

SALGSOPPGAVE

FOSSOVEIEN 5 B
3660 RJUKAN



Bruksareal totalt:	105m²
Boareal:	104m²
Andel fellesgjeld (ajour pr. 07.03.2016):	Kr. 156.840,-
Andel fellesformue:	Kr. 16.052,-
Månedlige felleskostnader	Kr. 4.000,-

Prisantydning: Kr. 410.000,-

Eksklusive fellesgjeld/-formue

**Se bak i denne salgsoppgavens for totalpris
inkludert fellesgjeld og alle omkostninger.**

GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Andel nr. 10 i Nedre Krosso Borettslag, org.nr. 855 448 912.
Boenhetsnr. H0101

Adresse: Fossoveien 5B, 3660 Rjukan

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

Borettslagets eiendomstomt: Gnr. 134 bnr. 5 i Tinn.

Det er ikke utferdiget noen takst eller tilstandsrapport for eiendommen. Interessenter oppfordres derfor særlig til å besiktige eiendommen, gjerne med følge av bygningskyndig person. Arealberegningene som er gjort i salgsoppgaven er utført av megler med laseravstandsmåler, og disse målingene kan inneholde mindre feil/unøyaktigheter.

BELIGGENHET

Nedre Krosso Borettslag befinner seg i en sørhelling på Krosso på Rjukan. Med bil er det kun noen minutters kjøring til Rjukan sentrum, og ca. 15 minutter i gangavstand. Det er et busstopp rett ved innkjøringen til borettslaget.

Borettslaget består av fire bygninger, Fossoveien 3, 5, 7 og 9.

Leiligheten ligger i første etasje i bygning nr. 3 fra innkjøringen, første inngangsdør.

HOVEDBYGGET

Borettslaget består av såkalte lavblokker. Fossoveien 5 inneholder 4 leiligheter med to oppganger.

Byggeår

Lavblokken er oppført i 1920 i henhold til opplysninger fra forretningsfører.

Etasjer

Blokken består av 2 etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten ligger i 1. etasje.

Pipe og ildsteder.

Det er en Asgård peisovn i stue med glassdør.

Oppvarming.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. I stuen er det som nevnt en peisovn av nyere modell. På kjøkkenet og i stuen er det montert panelovn på veggen.

Elektrisk

Leiligheten har 2 sikringsskap som inneholder automatsikringer og jordfeilbryter. I tillegg har boligen et sikringsskap for fellesstrøm i kjeller og loft. Dette sikringsskapet inneholder skrusikringer, automatsikringer, hovedsikringer og strømmåler.

Det finnes et felles trådløst brannvarslingssystem for leilighetene i boligen.

Vedlikehold

Felles vedlikehold som er utført fremgår av årsberetningene for borettslaget. Det foreligger ennå ikke årsberetning for 2015, men fra 2014 nevnes følgende:

- Inngangspartier er rehabilitert
- Takrenner, nedløp, mønebeslag og valmbeslag er utskiftet
- Utbedret en del råteskader i takene
- Deler av loftene er blitt isolert

I selve leiligheten er det ikke utført større vedlikehold i de senere år.

TOMT

Borettslagets tomt gnr. 134 bnr. 5 i Tinn er en eiendomstomt på ca. 5762,8 kvm. Tomten ligger i en sørhelling. På sørsiden av blokkene er det opparbeidet en fin plen som er skjermet mot innsyn fra gaten. I vestenden av tomta er det opparbeidet parkeringsplasser, og på nordsiden av blokkene er det innkjøringsvei og parkering.

Leiligheten har egen oppstillingsplass for bil inntil veggen på vestsiden av boligen.

LEILIGHETEN (93 kvm BRA)

Arealer

1. Samlet bruksareal (BRA) er ca. 105 kvm.
2. Samlet boareal (BOA) er ca. 104 kvm i henhold til opplysninger fra boligbyggelaget.

Leiligheten ligger over ett plan og inneholder: entré, innergang, kjøkken, stue, bad med toalett, 3 soverom.

GANG (Ca. 14,61 kvm)

I gangen er det laminatgulv, malte plater på veggen og i taket er det trepanel. På veggen er det montert 2 doble elektriske kontakter. Videre er det montert knagger for tøy på veggen og det er røykvarsler i taket. Gangen har et lite vindu som vender mot nord. Fra gangen er det utgangsdør med adgang til felles yttergang. Fra gangen er det åpen løsning med inngang til kjøkken og stue samt dører med adgang til bad, 2 soverom og bod.



KJØKKEN (Ca. 10 kvm)

Kjøkkenet har laminatgulv og malte plater på veggene og i taket. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang. Den består av 4 overskap med doble skyvedører, 2 høye skap, 2 underskap og 4 kjøkkenskuffer. Kjøkkenbenken er av tre. Over benken er det montert lys. Oppvaskbenken har en oppvaskkum og en utslagsvask med 2 hånds blandebatteri. På veggen er det montert en vannkran. Rommet har et vindu som vender mot nord. På veggen er det montert en panelovn og 3 doble elektriske kontakter. Fra kjøkkenet er det åpen løsning ut til gangen.



STUE (Ca. 26 kvm)

Stuen er stor og romslig med lyse farger. Stuen har laminatgulv, malte plater på veggene og trepanel i taket. Rommet har 2 vinduer som vender mot syd. I stuen er det en peisovn av nyere modell. Peisovnen har dør med glassvindu. På gulvet under ovnen er det belagt med steinfliser. Det er montert en panelovn og 7 doble elektriske kontakter i stuen. I taket er det montert røykvarsler. Stuen har stor åpen løsning direkte ut til gangen. Synlig skade i gulv ved overgang mellom spisedel og sofadel.



SOVEROM NR. 1 (Ca. 13 kvm)

Soverommet har vinylbelegg på gulvet og malt tapet på veggene. I taket er det trepanel. Rommet har et vindu som vender mot syd. Det er montert 5 doble elektriske kontakter på veggen. Soverommet har inngang via kontor/soverom nr. 3.



SOVEROM NR. 2 (Ca. 13 kvm)

Soverommet har laminatgulv og malte plater på veggene. I taket er det trepanel. Rommet har et vindu som vender mot syd og det er en lufteluke i veggen. Det er montert 4 doble elektriske kontakter på veggen. Fra rommet er det dør ut til gangen.

**SOVEROM NR. 3/KONTOR (Ca. 15 kvm)**

Rommet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene. I taket er det malte takess-plater. Rommet har et vindu som vender mot nord. Det er montert 3 doble elektriske kontakter på veggen. Fra rommet er det dør inn til soverom nr. 1 og dør ut til gangen.



BOD

Boden har laminatgulv og malt trepanel på vegger og i taket. Det går avløpsrør gjennom boden ned til kjelleren. Bodene har et lite vindu som vender mot nord. Fra boden er det dør ut til gangen.

LOFT

Det er felles loft for de to leilighetene med felles inngang. Loftet består av et større fellesareal som tidligere er brukt som tørkeloft, samt boder som hører til de respektive leiligheter. Leiligheten som nå er til salgs, disponerer to boder. Bodene har godt med gulvareal, ca. 10 kvm til sammen, men man må være oppmerksom på at begge bodene ligger under skråtak. Bodene kan låses med hengelås.

KJELLER

I kjelleren er det 3 boder for oppbevaring som tilhører leiligheten, en vedbod (ca. 8 kvm), en bod som kan brukes som verksted (ca. 11 kvm) og en oppbevaringsbod (ca. 14 kvm). Vegger og gulv i kjeller er for det meste mur/betong, men med trepanel enkelte steder. Det er trepanel i taket i alle bodene.

I boden som kan brukes som verksted, er det en verkstedbenk. Her er også vannmåleren og hovedstoppekranen til leiligheten. På veggen i denne boden er det montert en enkel elektrisk kontakt.

Varmtvannsberederen til leiligheten står i vedboden. På veggen i vedboden er det montert en enkel elektrisk kontakt. Bodene har et vindu som vender mot nord.

På veggen i oppbevaringsboden er det montert en enkel elektrisk kontakt og en radonmåler som måler nivået av radongass. Bodene har en lufteluke i veggen.

Det er også en stor fellesbod i kjelleren som kan benyttes av beboerne i boligen. I denne boden er det vannkran på veggen for tilkobling av vaskemaskin. På veggen i fellesboden er det en dobbel elektrisk kontakt. Her finner man også feieluken for pipen til boligen.

ADKOMST

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan sentrum. Deretter vil man i en bakke se at det er skiltet til Krossobanen. Når man har passert avkjøringen til Krossobanen tar man første avkjøring til venstre.

Kommer man over fjellet vestfra følger man RV 37 mot Rjukan. Når man har passert Våer og kommet til 80-sonen, vil det være første innkjøring til høyre etter 50-soneskiert som dukker opp rett før tettbebyggelsen.

ØVRIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET OG ANDELEN

Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i borettslagets årsberetning, budsjett og regnskap, samt vedtekter og husordensregler. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

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. 10 i Nedre Krosso Borettslag vil bli slettet før overdragelse til kjøper.

Pengeheftelser i borettslagets eiendom gnr. 134 bnr. 5:

Tinglyst 05.11.2013 med dnr. 954290	Pantedokument Beløp: NOK 2.400.000 Panthaver: Sparebanken Telemark Org.nr. 937 891 334
-------------------------------------	---

Servitutter i borettslagets eiendom gnr. 134 bnr. 5:

Tinglyst 08.02.1978 med dagboknr. 534	Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: AS Rjukanfos
---------------------------------------	---

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 dokumentet med navn «Boligopplysninger» som er en del av salgsoppgaven)

Øvre Krosso Borettslag har sikring mot tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsfond.

Årsresultatet i borettslagets regnskap for 2014 var et underskudd på kr. 1.220.973,-

Borettslaget hadde i 2014 vedlikeholdsutgifter på bygningene på kr. 1.547.364,-

Borettslagets samlede pantegjeld pr. 07.03.2016: kr. 2.253.545,-
 Andel av borettslagets pantegjeld pr. 07.03.2016: kr. 156.840,-

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånenummer: 26108501129, Sparebank 1 Telemark
 Annuitetslån, 2 terminer per år.
 Rentesats per 07.03.2016: 3.75% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 45
 Saldo per 07.03.2016: 2 253 545
 Andel av saldo: 156 840
 Første termin/avdrag: 30.04.2015 (siste termin 30.04.2038)
 Næringslån
 Nytt lån/opplåning vedlikehold

FASTE KOSTNADER

Månedlige kostnader for andelen er kr. 4.000,- per 01.04.2016. Borettslaget kan endre kostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Andel avdrag av fellesgjeld:	343,-
Andel rentekostnad av fellesgjeld:	572,-
Felleskostnader:	2.985,-
Dugnadshusleie:	100,-

Felleskostnadene dekker: Kommunale avgifter, kabel-TV, felles vedlikehold, snøbrøyting/strøing, felles forsikring, forretningsfører. Se nærmere under «driftskostnader» i årsregnskapet.

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. Dersom du er medlem av Rjukan og Tinn Boligbyggelag og har spørsmål om forkjøpsretten, kontakter du boligbyggelaget.

STYRETS GODKJENNELSE

Kjøper må godkjennes av borettslaget før ervervet blir bindende overfor dette. Nektelse krever saklig grunn.

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

Selger har energimerket boligen. Energiattesten er nedlastbar via finn-annonsen og fås ved henvendelse til megler. Leiligheten har energimerke G.

KONSESJON/BOPLIKT

Erverv av borettsandelen er ikke konsesjonspliktig. Det er ikke boplikt.

OFFENTLIG REGULERING

Området er i kommuneplanen for Rjukan vist som boligområde med bevaring av bygninger og annet kulturmiljø.

DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men styret kan likevel godkjenne dette etter en konkret vurdering.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring og selgers egenerklæring er å anse som en del av denne salgsoppgaven. Egenerklæringen er tilgjengelig hos megler og også nedlastbar via eiendommens finn-annonse.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi 2015 som primærbolig kr. 100.695.

DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET OG DISTRIKTET

Fra leiligheten er det kun knappe 100 meter til nærmeste busstopp, og til Rjukan Sentrum er det ca. 2 kilometer. I sentrum finner man forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus med apotek, bibliotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer, taxi med mer. Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi i Rjukan sentrum som ligger ca. 2 kilometer fra boligen. I denne Kiwi-butikken er det også bank-i-butikk(DNB) og post-i-butikk. Gjennom samme hovedinngang finner man også Veidemannen, en forretning med godt utvalg innenfor friluftsliv, jakt, fiske og husdyrhold. Går man opp en trapp finner man også Ørting, en alt-mulig-forretning med rimelige priser. I samme bygningskomplekset finner du også bokhandel, blomsterforretning, gullsmed, frisør, optiker og fotograf, sportsforretning, jernvareforretning samt en bensinstasjon med kiosk like ved.

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 2013 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 rimelig kjøreavstand finner man Svadde Industriområde. Der er det brannstasjon, 2 byggevareforretninger, en VVS-forretning/elektrisk forretning, et VVS-verksted, et byggefirma, en møbelforretning og biltilsyn.

Nærmeste barnehager på Rjukan er Bøen barnehage med en avstand fra boligen på ca. 2,5 kilometer. Skibakkesletta barnehage har en avstand fra boligen på ca. 3,8 kilometer.

Nærmeste barneskole er Rjukan Barneskole med en avstand på ca. 3,5 kilometer. Nærmeste ungdomsskole er Rjukan ungdomsskole, med en avstand på ca. 4,4 kilometer.

Avstanden til nærmeste videregående skole som er Rjukan Videregående skole, er ca. 1,8 kilometer.

Krossobanen ligger som man vil se mindre enn 200 meter i luftlinje fra boligen. Denne taubanen kan man ta opp til Gvæpseborg hvor man har en flott utsikt til Gaustatoppen og hele Vestfjorddalen. Gvæpseborg er et veldig flott utgangspunkt for fotturer og skiturer innover fjellet, da det er en inngangsport til Hardangervidda. Veien fra Gvæpseborg til Kalhovd og ned til Atrå er åpen på sommeren, og mange benytter veien til sykkelturner hvor man får innbydende og flotte naturopplevelser underveis. Vinterstid er det preparerte skiløyper i Gvæpseborgområdet.

Ca. 3,2 kilometer fra boligen ligger Rjukanbadet som har et meget godt og variert badetilbud til barn og voksne. Dette badet er meget populært.

For øvrig er det ikke mer enn ca. 17 km, eller omkring 25 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. 16 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.

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 Møsvatn skipark, hvor det er alpin- og barnebakker om vinteren. Hele området innbyr til flotte naturopplevelser 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.

SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 10 i Nedre Krosso borettslag selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Dersom eiendommens elektriske anlegg, pipe, ildsted, røropplegg av enhver art, byggekonstruksjon av enhver art og eiendommen for øvrig ikke tilfredsstillende 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 snart kjøpesum er innbetalt til meglers klientkonto.

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

	kr. 410.000,-	kjøpesum til prisantydning
		<i>Omkostninger:</i>
+	kr. 430,-	tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring
+	kr. 430,-	tinglysingsgebyr pantedokument
+	kr. 500,-	innmelding i boligbyggelaget
+	kr. 300,-	årsavgift i boligbyggelaget
=	kr. 411.660,-	som innbetales av kjøper før overtakelse

Fellesgjeld:

+	kr. 156.840,-	andel av fellesgjeld som overtas
=	kr. 568.500,-	totalkostnad inkludert fellesgjeld

Kjøper som benytter seg av forkjøpsretten må påregne kostnader til boligbyggelaget. Det enkelte medlem av boligbyggelaget må selv kontakte dette for informasjon.

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.

Ved første gangs inngivelse av bud bør meglers budskjema benyttes. Ved det første budet skal det vedlegges 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.

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.

SELGER

Kathrine Fernberg Jensen

MEGLERS VEDERLAG

Meglars vederlag er avtalt til 2,5 % av kjøpesummen pluss 25 % mva. dog minimum kr. 16.000,- pluss 25 % mva. Selger betaler dessuten nødvendige utlegg i forbindelse med oppdraget.

EIENDOMSMEGLER

Advokat Øivind Rogne Olsen Eiendomsmegling
Sam Eydes gt. 69
3660 Rjukan
E-post: post@advokatrjukan.no
www.advokatrjukan.no

Tlf. : 35 09 18 80
Telefaks: 35 09 82 44
Mob.tlf.: 97 51 99 71



Skjermet og koselig hage sett fra den felles parkeringsplassen
Gaustablikk kan sees i bakgrunnen til høyre



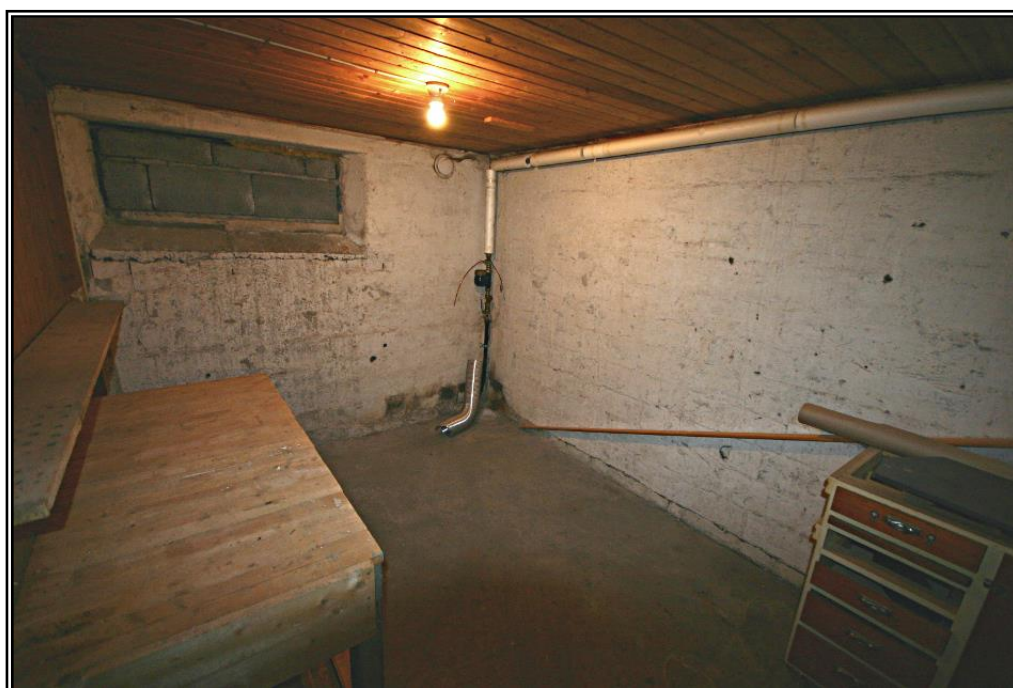
Boligblokkens inngangsparti



Krossobanen og Gvepseborg sett fra boligblokken



Leilighetens vedbod i kjelleren med god lagringsplass



God lagringsplass er det også i denne kjellerboden som leiligheten disponerer