
Fellessjeld pr. dato
09.03.2025
Kommentar fellessjeld
Det gjøres oppmerksom på at fellessjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.
Ifølge styreleder kan det bli aktuelt å øke felleskostnadene med et par hundre kroner.
Andel fellesformue
Kr 45 560
Andel fellesformue dato
28.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tvergrot Borettslag A/I

Organisasjonsnummer
954986217
Andelsnummer
6
Om borettslaget
Borettslaget består av 16 enheter fordelt på 4 lavblokker.
Styreleder i borettslaget er Rune Persson.

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

Lånebetingelser fellessjeld
Se vedlagt nedbetalingsplan og lånedetaljer.
Sikringsordning fellessjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.
Forkjøpsrett
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett, og forkjøpsretten utlyses etter at leiligheten er solgt. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett. Se vedtekter vedlagt prospekt for mer informasjon om forkjøpsretten. Forkjøpsrett må være avklart før overtagelse.
Styregodkjenningse
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. Styregodkjenningse 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 godkjenningse ikke er saklig begrunnet.

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

Dyrehold
Ifølge vedtektene er det vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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.

Beboemes forpliktelser og dugnader
Se vedlagte ordensregler og vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Revisorteam Tinn AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 122, bruksnummer 232 i Tinn kommune. Andelsnr. 6 i Tvergrot Borettslag A/I med orgnr. 954986217.
Tinglyste heftelser og rettigheter
Tvergrot borettslag har festerett på eiendommen med Tinn kommune som bortfester. Tinglyst 18.10.1963 dagboknummer 1877-3.
Ferdigattest/brukstillatelse
Ifølge Tinn kommune finnes det ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse (kun på Tvergrot 12 C etter gjenoppbygging etter brann).
Byggetegninger foreligger ikke og megler har derfor noe begrenset kjennskap til bebyggelsen.
Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger ifølge kommunedelplan i et området satt av til boliger med tilhørende anlegg. Borettslaget ligger ifølge reguleringsplan "Tvergrot" (PlanID 2112) i et område med formål byggeområde. Eiendommen er også omfattet av Plan ID. 2106: "RV37 Rjukan Ny gang og sykkelveg mellom Bjørkhaug og Tvergrot". Planene kan fås ved henvendelse til megler eller Tinn Kommune.

Et kjøper som kjøper en bolig, må undersøke eiendommen grundig før bud legges.

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Borettslaget har bestemt at boligene i boerttslaget ikke skal kunne selges for framleie. Dette fordi borettslaget ikke vil at boliger skal kunne brukes til egen vinning. Se vedlagte vedtekter for mer informasjon.

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.

Et kjøper som kjøper en bolig, må undersøke eiendommen grundig før bud legges.

Kontraksgrunnlag

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Et kjøper som kjøper en bolig, må undersøke eiendommen grundig før bud legges.

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

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

850 000 (Prisantydning)
84 211 (Andel av fellesgjeld)
934 211 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

(valgfrøtt)

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

935 561 (Totalpris, inkl. omkostninger)

943 461 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

946 261 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tvergrot 12 A, 3660 RJUKAN
-  TINN kommune
-  gnr. 122, bnr. 232
-  Andelsnummer 6

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 20330-1490

Referansenummer: DN2004

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen

Vår ref:



prosjektform



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

Norsk takst

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



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

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

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

Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

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

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i Tvergrot Borettslag, beliggende Tvergrot på Rjukan. Tinn Kommune.
Denne leiligheten ligger i 1.etg. med fasader ut mot nord, øst og syd.
Tvergrot Borettslag er ett andelslag hvor Tinn kommune eier tomten. Bygget er oppført på 1960 tallet.

Leiligheten har oppgraderinger av overflater med trepanel som nå er malt, uklart hvilket år trepanel er påsatt.
Nymalt i senere tid. Alle gulv er av heltre som er slipt og overflatebehandlet.
Kjøkken har mindre skader på fronter og bad står ovenfor renovering da den er eldre en 25 år og får en TG 3.
Leiligheten fungerer godt i dagens bruk.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2012.
Utvendige veranda.
Fundamentert på søyler til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra stue og trapp til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av slipt og lakkert furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp i trapperom fra leilighet og ut.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandedbatteri.
Dusjkabinett med glassdør. Gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel, malt
Vegger: Baderomstapet, malt og baderomsplater i dusj.
Gulv: Gulvbelegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg fra gang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Enkelte stikkontakter er lagt på vegg
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.
Det er også installert brannvarslingsanlegg med klokke.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i hellende terreng med asfalterte gang soner og parkeringsareal. Plen områder mot syd.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

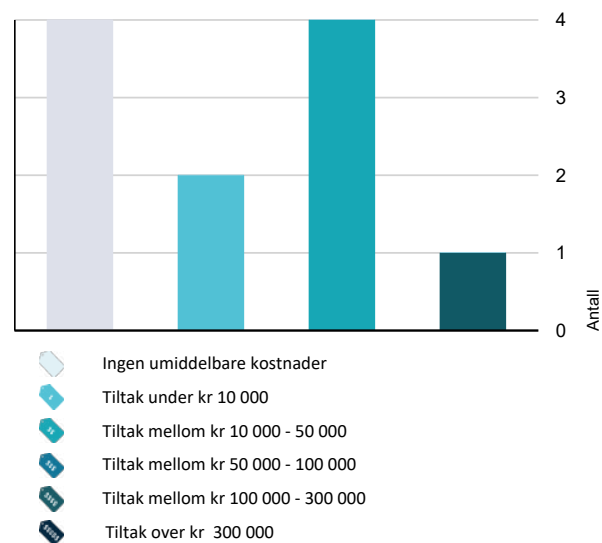
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etg Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.etg Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Sliping av heltre gulv.
2020	Modernisering	Skifte av inngangsdør til leilighet.
2020	Modernisering	Skifte av innmat i sikringskapp og div stikkontakter.
2020	Modernisering	Skifte av dusj armatur og baderoms møbler.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2012.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige veranda.
Fundamentert på søyler til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra stue og trapp til terreng.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av slipt og lakket furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er tildekket på kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder spesielt felles vaskerom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

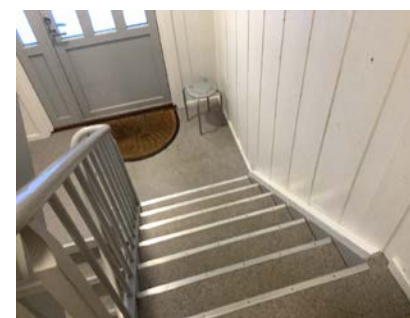
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i trapperom fra leilighet og ut.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

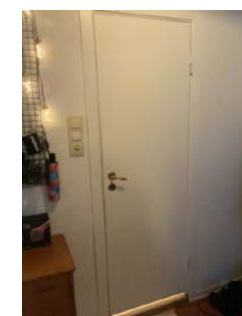
Låsekasser i dører har svak fjær, slik at vrider henger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsekasser i dører bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1.ETG HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

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

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjkabinett med glassdør. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel, malt

Vegger: Baderomstapet, malt og baderomsplater i dusj.

Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETG HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

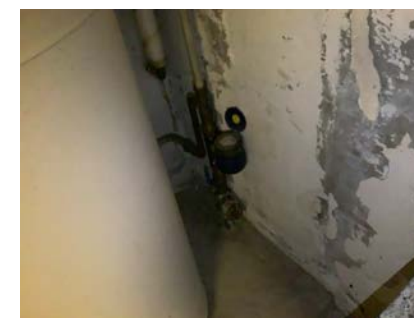
Vurdering av avvik:

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg. Enkelte stikkontakter er lagt på vegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Skiftet innmat i sikringsskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er 35 Amp hovedsikring.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er også installert brannvarslingsanlegg med klokke.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/72 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 550 000

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

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 47 226

Fradrag for andel felles gjeld - 95 450

Konklusjon markedsverdi 850 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tvergrot 8 ,3660 RJUKAN 67 m² 1963 3 sov	11-08-2022	890 000	870 000	113 084	983 084	14 673
2 Tvergrot 12A ,3660 RJUKAN 67 m² 1963 2 sov	30-03-2021	850 000	860 000	76 124	936 124	13 972
3 Tvergrot 12A ,3660 RJUKAN 73 m² 1963 2 sov	01-09-2021	875 000	855 000	76 125	931 125	12 755
4 Øistein Hansens gate 9B ,3660 RJUKAN 68 m² 1917 2 sov		600 000		225 341	225 341	12 137
5 Tinnegata 15B ,3660 RJUKAN 74 m² 1920 2 sov	27-02-2024	800 000	790 000	85 467	875 467	11 831
6 Svineroivegen 6 ,3660 RJUKAN 65 m² 1956 2 sov	06-06-2024	700 000	650 000	96 216	746 216	11 480
7 Tinnegata 19A ,3660 RJUKAN 69 m² 1925 2 sov		550 000		136 555	136 555	9 950
8 Ingeniør Waadens gate 1B ,3660 RJUKAN 77 m² 1920 2 sov	23-05-2024	650 000	575 000	122 910	697 910	9 064

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. 55 200

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 55 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 150 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 700 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 1 450 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 450 000

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. 100 000

Beregnet tomteverdi Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

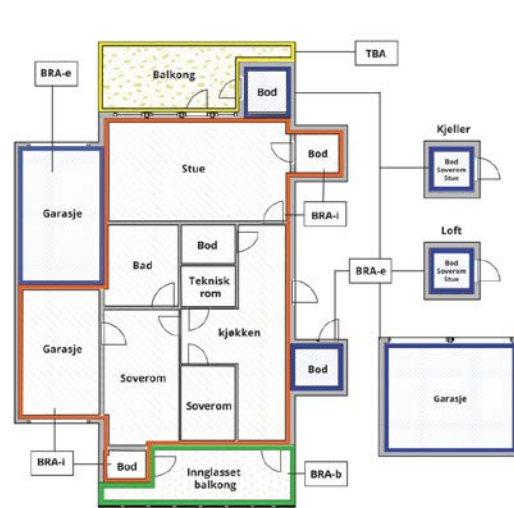
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg Hovedplan	72			72	12
Kjeller		14		14	
SUM	72	14			12
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg Hovedplan	Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, 2 stk soverom		
Kjeller		3 stk boder	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste over moderniseringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Trine Johanne Dahlman	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	122	232		0	3750.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Tvergrot 12 A

Hjemmelshaver

Tinn Kommune, Tvergrot Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TVERGROT BORETTLAG A/L	954986217	H0102	Revisorsteam Tinn as	Dahlman Trine Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	47 226 10.12.2025	95 450 10.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tvergrot Borettslag består av 16 enheter og ligger ca 5 km fra sentrum av Rjukan med butikker, legesenter, apoték m.m. Det er ca 2 km til barneskole og ungdomsskole ca 3 km fra stedet. Området er sølløst ca 5-6 mnd i året. Det er tilordnet hageanlegg med plen og asfaltere bil oppstillingsplasser ved borettslaget.

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 ligger i skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. Straktiltak 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport 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 yttertakk 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN2004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307250012	
Selger 1 navn	
Trine Johanne Dahlman	
Gateadresse	
Tvergrot 12A	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TJD

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Rørarbeid og utstyr i forbindelse med montering av ny baderomsinnredning, inkludert nytt dusjsett og vask er utført av Rjukan VVS. Vegger, gulv og tak er malt av meg selv.
Arbeid utført av: Rjukan VVS & elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sjekk av vann og avløp den 28.02.2020. At var fint. Jeg ønsket selv en sjekk etter jeg flyttet inn. Jeg ville forsikre meg at alt var i orden. Vedlagt er faktura.
Arbeid utført av: Rjukan VVS & elektro AS

Filer
[Rjukan VVS sjekk av vann og avløp.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: I henhold til tilstandsrapport er det indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, som gjelder spesielt felles vaskerom.

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
Beskrivelse: Pipevanger er tildekket på kjøkken og må gjøres tilgjengelig.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er skjeve gulv i leiligheten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Jeg har hørt at det har vært mus i borrettslaget, i naboboligen (kjeller), men jeg kjenner ikke til at det har vært mus eller andre skadedyr i firemannsboligen som min leilighet ligger i - i den perioden jeg har bodd her.

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: Våren 2020 ble det byttet innmat i sikringsskapet tilhørende min leilighet.
Arbeid utført av: Rjukan VVS & elektro AS

Filer
[Rjukan elektro sikringsskap.pdf](#)

Initialer selger: TJD

2

Document reference: 1307250012

Document reference: 1307250012

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fasaden ble malt for et par år siden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det skal dreneres rundt en av boligene i borettslaget. Det har ikke vært snakk om økte felleskostnader e.l. i forbindelse med dette, men det er noe som eventuelt kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

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

Beskrivelse

Jeg har hørt at det har vært mus i en av borettslagets boliger, i fellesarealet (kjeller).

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

Nei Ja

Document reference: 1307250012

Document reference: 1307250012

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Dahlman	fc4328bbd5c79e272cfc6281 de2a58408a0b8e41	26.02.2025 11:26:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307250012

Document reference: 1307250012

- 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>



FAKTURA

Faktura nr.: **200524**

Faktura dato: 17.03.2020
Forfallsdato: 31.03.2020
Kundenr.: 18875
Ordre nr.: 32594
Vår ref.: A.HVAMMEN
Deres ref.:

Lev.adresse/Arbeidssted:

TVERRGROT 12 A
3660 RJUKAN

Side: 1

DAHLMAN TRINE

TVERRGROT 12 A
TVERRGROT 12 A
3660 RJUKAN

Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
FAKTURA FOR SJEKK AV VANN OG AVLØP 28/2-2020 UTFØRT AV A.HVAMMEN KJØRING				100,00
AREIDSOMKOSTNINGER	1,00	690,00		690,00
FAKTURAGEBYR RØR	1,00	39,00		39,00

Nettobeløp 829,00
Mva.beløp 207,25
Sum å betale 1.036,00
=====

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

Betalingsfrist: **31.03.20**
KID nr.: **188752005242**
Sum å betale: **1.036,00**
Kontonummer: **2620 04 14119**

Leverandør: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
Foretaksnummer: NO 982 142 601 MVA
Postadresse: SVADDEVEGEN 147
Poststed: 3660 RJUKAN

Telefon: 35080080
E-post: regnskap@rjukan-vvs.no

Betalingsmottaker:
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
SVADDEVEGEN 147
3660 RJUKAN



FAKTURA

Faktura nr.: **200854**

Faktura dato: 6.05.2020
Forfallsdato: 20.05.2020
Kundenr.: 18875
Ordre nr.: 32804
Vår ref.: JONAS
Deres ref.:

Lev.adresse/Arbeidssted:

Tvergrot 12 a
3660

Side: 1

DAHLMAN TRINE

TVERRGROT 12 A
TVERRGROT 12 A
3660 RJUKAN

Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
Byttet innmat i sikringskap Koblet fra panelovn og satt i stikk				
Jordfeilautomat 10A 2P/C A	2,00	750,00		1.500,00
Deksel ASD 180 10 moduler	1,00	359,00		359,00
Deksel ASD 290 16 moduler	1,00	441,00		441,00
Lask LS-10mm2 3x10mm	1,00	185,00		185,00
Stikkontakt RS 1091 PT ph	2,00	189,00		378,00
Sikringskinne S 1 normal	2,00	122,50		245,00
2 fas samleskinne for 6sikringer	1,00	120,00		120,00
Pkpm 15/2/c/003	3,00	750,00		2.250,00
Ov 3 fas 40a	1,00	1351,00		1.351,00
Pkpm20/2/c/003	1,00	750,00		750,00
% FRADRAG EL		7579,00	25,00-	1.894,75-
SUM Materiell				5.684,25
ARBEIDSOMKOSTNINGER KJØRING EL	2,00	690,00		1.380,00 75,00
NETTOSUM Eks. Mva.				7.139,25

Nettobeløp 7.139,25
Mva.beløp 1.784,81
Sum å betale 8.924,00
=====

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

Betalingsfrist: **20.05.20**
KID nr.: **188752008543**
Sum å betale: **8.924,00**
Kontonummer: **2620 04 14119**

Leverandør: RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
Foretaksnummer: NO 982 142 601 MVA
Postadresse: SVADDEVEGEN 147
Poststed: 3660 RJUKAN

Telefon: 35080080
E-post: regnskap@rjukan-vvs.no

Betalingsmottaker:
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
SVADDEVEGEN 147
3660 RJUKAN

VEDTEKTER For Tvergrot Borettslag A/L

Revidert og godkjent på Generalforsamlingmai 2021

1.1 Borettslagets firma og formål Tvergrot Borettslag A/L er et frittstående borettslag. Borettslagets formål er å gi Andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomheten i sammenheng med denne. Borettslaget er et selskap med begrenset ansvar og vekslende økonomi. Forretningskontoret er på Rjukan i Tinn kommune.

2.1 Borettslaget består av 16 boenheter

Bare andelseiere i Borettslaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseier i Borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseier har ingen forpliktelser ovenfor borettslagets gjeld eller kreditorer.

Andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruker overlating, hvis en eller flere av sameiere ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ny eier må godkjennes av borettslaget for at ny andelseier skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ny eier vil være i strid med punkt 2 i vedtektene og i henhold til § 4-5 første ledd i borettslags boka.

Tvergrot borettslag påberoper seg retten til å ikke la noen av borettslagets andeler selges som fritids/ferie bolig. Borettslaget vil heller ikke tillate framleie (utleie) noen av borettslagets andeler.

2.4 Forbud mot diskriminering § 1-5 Borettslag boka

Det er ikke lov til å diskriminere kjøpere av borettslagets andeler med bakgrunn i kjønn, seksuell legning, etnisk bakgrunn, nasjonalitet, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne. Dette støttes også av likestilling-, diskriminering- og diskriminering og tilgjengelighetsloven. Borettslaget har ingen plikt til å skaffe tilveie vedtekter, hus ordensregler eller annen informasjon på andre språk.

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

Ny andelseier har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å overta andelen.

Side 1 av 7

Den forrige eier er solidarisk ansvarlig ovenfor borettslaget at betaling for felleskostnadene inntil ny andelseier er godkjent, eller at det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å overta andelen.

4 Borettslagets formål

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand, som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskap lovens § 3.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger 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 før, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsrett

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, vil det bli loddtrekking.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, blir andelen solgt på det åpne marked.

4.1 Boretten

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

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styres samtykke.

Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbe hørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos brukeren av boligen. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke og 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 Bruker overlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke, overlate bruken av boligen til andre.

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen i minst av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opp til tre år.

Side 2 av 7

- andelseier er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeide, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle, eller slektning i rett opp – eller ned

stigende linje eller **5 Vedlikehold** fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksretten til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 borettslaget 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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 Feriebolig og Framleie

Tvergrøt Borettslag har bestemt at boligene i borettslaget ikke skal kunne selges som ferieleiligheter. Dette fordi borettslaget ikke vil at boliger skal stå tomme gjennom lengre perioder.

Tvergrøt Borettslag har også bestemt at boligene i borettslaget ikke skal kunne selges for framleie. Dette fordi borettslaget ikke vil at boliger skal kunne brukes til egen vinning.

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, dusjkabinett/badekar og vask, apparater og innvendig flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes, slik at lekkasjer ikke oppstår.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, dusjkabinett/badekar, vasker, tapet/veggplater, gulvbelegg/parkett, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmen.

Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense renner/nedløp i sammenheng med verandaer og balkonger.

Andelseier har også ansvar med å holde gulv, innvendig rekkverk, tak og trapper på respektive verandaer/balkonger ved like. Gulv, innvendig vegger, tak, rekkverk og trapper skal vaskes, beises/males med jevne mellomrom, slik at ikke dette forringes og må byttes ut. Hvis dette ikke følges opp, kan andelseier selv bli stilt ansvarlig og må påkoste disse reparasjonene selv.

En andelseier som ønsker å gjøre forandringer i tilknytting til sin andel i borettslaget, plikter å søke styret 1 mnd i forveien før arbeidets start. Dette fordi det kreves godkjenning fra styret i borettslaget for slike typer forandringer. Styret har full rett til å nekte slike tiltak.

Side 3 av 7

Andelseier som har påmontert leegger på rekkverk i 2 etg og andelseiere som har bygd inn rom under verandene, og bygd egne plattinger eller lignende, står ansvarlig for alt vedlikehold av dette. Dette gjelder også markiser og Varmepumper Andelseieren plikter også å holde boligen fri for insekter og andre skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringer av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og

uvær. Andelseieren **6 Pålegg om salg og fravikelse** plikter å holde vinduer/dører forsvarlig lukket eller sikret på annet hvis til enhver tid, slik at slike skader ikke oppstår.

Oppdager andelseieren skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslagets styre.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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 nye installasjoner gjennom boligen, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

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

Borettslaget har også ansvaret for utskifting av kledning, hvis det skal være påkrevd. Borettslaget skal også vaske og male alle borettslagets eiendommer med jevne mellomrom, slik at skade på kledning ikke oppstår.

Borettslaget har også ansvar for å dekke materiell og evt. innleid arbeidskraft etter behov. Gjøres jobben av en andelseier, koster borettslaget materiellet.

Borettslaget fraskriver seg ansvar mot å tilrettelegge for ladepunkter til El-biler. Skulle dette bli et ønske fra noen andelseiere, må hver andelseiere påskoste dette selv og ladepunktet må tilkobles hver enkelt andel sitt eget strømnett..

Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftninger. Ettersyn av og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6.1 Mislighold

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

Side 4 av 7

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsler om vesentlig mislighold av sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen jf § 5-22 i borettslagsloven første ledd. Advarsel skal gies skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse 7 Felleskostnader og pantessikkerhet andelseieren 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 styre kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

7.1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre størrelsen på felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, belastes andelseieren den til enhver gjeldene forsinkelse rente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantessikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lags forhold, har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8.1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå en styreleder og 2 styremedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og for styremedlemmene er 2 år.

Styreleder og styremedlemmer skal velges av generalforsamlingen.

8.2 Styrets oppgaver
Styre 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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av der frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan kun fattes med hele styret tilstede. Styreleder har ikke dobbeltstemme i styret ved noen avstemminger.

Det er generalforsamlingen som har gitt det sittende styre rett til å fatte vedtak om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Side 5 av 7

2 salg eller kjøp av fast eiendom.

3 å ta opp lån som sikres med pant, med prioritet foran innskuddene.

4 andre rettslige disposisjoner 9 Generalforsamlingen over fast eiendom som går ut over forvaltning.

5 andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt
To representanter fra styret i fellesskap, representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9.1 Myndighet
De øverste myndighetene i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med en varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

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 ønskes behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsette godtgjørelse til styreleder/daglig leder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Side 6 av 7

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 **11 10 Vedtak om uttag ogføring av loddene i borettslaget** bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.

10.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelser av spørsmål der medlemmet selv eller stående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller med ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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 noen personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretalls vern

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.

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmende.

Følgende endringer av vedtekter kan bare skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven § 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

Ved ingen andre følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06,2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Side 7 av 7

Revidert av Dag Longum – April 2021

Ordensregler Tvergrot Borettslag

- Pkt 1** Hver andelseier i Tvergrot Borettslag har til enhver tid plikt til å ivareta Borettslaget fellesarealer, uteanlegg. Det gjelder plenklipp, slå skråninger, feie og måke parkeringsplasser, foran inngangspartier og fellesarealer ellers. Noe som gavner borettslaget og alle andelseiere på best mulig måte.
- Pkt 2** Gjøres det skade på borettslagets eiendom, vil den som påførte skaden bli stående ansvarlig og må selv erstatte skaden.
- Pkt 3** Alle beboere er pliktig til å holde trapperom og fellesrom ryddige og reine. Trapp fra 2 etg. ned til trappesats 1 etg. skal vaskes etter behov og beboere i 2 etg. gjør dette annenhver gang. Beboere i 1 etg. har ansvar for trappevask fra 1 etg. og ned i kjeller. Dette gjøre annenhver gang. Fellesrom som vaskerom, tørkerom og ganger inn til boder, holdes i orden og støvsuges med gjeve mellomrom og her har alle beboere et ansvar.
- Pkt 4** Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy i tørketrommel mellom kl 22.00 og 07.00. Dette for og minske sjansen og forebygge mot branntilløp.
- Pkt 5** Alle beboere plikter å ta hensyn til alle andre beboere og prøver å unngå, å lå bilen stå å gå på tomgang. Dette med hensyn til støy og forurensende luft ut forbi soveromsvinduer.
- Pkt 6** Beboere i borettslaget må til enhver tid etter kle 23.00 ha nøkkel til ytterdører tilgjengelig i lommer eller vesker, da disse dørene kan holdes låst mellom kl 23.00 og 07.00 Resten av dagen skal ytterdøren stå ulåste.
- Pkt 7** Beboere har ansvar for å vedlikeholde gulv og toppbord rekkverk på verandaene. Det må vaskes og beises/males med jevne mellomrom, slik at det ikke oppstår råte og lignende.
- Pkt8** Levegger som er påmontert i ettertid på verander, er andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og reparasjoner. Det samme gjelder plattinger og trapper.
- Pkt 9** Skulle en andelseier ha ønske om å utføre noe form for arbeid i tilknytning til sine verandaer, er de pliktig til å søkes styret om godkjenning/tillatelse minst 14 dager før arbeidets start. Dette fordi slike tiltak kreves styrets godkjenning. Borettslaget dekker utgifter til toppbord, vegger rekkverk og gulv.
- Pkt 10** Det er ikke lov med noen form for åpen ild, inne på eller i nærheten av verandaene. Dette gjelder også plattinger

2021

Revidert av Dag Longum – April

Årsregnskap
for
Tvergrot Borettslag AI
2023

Årsmeldig Tvergrot Borettslag 2023

- Leie økning fra 4200 til 4600 fra april 2023
- Styre har hatt 3 møter og bhamdlet 14 saker

Styret besto av:

Sondre Risan
Sondre Risan
Styreleder
21.05.24

Åselill R. Hvammen
Åse Lill Hvammen
Kasserer

Astrid Rotlid
Astrid Rotlid
Styremedlem

A

Årsregnskap for Tvergrot borettslag

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

Disponible midler:	Note	2023	2022
Disponible midler 01.01.		639.584	711.815
Endring i disponible midler:			
Lån			
Årets resultat (se resultatregnskap)		276.757	78.955
Opptak langsiktig lån.			
Avdrag på langsiktig lån Tinn Sp.b.	11	-130.952	-151.187
Gammelt lån			
Årets endring disponible midler		145.805	-72.232
Disponible midler 31.12.		785.389	639.584
Omløpsmidler:		792.281	650.816
Kortsiktig gjeld:		- 6.892	- 11.232
Disponible midler:		<u>785.389</u>	<u>639.584</u>

Rjukan, 21.07.24

Sandra Risan
Astrid Rollid
Ådull R. Hvammen

Resultatregnskap

Tvergrot Borettslag AI	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		863 600	803 200
Sum driftsinntekter		863 600	803 200
Lønnskostnad	2,3	10 000	11 060
Annen driftskostnad	4,5,6,7	512 283	665 790
Sum driftskostnad		522 283	676 850
Driftsresultat		341 317	126 350
Annen renteinntekt		9 101	1 870
Sum finansinntekter		9 101	1 870
Annen rentekostnad		73 661	49 264
Sum finanskostnader		73 661	49 264
Sum netto finansposter		-64 560	-47 394
Ordinært resultat før skattekostnad		276 757	78 955
Ordinært resultat		276 757	78 955
Årsresultat		276 757	78 955
Overført annen egenkapital		276 757	78 955
Sum disponert		276 757	78 955

Balanse			
Tvergrot Borettslag AI			
	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	1 207 048	1 207 048
Sum varige driftsmidler		1 207 048	1 207 048
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 207 048	1 207 048
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-300
Andre fordringer		36 659	34 445
Sum fordringer		36 659	34 145
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		755 622	616 671
Sum omløpsmidler		792 281	650 816
Sum eiendeler		1 999 329	1 857 864

Tvergrot Borettslag AI Org.nr. 954986217

Balanse			
Tvergrot Borettslag AI			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	1	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		303 635	26 878
Sum opptjent egenkapital		303 635	26 878
Sum egenkapital		305 235	28 478
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 527 202	1 658 154
Øvrig langsiktig gjeld	10	160 000	160 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 687 202	1 818 154
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		0	4 135
Annen kortsiktig gjeld		6 892	7 097
Sum kortsiktig gjeld		6 892	11 232
Sum gjeld		1 694 094	1 829 386
Sum egenkapital og gjeld		1 999 329	1 857 864

Rjukan,
Styret for Tvergrot Borettslag AI

Sondre Risan
Sondre Risan
styrets leder

Asell R. Hvalmen
Asell Runnekås Hvalmen
Nestleder

Astrid Rotlid
Astrid Helene Solheim Rotlid
Styremedlem

21.05.24

Tvergrot Borettslag AI Org.nr. 954986217

Tvergrot Borettslag - Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Egenkapital spesifiseres på innskudd og opptjent egenkapital uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ. Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 16 andeler à kr 100.

Note 2 – Personalkostnader

Det har ikke vært ansatt noen person i selskapet.

Note 3 – Styrehonorar

Det er kostnadsført kr 10 000 som er gitt som gavekort i styrehonorar/telefongodtgjørelse til styret.

Note 4 – Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr 14 781.

Note 5 – Vedlikehold

Totale vedlikeholdskostnader for 2023 er på kr 3 930.

Note 6 – kommunale avgifter

Kommunale avgifter er utgiftsført med kr 189 316 for 2023. Dette inkluderer feieavgift, målerleie for vann/kloakk, festeavgift og renovasjon.

Note 7 – Andre driftskostnader

Komm. avgifter	189 316
Leie postboks	500
Strøm	78 647
Småansk/kostander	5 715
Rep og vedl.h.	3 930
Revisjon	14 781
Regnskap	15 731
KabelTV	104 955
Kontingent Huseiernes	1 990
Årskontroll brann	10 158
Forsikringspremier	85 767
Bank og kortgeb	793
	<u>512 283</u>

Note 8 – Tomt

Festekontrakt utstedt 07.10.63 fra Tinn kommune.

Telerevisjon AS

Statsautoriserte revisorer

Foretaksregisteret: NO 990 174 873 MVA
Godkjent revisjon- og regnskapsselskap
Medlem av Den norske revisorforeningen
Nettside: www.telerevisjon.no
post@telerevisjon.no / tlf. 24 20 12 00

Til generalforsamlingen i
Tvergrot Borettslag AL
Org.nr.: 954 986 217

· UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tvergrot Borettslag AL sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 276 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning for 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for regnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapet

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets internkontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Telerevisjon AS

Rjukan, den 27. mai 2024


Glenn Arild Haugen

Statsautorisert revisor

Protokoll Generalforsamling 2023

Møte dato. 17.06.24

Møtet satt 18:10

Oppmøtte Hele styret pluss tre beboere

Konstituering

1. Valg av møteleder. Eneste forslag er Sondre Risan er valgt enstemmig
2. Valg av referent og protokoll vitne
Sondre Risan som referent og Trine Johanne Dahlman, er valgt enstemmig.
3. Godkjenning av innkalling
Styreleder beklager at møtepapirer kom ut i siste liten, men sms om møtet ble sendt ut 24.04.
Generalforsamlingen har ikke noe mere å legge til, og godkjenner innkalling.

Generalforsamling saker

1. Regnskapet ble godkjent enstemmig.

Styret hadde ingen saker opp til generalforsamlingen men det er kommet inn 1 sak.

2. Beboer mener seg uriktig beskyttet av tidligere sittende styre i tre tilfeller, og ønsker skriftlig unnskyldning for disse tre tilfellene.

Styreleder redegjør om saken ovenfor generalforsamlingen og begrunner hvorfor en unnskyldning ikke vil bli gitt. Da motparten ikke er tilstede.

Valg

1. Styreleder er på valg for 2 år. Jobben deles på Dag Longum og Rune Person, vedtatt enstemmig.
2. Kasserer er ikke på valg.
3. Styremedlem er ikke på valg.
4. Valg komite 2 medlemmer er på valg. Trine Myre og Sondre Risan vedtatt enstemmig.

Eventuelt.

1. Trine Myre har et fuglerede i veggen i tilknytting til en lufteluke.

Dette er ikke en generalforsamling sak og beboer er bitt om å ta kontakt med nytt styre.

Møtet ble hevet ca. 19:15.

Sondre Risan

Sondre Risan
Styreleder.

Rjukan
25.06.24

Trine Dahlman

Trine Johanne Dahlman
Protokoll vitne.

Nedbetalingsplan

Lånekonto

BEDRIFTSLÅN ANNUITET 2620 45 11143	-1 347 375,61
---------------------------------------	---------------

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	1 888 000,00
Resterende gjeld	1 347 375,61
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	5.65%
Effektiv rente	5.9%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	7 år 4 måneder
Innfrielsesdato	30. jun. 2032

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2025	Årssum 188 000,00
---------------------------	-------------------

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
30.03.2025	18 800,00	12 483,00	6 257,00	60,00	1 334 892,61
30.04.2025	18 800,00	12 335,00	6 405,00	60,00	1 322 557,61
30.05.2025	18 800,00	12 598,00	6 142,00	60,00	1 309 959,61
30.06.2025	18 800,00	12 454,00	6 286,00	60,00	1 297 505,61
30.07.2025	18 800,00	12 714,00	6 026,00	60,00	1 284 791,61
30.08.2025	18 800,00	12 575,00	6 165,00	60,00	1 272 216,61
30.09.2025	18 800,00	12 635,00	6 105,00	60,00	1 259 581,61
30.10.2025	18 800,00	12 891,00	5 849,00	60,00	1 246 690,61
30.11.2025	18 800,00	12 758,00	5 982,00	60,00	1 233 932,61
30.12.2025	18 800,00	13 009,00	5 731,00	60,00	1 220 923,61
Årsum	188 000,00	126 452,00	60 948,00	600,00	1 220 923,61

Nedbetalingsplan for 2026

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2027

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2028

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2029

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2030

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2031

Årsum 225 600,00

Nedbetalingsplan for 2032

Årsum 112 630,61

Eiendomsgrenser

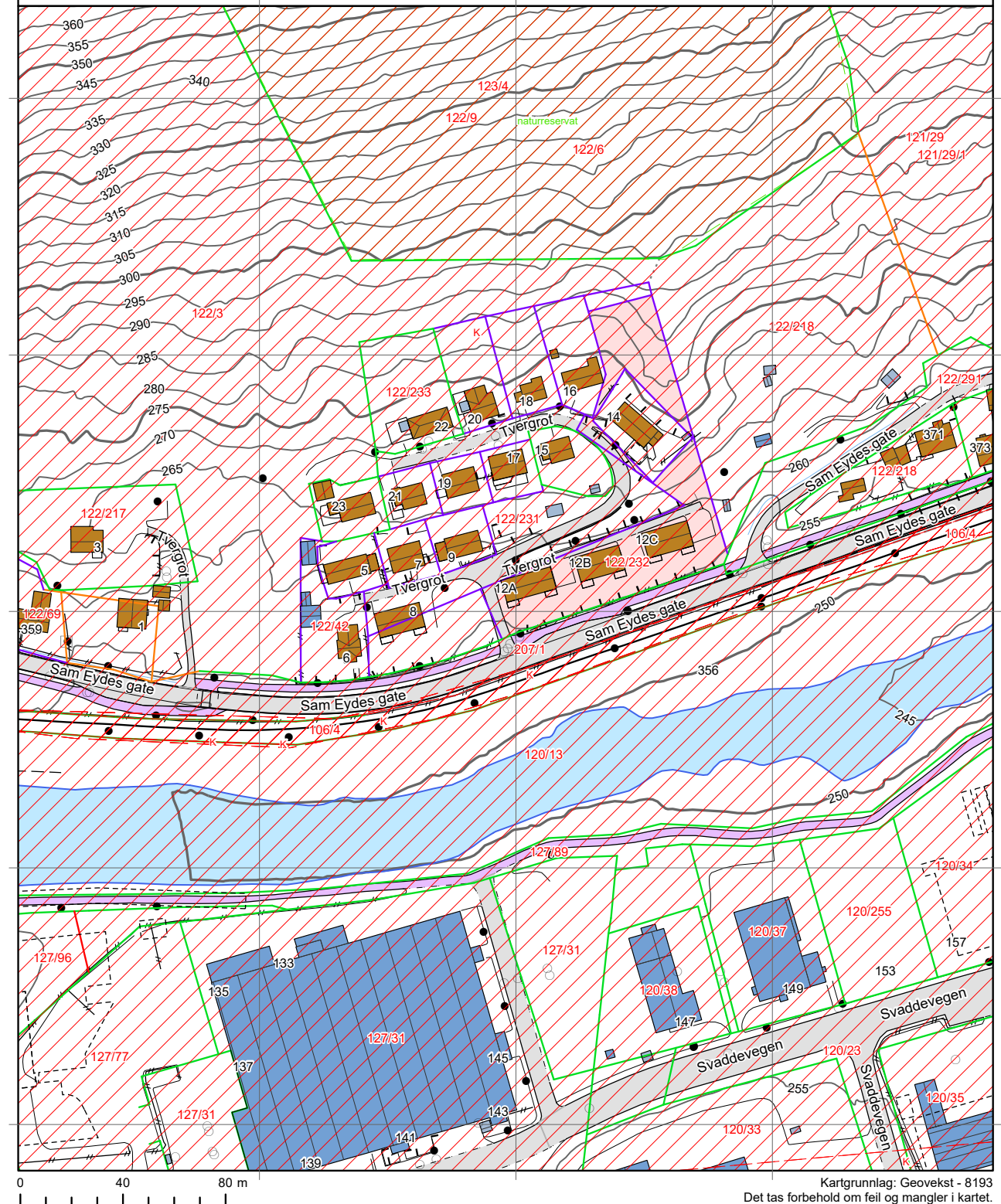
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Målestokk 1 : 1000
27.02.2025

Fareområder

Tegnforklaring

- Temadata**
- Sonetype, gjentakingsintervall**
- 10-års flomsoner
- 50-års flomsoner
- 200-års flomsoner
- Innsjøer og elver
- Sonetype, gjentakingsintervall**
- 10-års flomsoner
- Sonetype, gjentakingsintervall**
- 50-års flomsoner
- Sonetype, gjentakingsintervall**
- 200-års flomsoner
- Type, gjentakelsessannsynlighet**
- Skredfaresone gjentakelse 100 år
- Skredfaresone gjentakelse 1000 år
- Skredfaresone gjentakelse 5000 år

**Tinn kommune**

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 26.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 122 Bruksnr.: 232

Adresse: Tvergrot 12A, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307250012

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**TINN KOMMUNE**

Enhet for brann

28.02.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikel: 4026/122/232

Adresse: Tvergrot 12A, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8330890

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

Siste skorsteinsfeing: 04.05.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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

- 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.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

- 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: Tvergrot 12A
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre