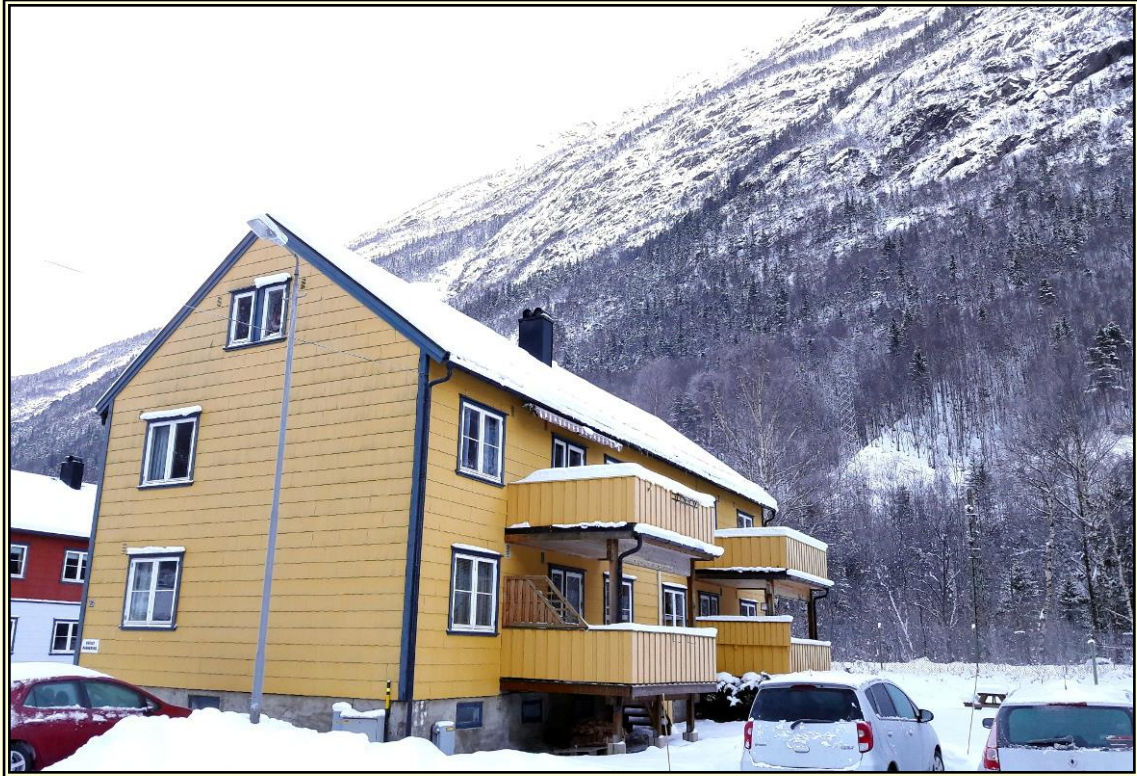


SALGSOPPGAVE

**Tinngate 36
3660 RJUKAN**



Bruksareal totalt:	79m²
Bruksareal primærdel (P-rom):	79m²
Andel fellesgjeld (pr. 31.12.2015):	Kr. 58.948,-
Andel fellesformue:	Kr. 13.564,-
Månedlige felleskostnader:	Kr. 2.920,-
Verditakst:	Kr. 450.000,-
Verditaksten inkluderer ikke fellesgjeld/-formue	

Prisantydning:

Kr. 450.000,-

Eksklusive fellesgjeld/-formue

Se nærmere om totalkostnad inkludert alle omkostninger på side 19

GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Andel nr. 9 i Måna Borettslag, org.nr. 981 891 775.
Boenhetsnr. H0101

Adresse: Tinngate 36B, 3660 Rjukan

Forretningsfører for borettslaget er Rjukan og Tinn boligbyggelag,
www.rtbbl.com.

Borettslagets eiendommer: Gnr. 123 bnr. 122, 123, og 132 i Tinn.

BELIGGENHET

Borettslaget ligger mellom Tinngate og jernbanelinja, omtrent midt mellom bydelene Tveito og Ingolfsland, kun noen få hundre meter fra Tveitoparken. Området er barnevennlig og rolig. Det er gangavstand til barneskole, barnehage, ungdomsskole, butikk og kiosker. Til Rjukan sentrum er det ca. 2 kilometer.

Det er et etablert boligområde med eneboliger, 2-mannsboliger og 4/6-mannsboliger.

Det er bilvei frem og egen parkering rett ved 4-mannsboligen.

BESKRIVELSE

Leiligheten ligger i 1. etasje, har veranda og 2 soverom i hoveddelen, samt et ekstra soverom på loftet (har ikke godkjent rømningsvei). Det medfølger 3 egne kjellerboder og 1 loftsbod, samt et stort felles vaskerom og tørkerom i kjelleren.

Det er opparbeidet plenarealer og parkeringsplasser, og terrenget er flatt.

HOVEDBYGGET

Vedlagt salgsoppgaven er en verditakstrapport på leiligheten datert 20.09.2016 (verditakst må ikke forveksles med tilstandsrapport, som er mer omfattende).

Kjøper oppfordres til å lese grundig gjennom rapporten, samt ta en personlig besiktigelse, gjerne med følge av fagmann.

Byggeår

Bygningene i borettslaget er angitt av forretningsfører å være oppført i 1959.

Etasjer

4-mannsboligen består av 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunnforhold/fundamentering/grunnmur/kjellergulv

Takstmann antar at bygget står på stein-/grusgrunn med betongfundamenter. Takstmann antar betongmurer/steinmurer som er pusset og malt både innvendig og utvendig. Kjellergulv av betong.

Takstmann har ikke foretatt grunnundersøkelser.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Ifølge takstmann er bygget oppført i bindingsverk over grunnmur. Utvendig kledning er eternittplater.

Takkonstruksjon m/tekking

Ifølge takstmann konvensjonelt sperretakverk, undertak av tre, papp, sløyfer og lekter med tekking av Decra takplater. Det er montert snøfanger

Takrenner og nedløp av stål.

Pipe og ildsteder

Ifølge takstmann pipe av teglstein med helbeslått pipebeslag. Innvendig er brannmur og pipestokk pusset.

I stuen er det en hjørnepeis med peisinnatts fra Dovre.

Dører og vinduer

Hovedinngangsdør av nyere dato, malt og med vinduer.

Inngangsdør til leilighet malt.

Terrassedør i stue har ifølge takstmann 2-lags isolerglassfelt.

Innvendige dører ifølge takstmann i finér, glatte og malte.

Ifølge takstmann er det H-vinduer med 2-lags isolerglass med sprosser.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. I stuen er det som nevnt en hjørnepeis, videre er det panelovner i øvrige rom og en eldre stråleovn på badet.

Elektrisk

Sikringsskap med skrusikringer (plassert i felles oppgang). Leiligheten har åpent EL-anlegg.

VVS

Felles varmtvannsbereder i felles vaskerom, kjeller.

Vedlikehold

Leiligheten har ifølge verditakstrappen behov for oppussing av innvendige overflater. Bad og kjøkken av eldre dato.

TOMT

Tomten ligger i flatt terreng. 4-mannsboligen ligger på gnr. 123 bnr. 122 i Tinn, som i henhold til matrikkelen er på ca. 719,1 kvm. Tomten er opparbeidet med plenareal og parkeringsplasser.

LEILIGHETEN (68 kvm BRA)

(Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verditakstrappert datert 20.09.2016. Øvrige arealer som oppgis i denne salgsoppgaven er beregnet av megler med laseravstandsmåler. Det kan være mindre og ubetydelige avvik ved disse målingene/beregningene.)

Arealer

1. Samlet bruttoareal (BTA) er 75 kvm.
2. Samlet bruksareal (BRA) er 68 kvm.
3. P-rom 68 kvm
4. S-rom 0 kvm

Leiligheten ligger over to plan og inneholder: Entré/innergang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og veranda. Til leiligheten hører også et soverom på loftet, en loftsbod og 3 kjellerboder. Det er et fellesareal på loftet, samt et felles vaskerom og et felles tørkerom i kjelleren.

GANG (Ca. 4,4 kvm)

Ifølge takstmann er det gulvbelegg, malte plater på veggene og takessplater i himling.

Det er plassbygd veggskap i gangen.

Fra gangen er det inngang til stue, kjøkken og bad.



KJØKKEN (Ca. 10,3 kvm)

På kjøkkenet er det gulvbelegg og malte plater på vegg/i himling. Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med stålbeslag og 2 kummer, 1-greps blandebatteri. Over kummene er det veggplater i flismønster. Benkeplate av laminat.

Over komfyrplassen er det flismønstret plate og ventilatorskap med tilkobling til ventilasjonskanal. Ellers veggventil.



STUE (Ca. 20 kvm)

I stuen er det ifølge takstmann gulvbelegg, vegger med brystning panel/tapet, og takessplater i himling.

I det ene hjørnet av stuen er det en hjørnepeis med Dovre peisinnsett. Stuen har gode lysforhold med to store vinduer og verandadør med glass.

I stuen har det tidligere vært døråpning inn til soverom 2, men her er det nå satt inn vegg.



BAD (Ca. 3,2 kvm)

På badegulvet er det fliser, veggene har malt strietapet og i taket er det malte plater. Badet er av eldre dato. Ventilasjon via lufteluke/vindu og sluk i gulv.

Baderomsinnredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, servant med ett-greps blandebatteri, underskap til servant, hylle og speil.



SOVEROM 1 (Ca. 11,7 kvm)

Rommet har inngang via kjøkkenet. Ifølge takstmann er det vinylbelegg på gulv. Veggene i soverommet er dekket av malt tapet og himling av malte plater. Det er ett plassbygd skap i rommet. Rommet fungerer som gjennomgang til soverom 2 via skyvedør. Rommet har vindu mot jernbanelinja og en panelovn under vinduet.



SOVEROM 2 (Ca. 10,9 kvm)

Rommet har inngang via skyvedør i soverom 1. Det har tidligere vært døråpning inn til stuen hvor det nå er satt opp vegg. Kjøper kan vurdere å lage døråpning slik at soverom 1 ikke nødvendigvis må være gjennomgang til dette soverommet.

Rommet har gulvbelegg, tapet på tre av veggene og MDF-panel på veggen mot stua. Malte plater i himling. Det er godt med skapplass i dette rommet da det meste av veggen inn mot soverom 1 består av plassbygde skap.



VERANDA (Ca. 9 kvm)

Fra stuen er det utgang til egen veranda. Verandaen er overbygd med skjerming mot nabo/trafikk i Tinngate, og det er trapp fra verandaen ned til hagen.

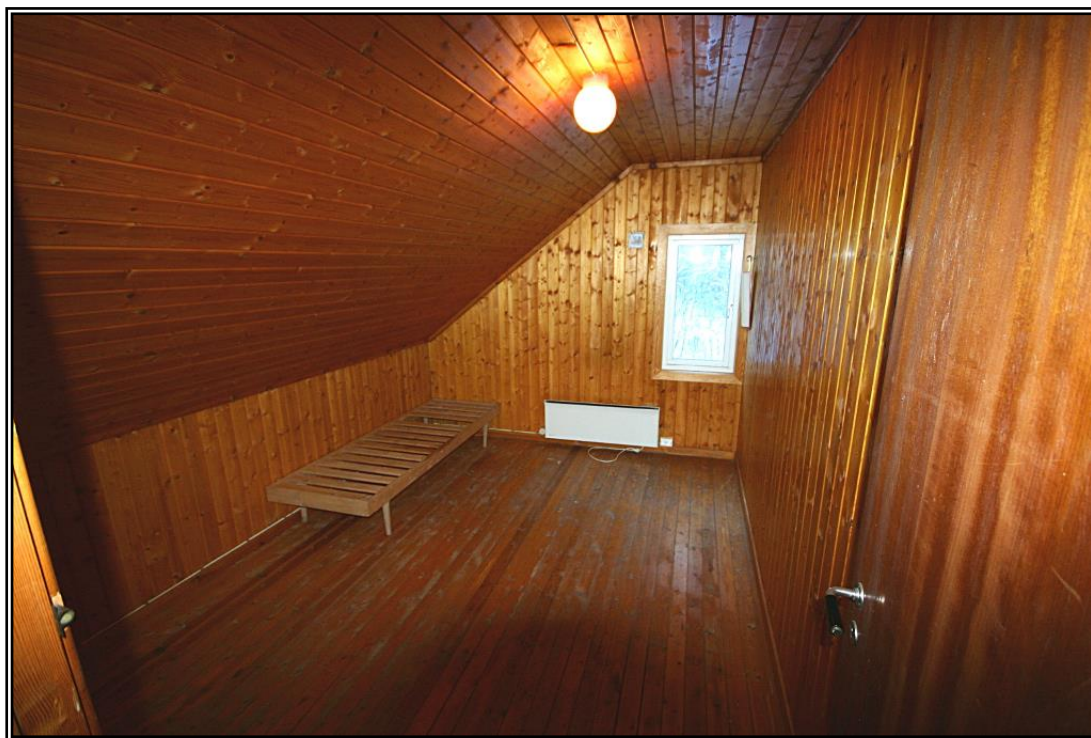


SOVEROM LOFT (Ca. 8 kvm)

Når det gjelder størrelsen må det presiseres at rommet har skråtak. Gulvflaten er ca. 8 kvm.

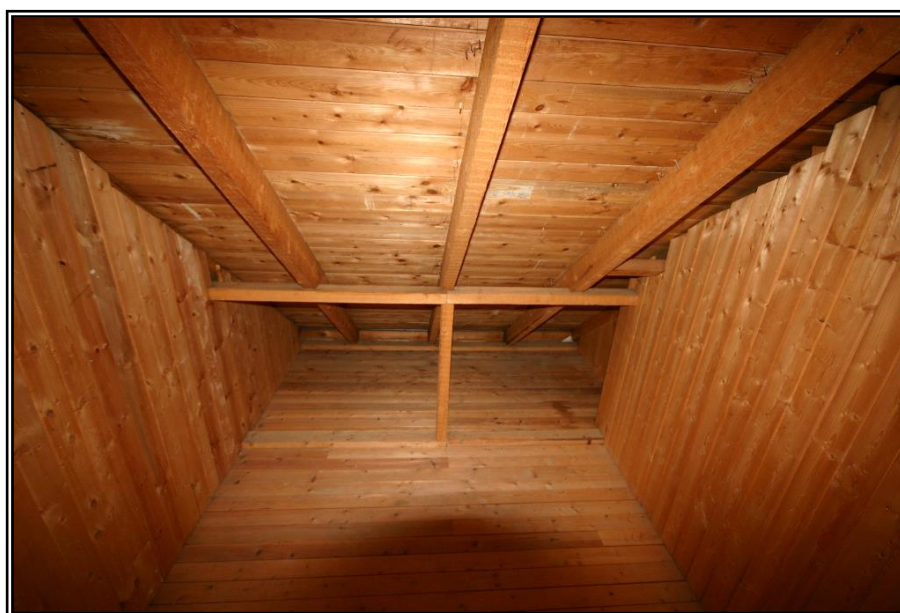
Dette rommet har lakkert tregulv og trepanel i vegger tak.

Det tas forbehold om at vindusstørrelsen muligens ikke er stor nok til å kunne godkjennes som rømningsvei. Det er hengt opp brannstige/tau ved vinduet.



LOFTSBOD (Ca. 3 kvm iflg. Takst, men lav takhøyde pga skråtak)

Rett utenfor døren til soverommet disponerer andelen en oppbevaringsbod.



FELLESLOFT

Det er felles loft for leilighetene i bygningen. Loftet består av et fellesareal som tidligere er brukt som tørkeloft, samt boder som hører til de respektive leiligheter.

KJELLER

I kjelleren disponerer leiligheten 3 romslige oppbevaringsboder (henholdsvis ca. 5, 5 og 7 kvm i henhold til verditakst). Det er dessuten et felles vaskerom og et felles tørkerom som deles av leilighetene i bygningen. I tørkerommet er det avtrekksvifte.

ADKOMST

Kommer man riksveg 37 vestfra passerer man først Rjukan sentrum. Følg så hovedveien til man passerer Rjukan barneskole og deretter Skibakkesletta barnehage, begge på venstre hånd. Ta første avkjøring på høyre hånd etter barnehagen (inn Jernbanegata). Følg Jernbanegata til den slutter i Tinngate (ca. 230 meter) og ta til venstre. 4-mannsboligen ligger da på høyre hånd. Bygningen er gul.

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan ungdomsskole på venstre hånd, og deretter Spar og Shell på høyre hånd. Ta innkjøringen til venstre rett etter Shell (inn Jernbanegata). Følg Jernbanegata til den slutter i Tinngate (ca. 230 meter) og ta til venstre. 4-mannsboligen ligger da på høyre hånd. Bygningen er gul.



DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET

Det er ca. 2 kilometer til Rjukan Sentrum hvor en finner forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus, apotek, bibliotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer med mer. Nærmeste dagligvareforretning er Spar, litt i overkant av 300 meter fra boligen. Ved siden av Spar ligger en Shell bensinstasjon, og rett ved denne igjen ligger Gyda kiosk.

Nærmeste barnehage er Skibakkesletta barnehage ca. 400 meter unna.

Rjukan Barneskole ligger ca. 600 meter unna, og Rjukan ungdomsskole ca. 350 meter unna.

Avstanden til nærmeste videregående skole, som er Rjukan Videregående skole, er ca. 2,7 km.

Rjukan by har ikke sol i vinterhalvåret. I den forbindelse er Rjukan blitt verdenskjent for det mye omtalte solspeilet i den stupbratte lia ovenfor Rjukan sentrum. Speilet stod ferdig i slutten av oktober i fjor med offisiell åpning av speilet den 31. oktober 2013. Speilet fungerer slik at det fanger sollyset og sender det ned på torget i Rjukan, slik at folk kan glede seg over sollys i Rjukan sentrum i vinterhalvåret.

I en rimelig avstand på ca. 2,9 km finner man Svadde Industriområde. Der er det brannstasjon, 2 byggevareforretninger, en VVS-forretning/elektrisk forretning, et byggefirma, en møbelforretning og biltilsyn.

Ca. 1,3 kilometer fra boligen ligger Rjukanbadet som har et meget godt og variert badetilbud til barn og voksne. Dette badet er meget populært.

Det er ikke mer enn ca. 14 km, eller omkring 20 minutters kjøring til Gaustablikkområdet med svært fine turmuligheter og andre fritidsaktiviteter sommer som vinter. Området har mange varierte alpinbakker med meget godt utbygde skiheiser/skitrekk. Området har også mange fine preparerte skiløyper vinterstid.

Det er ca. 13 km til du er ved foten av den mektige Gaustatoppen som du enten kan bestige til fots eller komme til via Gaustabanen som går nesten til topps inne i fjellet. Banen er foreløpig bare åpen for personbefordring i perioder av året.

For øvrig er det ikke mer enn ca. 4,7 km til Krosso og Krossobanen. Denne taubanen kan man ta opp til Gvøpseborg hvor man har en flott utsikt til Gaustatoppen og hele Vestfjorddalen. Gvøpseborg er et veldig flott utgangspunkt for fotturer innover fjellet, da det er en inngangsport til Hardangervidda. Veien fra Gvøpseborg til Kalhovd og ned til Atrå er åpen på sommeren, og mange benytter veien til sykkelturner hvor man får innbydende og flotte naturoplevelser underveis.

Følger man hovedveien videre fra Krosso og opp mot fjellet vil man innenfor en strekning på kun ca. 20 kilometer kunne velge og vrake i friluftsmuligheter og

oppleve steder med en sterk og interessant historie. På vei opp mot fjellet vil du passere Vemork, som både var en del av starten på norsk kraft-/kunstgjødselindustri, samt åsted for den berømte tungtvannsakksjonen.

Videre oppover passerer du Maristien, hvor Marispelet, som er en teateroppsetning om historien bak Maristien, hvert år avholdes, og Krokan som var verdens første turisthytte (selve bygningen er nå flyttet til Mæl, der du også kan oppleve tungtvannshistorien).

Videre innover vil du passere avkjøring til Selstali seter, Rjukan Fjellstue, Frøystul og Møsvatn, før du kommer til Skinnarbu Høyfjellshotell, hvor det er alpin- og barnebakker om vinteren. Hele området innbyr til flotte naturoplevelser for den som er glad i fjell og vidde. Her er det også mulighet for å fiske mot kjøp av fiskekort. Fra Rjukan Fjellstue til Frøystul går det en ca. 6 kilometer lysløype som blir preparert med skiløyper om vinteren. Fra Møsvatn kan man ta båten Fjellvåken II inn til turisthytta ved Mogen, hvor man kan velge mellom flere turiststier videre innover i fjellet.

ØVRIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET OG ANDELEN

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets årsberetning, budsjett og regnskap, samt vedtekter og husordensregler. Disse er en del av salgsoppgaven.

HEFTELSER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2G. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Tinglyste pengeheftelser på andel nr. 9 i Måna Borettslag vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

RETTIGHETER

En kjenner ikke til at borettsandelen eller grunneiendommen har tinglyste rettigheter på andre eiendommer.

BORETTSLAGETS ØKONOMISKE FORHOLD MV.

Nærmere opplysninger om dette finner man i årsberetning, årsregnskap m.m., se vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader, men Måna Borettslag er tilknyttet sikringsfond.

Fra årsberetningen 2015:

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Konstituerende møte etter årsmøtet – godkjent nytt styre.
- Godkjent og signert regnskap 2014 og budsjett 2015.
- Fortsette avtale med Danske Bank med ny rente 3,45% - som er lovt fulgt opp fra DB.
- Inngått ny «Plussavtale» med Canal Digital med installasjon av nye dekodere i alle leiligheter.
- Ny fremdriftsplan, herunder utført ny rep.av pipe i nr. 36, montert nye jordfeilautomater i nr. 34, innkjøpt 20 m³ grus fra Skaarberg Maskin til grusing av

innkjøringer og parkeringsplasser samt legging av en del heller utenfor inngangene i 34.

- Nye husordensregler.
- Laget hjemmeside.
- Inngått ny brøyteavtale med Activ Malerservice for 5 år – pris kr. 20 000 + mva. pr.år.
- Godkjent ny forsikringsavtale.
- Orientert m/kopi av Tinn Brannvesens brev av 26.10.15 med informasjon om at innredning av rom på loft for overnatting ikke er tillatt hvor loft er fellesarealer type O-hus m.fl.
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånummer: 81501430307, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 04.10.2016: 2,95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 04.10.2016: 870 769

Andel av saldo: 58 943

Første termin/avdrag: 12.11.2008 (siste termin 12.02.2028)

Flytende rente

FASTE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 2.920,-.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene dekker hovedsakelig: Kommunale avgifter, kabel-TV, felles vedlikehold, snørydding/strøing, felles forsikring, forretningsførsel.

Se nærmere under driftskostnader i årsregnskapet for 2015.

I tillegg kommer faste utgifter til strøm og innboforsikring.

FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett ved overdragelse av andelen, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

STYRETS GODKJENNELSE

Kjøper må godkjennes av borettslaget før ervervet blir bindende overfor dette.

ADGANG TIL UMLEIE/BRUKSOVERLATING

Utleie må godkjennes av styret i borettslaget. Adgang til utleie av boenheten er underlagt de begrensninger som følger av borettslagets vedtekter og burettslagslova. Vedtektene oppbevares hos megler. Styret må ha særlig grunn for å nekte utleie/bruksoverlating til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken.

ENERGIMERKING

Energiattesten er en del av salgsoppgaven. Leiligheten har energikarakter G og oppvarmingskarakter/fargekode oransje.

KONSESJON/BOPLIKT

Erverv av borettsandelen er ikke konsesjonspliktig.

Det er ingen generell boplikt i Tinn kommune.

OFFENTLIG REGULERING

Området er ikke regulert. Avsatt til boligområde i kommuneplanen.

FARESONE

I likhet med store deler av Vestfjorddalen ligger borettslagets eiendom i utsatt område for skred og flom.

DYREHOLD

Det må sendes søknad til styret i borettslaget om dyrehold.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Egenerklæringen er vedlagt salgsoppgaven, men den er ikke utfylt da selger er representert ved fullmektig som ikke har bodd i boligen. Interessenter oppfordres derfor særlig til en grundig besiktigelse av boligen, gjerne med bistand av fagkyndig.

LIGNINGSVERDI

Selgers fullmektig har ikke kunne oppgi andelens ligningsverdi i 2015.

Ifølge skatteetatens boligkalkulator er boligens ligningsverdi for 2015 estimert å være kr. 358.962,- som primærbolig.

SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 9 i Måna Borettslag org. nr. 981 891 775 med boretts til leiligheten i Tinngate 36B, 3660 Rjukan med bolignr. H0101 selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å gå nøye gjennom salgsoppgaven, samt besiktige leiligheten, gjerne med følge av fagkyndig, før bud inngis.

Med mindre annet blir avtalt mellom selger og kjøper, selges andelen med det innbo/løsøre som er spesifikt nevnt i denne salgsoppgaven. Fastmonterte gjenstander som veggglamper, taklamper, panelovner og hyller følger med.

Dersom eiendommens elektriske anlegg, pipe, ildsted, røropplegg av enhver art, byggekonstruksjon av enhver art og eiendommen for øvrig ikke tilfredsstillende oppfyller de offentligrettslige krav som stilles til den ved avtaleinngåelsen, er dette ingen mangel dersom installasjonen tilfredsstilte slike krav da den ble utført. Selger er derfor uten ansvar for slike forhold.

OVERTAKELSE

Leiligheten er klar for overtakelse så fort kjøpesum er innbetalt, og overtakelsesdato avtales nærmere med selger.

PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning kr. 450.000,-

Andel av fellesgjeld: kr. 58.948,- (per 31.12.2015).

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verditakst kr. 450.000,-.

Tinglyskingskostnadene kommer i tillegg. Disse må betales av kjøper. Omkostningene dreier seg om tinglysningsgebyr til Staten som for tiden er på kr. 430,- for tinglysning av hjemmel til andel i borettslag, pluss eventuelt kr. 430,- for hver pantobligasjon kjøper må la tinglyse.

Dersom kjøper ikke er medlem av Rjukan og Tinn Boligbyggelag, må vedkommende melde seg inn. Kostnaden er kr 800,- pr. medlemskap, hvorav kr. 500,- er innmeldingsavgift og kr. 300,- er årskontingent. Dersom det skal være to eiere, må begge være medlem.

TOTALKOSTNAD inkludert omkostninger (forutsatt salg til prisantydning og at kjøper må tinglyse ett pantedokument):

	kr. 450.000,- kjøpesum
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr pantedokument
+	kr. 300,- årskontingent RTBBL
+	kr. 500,- innmeldingsavgift RTBBL
=	kr. 451.660,- totalt som innbetales før overtakelse
+	<i>kr. 58.948,- andel av fellesgjeld som overtas</i>
=	<u><i>kr. 510.608,- totalkostnad inkludert fellesgjeld som overtas</i></u>

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler (e-post, faks, post). Megler har ikke system for å håndtere bud pr. SMS, og bud inngitt per SMS vil ikke bli hensyntatt.

Megler er pliktig til å innhente budgivers legitimasjon og signatur før bud inngis. Ved første gangs inngivelse av bud bør derfor meglers budskjema benyttes. Ved det første budet vedlegges da kopi av ID med fødselsnummerbekreftelse (stort sett vanlige ID-kort med bilde: Førerkort, pass etc.) og budskjemaet må signeres av budgiver.

Meglars budskjema ligger tilgjengelig hos megler, på eiendommens nettside (finn-annonsen) og vil også bli tilsendt pr. e-post/faks/post ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at megler har egne akseptfrister som fremgår av budskjemaet. Budgivere gjøres oppmerksom på at bud med kortere akseptfrist enn det som fremgår av budskjemaet, kan bli avslått av selger/ikke videreformidlet av megler, som følge av for kort frist. Megler har ikke lov til å formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

LOV OM HVITVASKING

Dersom megler har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, har denne plikt til å rapportere forholdet av eget tiltak.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til 2,5 % av kjøpesummen pluss 25 % mva. dog minimum kr. 20.000,- pluss 25 % mva. Selger betaler dessuten nødvendige utlegg i forbindelse med oppdraget.

EIENDOMSMEGLER

Advokat Øivind Rogne Olsen Eiendomsmegling
Sam Eydes gt. 69
3660 Rjukan

Tlf.: 35 09 18 80
Mob.tlf.: 97 51 99 71
Telefaks: 35 09 82 44
E-post: post@advokatrjukan.no
Nettside: www.advokatrjukan.no



PROTECTOR
forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING: Skjemaet vil være en del av salgsoppgaven og vil bli benyttet uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Vennligst benytt blokkbokstaver ved utfylling.

SALGSOBJEKT

<input type="checkbox"/>	Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/boligsalgsrapport	<input checked="" type="checkbox"/>	Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
<input type="checkbox"/>	Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/>	Tomt/hytte
<input type="checkbox"/>	Eierseksjon – alle typer boliger med snr. inkl. fritidsleiligheter		
<input type="checkbox"/>	Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):		

Krav til boligsalgsrapport (BSR) gjelder følgende boligtyper:

- Dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd. – alle typer bolig med eget gnr./bnr./fnr./snr.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag med eget gnr./bnr. (også hytter) og eneboliger med snr.
- Kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til boligsalgsrapport ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom boligsalgsrapport ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

G.nr.	B.nr.	Festnr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune
123	122		9	981891775	Tinn
Adresse:				Postnr.	Sted
Tinngate 36				3660	Rjukan
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.?		
			<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI		
Hvis NEI: Krav til BSR på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), boligeiendom med snr. Og fritidsbolig/hytte.					
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				Polisenr.	Utvidet med sopp/råte dekn.?
forsikring gjennom borettslaget					<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI
Dødsbo/fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge. NB! Det er krav til BSR på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), boligeiendom med snr., og fritidsboliger/hytter.					
Hjemmelshavers navn					
Vigdis Sørensen					

SELGER (1)					
Etternavn			Fornavn		
Sørensen			Vigdis		
Tlf. privat		Mobil		E-post	
		41317920			
SELGER (2)					
Etternavn			Fornavn		
Tlf. privat		Mobil		E-post	
Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), vennligst begrunn hvorfor:					
På grunn av selgers helsetilstand fylles egenerklæringen ut av fullmektig					

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA):

side 1 av 4

INITIALER SELGER:



PROTECTOR
forsikring

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og/eller soppkader?
 NEI JA Kommentar:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 2.
 NEI JA Kommentar:

1.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

1.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 NEI JA Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
 NEI JA Kommentar:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 4.
 NEI JA Kommentar:

3.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?
 NEI JA Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 NEI JA Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?
 NEI JA Kommentar:

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 7.
 NEI JA Kommentar:

6.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

6.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 NEI JA Kommentar:

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll på el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis «NEI», gå til pkt 8.
 NEI JA Kommentar:

7.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

Egenerklæringskema 01/01/15

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA):

side 2 av 4

INITIALER SELGER:



PROTECTOR forsikring

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

NEI JA Kommentar:

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 9.

NEI JA Kommentar:

8.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

NEI JA Kommentar:

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

NEI JA Kommentar:

11. Er boligen/deler av boligen innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod)?

NEI JA Kommentar:

11.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

NEI JA VET IKKE

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

NEI JA Kommentar:

13. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

NEI JA Kommentar:

13.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

NEI JA VET IKKE

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis «JA», vennligst redegjør.

NEI JA Kommentar:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

NEI JA Kommentar:

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

NEI JA Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap. Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

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

NEI JA Kommentar:

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

NEI JA Kommentar:

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAK):

side 3 av 4

INITIALER SELGER:



PROTECTOR
forsikring

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s. 2 og 3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet.)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS:

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedad stigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med** at jeg får rabatt på premien ved å fremskaffe BSR og at dersom BSR ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2016 og brosjyren «Alt du vil vite om eierskifteforsikring». Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtagelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtagelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for «annet». Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedad gående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato 25.10.16	Sted Reiban
Selger (1) underskrift 	Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og Protector Forsikring ASA. Sist endret: 1. januar 2016.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer

Ansvarlig megler

Firma

Avdeling

Advokat Divind Rognv Olsen

Advokat Divind Rognv Olsen

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 4 av 4

INITIALER SELGER:



Verditakst

over adkomstdokumentene i aksje-/andelsbolig


Tinggata 36 B I

3660 Rjukan
Gnr. 123 Bnr. 132 Anr. 9 Lnr.
9
TINN kommune

Benevnelse

Andelsleilighet

BRA

79 m²

Normal markedsverdi

Kr. 450 000

Tomteareal

719 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 387 828
Befaringsdato 19.09.2016
Rapportdato 20.09.2016

Rapportansvarlig Prosjektform as
Takstingeniør: Andres Haugan
Sandven 25, 3656 ATRÅ
Tlf.: 94810235
E-post: andres@prosjektform.no



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse	Tinnkata 36 B I						
Postnr./sted	3660 RJUKAN						
Område/bydel	Nedre bydel, Tveitoparken.						
Kommune	TINN	Gnr.	123	Bnr.	132	Fnr.	
Type bygg	Andelsleilighet					Byggeår	1954
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisnummer			
Rekviert	Vigdis Sørensen						
Befaringsdato	19.09.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Monica datter til Vigdis Sørensen og taksting. Andres Haugan						

Eier(e)/adkomstdokumenter m.m

Eier(e) til adkomstdok.	MÅNA BORETTSLAG						
Boligselskaps navn	Måna Borettslag	Leilighetsnummer	9	Andel-/aksjenr.	9		
Forretningsfører	RTBBL						
Type leilighet	Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag	Antall enheter	16				
Likningsverdi							
Pålydende aksje-/ andelsbrev	100						
Opprinnelig innskudd							
Månedlig andel fellesutgifter	2920						

Inkludert i andel fellesutgifter

Kommunale avgifter, kabelanlegg, felles strøm, felles vedlikehold, snøbrøyting og bygningsforsikring. Felleskostnader pr. mnd. består av følgende: Avdag: kr. 239,- Renter: kr. 255,- Felleskostnader: kr. 2.326,- og dugnadhusleie på kr. 100,- ialt kr. 2.920,-

Premisser - generelle opplysninger - sammendrag

Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst. Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger 2014. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-R OM) og sekundære rom (S-R OM), vil betegnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Det kan være noe usikkerhet om forholdet mellom P- og S-ROM, men totalt BRA skal være korrekt.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal	719,1 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Borettslaget har opparbeidet plenarealer og gruset gårdsplass med god parkering. Tomtearealet for Måna brl. er fellesområde for alle leiligheter. Ca. 2 fra Rjukan sentrum, gangavstand til barne og ungdomskole. Nærhet til Tveitoparken.

Terrengforhold

Terrengen er flatt.

Reguleringsmessige forhold

Området er i kommunedelplanen Rjukan vist som boligområdet.

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentering: Antar stein og grusgrunn med betongfundamenter.
 Grunnmur: Betongmurer/steinmurer, pusset utvendig og malt, innvendig pusset/malt.
 Kjellergulv av betong.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i bindingsverkkonstruksjon over grunnmur, utvendig kledd med eternittplater.

Dører og vinduer

Boligen har H vinduer, 2-lags isolerglass med sprosser.
 Ytterdør til felles trapperom, malt.
 Innvendige dører i leiligheten er i finer, glatte og malte.
 Terrassedør med 2-lags isolerglassfelt.

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt sperretakverk, undertak av tre, papp, sløyfer og lekter med tekking av Decra takplater.
 Snøfanger.
 Takrenner og nedløp av stål.

Piper og ildsteder

Pipe av teglstein, helbeslått pipebeslag.
 Pusset pipestokk og brannmurer innvendig.

Oppvarming

Hjørnepeis med innebygget peisinnstans.
 Panelovner.
 Veggovn på bad. (Svart brent).

Bad og vaskerom

Hovedbad:

Håndvask på vegg med underskap, ett-greps blandebatteri, hylle og speil.
 Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
 Ventilasjon: Ventil i vegg.
 Sluk: Sluk tilgjengelig.
 Himling: Plater, malte.
 Vegger: Strietapet, malte.
 Gulv: Steinfliser uten varme.

Kjøkken

Gammel plassbygget kjøkkeninnredning med stålbeslag og kummer, 1 greps blandebatteri.
 Benkeplate av laminat. Ventilatorskap med fliser på vegg. Ventilasjonskanal til yttervegg.
 Fliser over kjøkkenbenk.
 Ventilasjon: Ventil i vegg.
 Himling: Plater, malte.
 Vegger: Plater, malte.
 Gulv: Belegg.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Innvendige overflater

Entre/gang:

Veggskap i gang.
Himling: Plater, malte.
Vegg: Plater, malte.
Gulv: Belegg.

Stue med utgang til overbygget terrasse/balkong:

Himling: Takessplater
Vegger: Brystning panel og tapet.
Gulv: Belegg.

2. stk. soverom:

Åpning mellom soverommene med skyvedør på vegg.
God med skapplass på begge soverom.
Himling: Plater, malte.
Vegg: Tapet, malt. 1. vegg med MDF plater på soverom nr. 2.

Loftsrom/ ekstra soverom:

Himling: Trepanel.
Vegg: Trepanel.
Gulv: Furugulv.

Elektrisk anlegg

Skiringskap for denne leiligheten er i trappegang ved inngangsdør til leiligheten.
Sikringskap med skrusikringer. Åpent el anlegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på EL anlegget eller kontrollrapport.

Generelt anbefales det gjennomgang med fag-godkjent personell, takstingeniøren innehar ikke denne kompetanse.

VVS

Felles v.v bereder i vaskekjeller.

Annet

Terrasse/balkong med trapp til hagen. BTA 11 m².

Overbygget med himling kledd med panel.
Rekkverk av bord over/underligger.
Bjelkelag på spaltegulv.

Boder i kjeller:

3. stk på 5 m², 5 m² og 7 m², samt felles vaskeri og tørkerom.
1. stk. loftsbod 3 m² og fellesareal for leiligheten i 1. og 2. etg.

Generell tilstand

Leiligheten har behov for oppussing av innvendige overflater.
Bad og kjøkken er av eldre dato.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etg. Hovedplan.	84	79	79	0	Entre/gang, bad, stue, kjøkken, 2. stk. soverom og ekstra soverom på loft.	
Sum	84	79	79	0		
Sum alle bygninger	84	79	79	0		



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Kommentarer til arealberegningen

Kjeller har fellesareal som vaskerom/ tørkerom og gang/trapperom. Egne boder ialt 3 stk. med areal på 5 m², 5 m² og 7 m².
Loft har 1. stk bod med areal på 3m². Dette arealet er ikke målbart etter målereglene.
Boder i kjeller og loft er ikke medtatt i arealet.

Kommentarer til planløsning

Leilighet ligger i plan 1 med grei planløsning. Leiligheten har boder i kjeller og loft.

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		Kr.	1 650 000
Verdireduksjon	57%	- Kr.	940 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= Kr.	709 500
Andel av tomt og fellesareal		+ Kr.	110 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= Kr.	819 500
Andel fellesgjeld		- Kr.	58 493
Andel fellesformue		+ Kr.	13 564
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= Kr.	774 571

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i området i senere tid/år.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 450 000,-

Sted og dato
Atrå, 19.09.2016


Andres Haugan

Dokumentkontroll



ENERGIATTEST

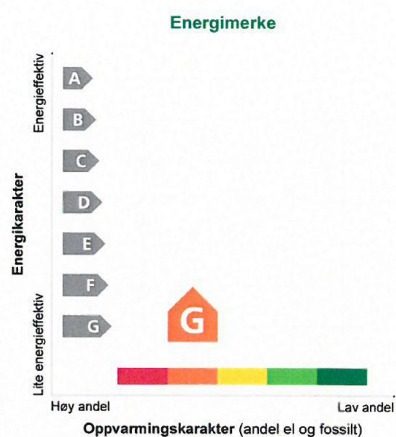
Adresse	Tinngate 36 b1
Postnr	3660
Sted	Rjukan
Andels- /leilighetsnr.	9 / 9
Gnr.	123
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-709159
Dato	04.10.2016

Eier	Vigdis sørensen
Innmeldt av	Espen Gravningen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 10 303 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 303 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Tinngate 36 b1
Postnr/Sted: 3660 Rjukan
Leilighetsnummer: 9
Bolignr: H0101
Dato: 04.10.2016 15:08:46

Gnr: 123
Bnr: 132
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Energimerkenummer: A2016-709159
Ansvarlig for energiattesten: Vigdis sørensen
Energimerking er utført av: Espen Gravningen

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i samheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluft som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.