

# SALGSOPPGAVE

**Fossoveien 10  
3660 RJUKAN**



<b>Bruksareal totalt:</b>	<b>77m<sup>2</sup></b>
<b>Bruksareal primærdel (P-rom):</b>	<b>73m<sup>2</sup></b>
<b>Andel fellesgjeld (ajour pr. 15.06.2016):</b>	<b>Kr. 60.221,-</b>
<b>Andel fellesformue:</b>	<b>Kr. 16.916,-</b>
<b>Månedlige felleskostnader:</b>	<b>Kr. 3.006,-</b>
<b>Verditakst:</b>	<b>Kr. 340.000,-</b>
<b>Verditaksten inkluderer ikke fellesgjeld/-formue eller hvitevarer/løsøre</b>	

## **Prisantydning:**

**Kr. 340.000,-**

Eksklusive fellesgjeld/-formue

**Se nærmere om totalkostnad inkludert alle omkostninger på side 17-18**

## **GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER**

Andel nr. 13 i Øvre Krosso Borettslag, org.nr. 947 429 744.  
Boenhetsnr. H0101

Adresse: Fossoveien 10, 3660 Rjukan

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

Borettslagets eiendomstomt: gnr. 134 bnr. 4 i Tinn.

## **BELIGGENHET**

Borettslaget ligger rett nedenfor Krossobanen, i vestenden av Rjukan, ca. 1,5 kilometer fra Rjukan sentrum. Rett ved innkjøringen til borettslaget er det busstopp på begge sider av gaten, og leiligheten har parkering like ved inngangsdøren.

Fra Krossobanen har man svært enkel adgang til høyfjellet, og på øvre stasjon finner man Gvæpseborg Café og Restaurant samt flere tilrettelagte naturaktiviteter. I vintersesongen, vanligvis fra 1. juledag til 2. påskedag, stopper Fjellbussen rett ved. Fjellbussen, som er et gratistilbud, har flere daglige avganger tur-retur Rjukan – Gaustablikk-området. Fra Gaustablikk kan man ta en shuttle-buss videre til Gaustatoppen/Gaustabanen (ikke gratis). Les mer om tilbudene i nærområdet lenger ned i salgsoppgaven.

## **BESKRIVELSE**

Leiligheten ligger i 1. etasje, har 2 soverom og er romslig, pen og velholdt. Det medfølger 2 kjellerboder og 1 loftsbod. Selger har benyttet leiligheten som fritidsbolig de siste 6 årene, hvilket viser seg ved at det er mindre slitasje på overflater enn normalt. Leiligheten har en gjennomført stil, med lyse farger i alle rom. Ifølge verditakstrappen har leiligheten en god standard.

## **HOVEDBYGGET**

Det foreligger en tilstandsrapport på alle byggene i borettslaget utvendig, datert 09.01.2016 (eldre enn 6 måneder). Tilstandsrapporten er en del av denne salgsoppgaven.

Vedlagt salgsoppgaven er også en verditakstrapp (er ikke en tilstandsrapport) på leiligheten datert 04.07.2016.

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

## **Byggeår**

Bygningen er oppført i 1920 i henhold til boligopplysninger fra forretningsfører, og rehabilitert i 2001 i henhold til tilstandsrapporten.

## **Etasjer**

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

## **Grunnforhold/fundamentering/grunnmur/kjellergulv**

Takstmann antar at byggene står på morene og steinmasser, med støpte fundamenter/såler.

Ifølge takstmann er det grunnmur av betong med mye stein (sparesteinsmur). Takstmann har observert lite sprekker/riss, og vurderer forholdene som stabile.

Det er registrert noe fukt i bunn av grunnmur/yttervegger i kjeller.

## **Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader**

Ifølge takstmann er bygningen en murkonstruksjon pusset utvendig og innvendig, med enkelte sprekker i pussfasade rundt vinduer. Innvendig påføring av treverk.

## **Takkonstruksjon m/tekking**

Ifølge takstmann konvensjonelt takverk belagt med skiferstein.

Takrenner og nedløp er i sink og stål, ifølge tilstandsrapport.

## **Pipe og ildsteder**

Takstmann antar teglsteinspipe som er helbeslått utvendig, pusset og malt innvendig.

I stua står det en peisovn på en metallplate. Pipe/brannmur i stue er pusset og malt.

## **Dører og vinduer**

Ifølge verditakstrapport er det to-lags isolerglass i vinduer med malte rammer, fra 2009.

Hovedinngangsdør i heltre, malt, med glass og tetningslist, fra 2001.

Selve leilighetsdøren er malt og av eldre årgang.

Innvendige dører er speildører i tre, malt.

## **Oppvarming**

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

## **Elektrisk**

Leiligheten har åpent EL-anlegg, sikringsskap med skrusikringer plassert i kjeller.

## **Vedlikehold**

Leiligheten har ifølge verditakstrappen en god standard med påkostede overflater. I den ene kjellerboden er det satt opp våtromsplater som bør fjernes.

Av tilstandsrapporten fremgår enkelte utbedringer borettslaget bør gjøre utvendig, hvilket kan medføre noe høyere felleskostnader.

Se nærmere i de to vedlagte rapporter, samt styrets årsberetning for 2015 som også er en del av salgsoppgaven.

## **TOMT**

Borettslagets boligtomt gnr. 134 bnr. 4 i Tinn er en eiendomstomt på ca. 3943,3 kvm. Grensene er fastsatt i nylig jordskiftesak fra 2015. Tomten ligger i en sørhelling. På sørsiden av blokkene mot riksveien er det opparbeidet plen. På nordsiden av blokkene er det gjennomkjøringsvei og parkering, samt felles grøntareal med en liten lekeplass, plen og utegrill for beboerne.

## **LEILIGHETEN (48 kvm BRA)**

(Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verditakstrappert datert 04.07.2016. 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 85 kvm.
2. Samlet bruksareal (BRA) er 77 kvm.
3. P-rom 73 kvm
4. S-rom 3 kvm

Leiligheten ligger over ett plan og inneholder: Entré/innergang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og en bod. Til leiligheten hører også 2 kjellerboder og en loftsbod. Det er et felles vaskerom som deles av to leiligheter.

## **Vedrørende løsøre/innbo**

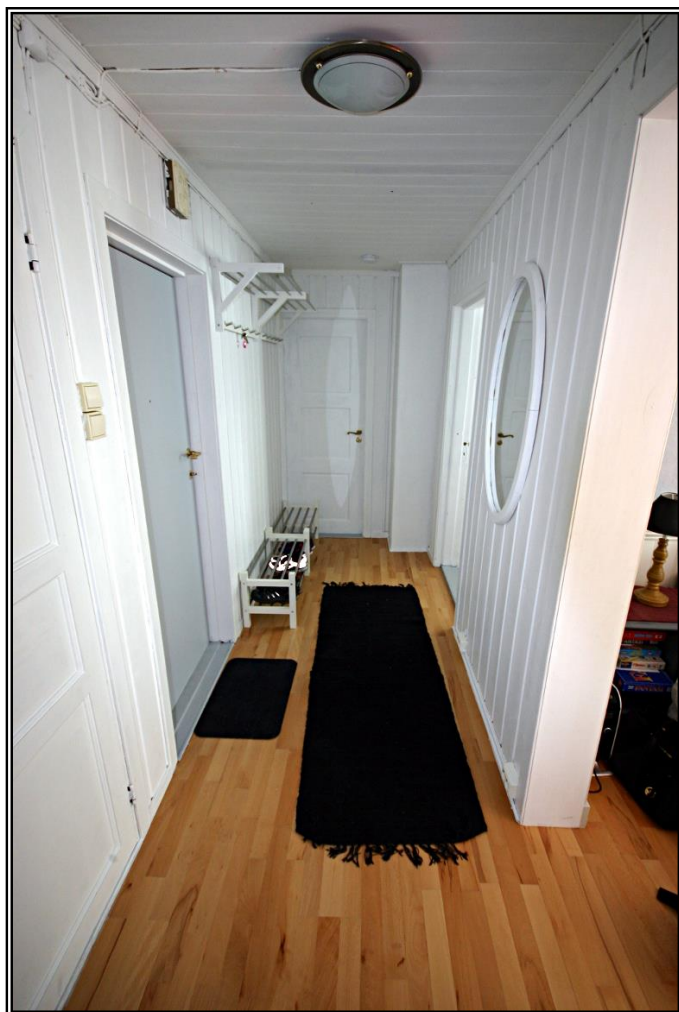
Av innbo/løsøre som fremgår på bildene medfølger kjøleskapet og komfyren i salget. Køyesengene kan medfølge dersom kjøper er interessert i det, til en pris kjøper og selger blir enige om.



## GANG (Ca. 5,7 kvm)

I gangen er det ifølge verditakstrapport gulvparkett, malt panel på veggene og malt faspanel i tak. I taket er det montert taklampe. På veggen er det montert 2 doble stikkontakter og en hattehylle med knagger.

Fra gangen er det inngang til alle rommene i leiligheten (bortsett fra boden). Fra gangen er det åpen løsning til kjøkken og stue, med samme type parkettgulv i disse rommene.



## KJØKKEN (Ca. 12,2 kvm)

På kjøkkenet er det parkettgulv som i gangen, malt tapet på veggene og ferdigmalte MDF-plater i perlestaff panelmønster i taket. I taket er det også dekorative underliggende bjelker og en taklampe.

Kjøkkeninnredningen er malt, og det er godt med skap-/hylleplass. Det er avtrekkshette over komfyren, formstøpt oppvaskbenk i metall med oppvask-/skyllekum og to-greps blandebatteri.

Kjøleskapet er et Siemens kombi kjøl-/frys, og komfyren er en AEG med glasskeramisk topp.





## STUE (Ca. 21 kvm)

I stuen er det parkettgulv av samme type som gang/kjøkkenen, malt tapet med brystning av ferdigmalte MDF-plater i perlestaff panelmønster på vegger, og samme type MDF-plater i tak.

I det ene hjørnet av stuen er det en pen peisovn med glassdør. Det er et stort vindu som vender ut mot hagen/sør.



## BAD (Ca. 2,1 kvm)

Badegulvet er dekket med våtromsbelegg i den ytterste delen, og i den innerste delen er det flisbelagt dusjgrube med oppbygging mot den ytre del. I verditaksten er det fremhevet at det ikke er sluk i den ytterste delen. På veggene er det baderomspanel og i taket er det malte takessplater.

Baderomsinnredningen består av servant med to-greps blandebatteri, overskap med speil, vegglampe, toalett, dusj og dusjforheng. Stråleovn over døra. Videre er det et toalett, samt badekar med dusjhode og dusjforheng. Ventilasjon er vindu ved dusjen.





## SOVEROM 1 (Ca. 15 kvm)

Dette soverommet og boden har lakkert tregulv. Veggene i soverommet er ferdigmalte MDF-plater i perlestaff panelmønster, med brystning av malt sokna panel. I taket er det ferdigmalte MDF-plater i perlestaff panelmønster.

I dette soverommet er det en bod på ca. 3,5 kvm, samt et romslig skyvedørsskap. Køyesengen på bildene kan følge med i handelen dersom kjøper er interessert i det, pris for denne må avtales med selger.



## SOVEROM 2 (Ca. 11 kvm)

I dette soverommet er det laminatgulv, malt tapet på veggene og malt skyggepanel i taket.

I taket henger en lampe, og det er godt med skaplass. Skapet har 3 skyvedører der den ene har speil i front.





## KJELLER

I kjelleren disponerer leiligheten 2 romslige (ca. 13 og 8 kvm) boder for oppbevaring, og det er et vaskerom som deles av de to leilighetene i oppgangen.

Leiligheten har egen varmtvannsbereder som står i vaskerommet. Varmtvannsberederen er en OSO av nyere årgang, og den har en egen bryter som gjør at man enkelt kan skru den av om man skal være bortreist i lengre perioder.

Den ene av de to bodene er kledd med baderomspanel, og antakelig brukt som bad av tidligere beboere, en bruk kjelleren fra oppføringstidspunktet ikke var tiltenkt. Det har gitt en noe rå lukt i denne boden, som takstmann har kommentert i verditaksten.

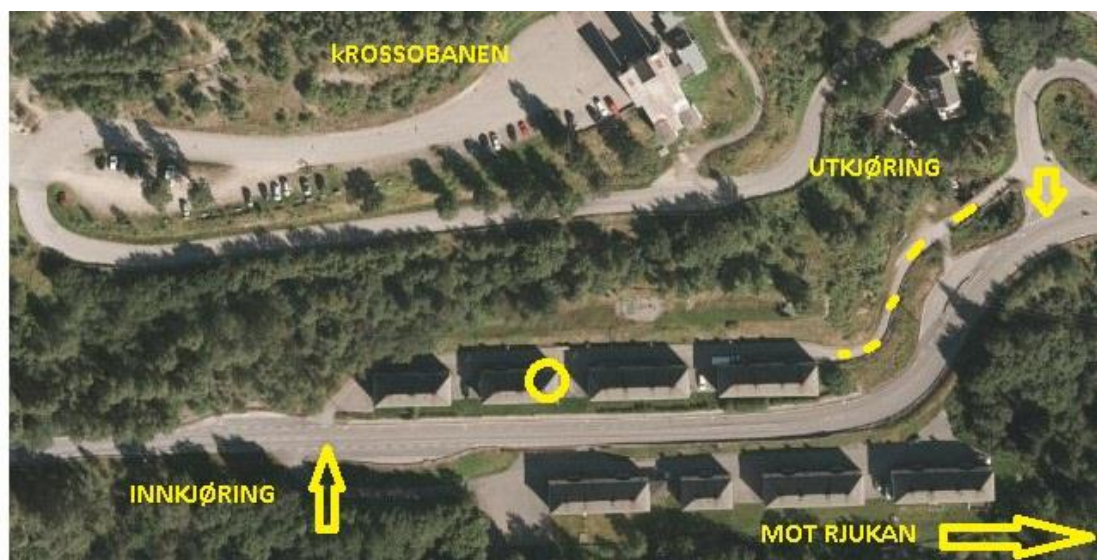
## LOFT

Det er felles loft for de to leilighetene i oppgangen. Loftet består av et større fellesareal som tidligere er brukt som tørkeloft, samt boder som hører til de respektive leiligheter. Bodene har greit med gulvareal, men har lav takhøyde på grunn av skråtak. Bruksnyttan av fellesarealet er noe begrenset på grunn av lave takbjelker. Bodene kan låses med hengelås.

## ADKOMST

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan sentrum. Deretter vil man se at det er skiltet til Krossobanen. Siden adkomstveien til boligblokkene er enveiskjørt, må man kjøre forbi denne avkjøringen og fortsette til man har passert blokkene. Det er da innkjøring til høyre, som vist på kartet under.

Kommer man vestfra vil det være første innkjøring til venstre før man kommer til Krossobanen, som vil være rett etter 50-soneskiltet man passerer.



#### **DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET**

Det er kort avstand til Rjukan Sentrum hvor en finner 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. 1 kilometer fra boligen. I denne Kiwi-butikken er det også bank-i-butikk(DNB). 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, to 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 100 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 sykkelturet 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.

## **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.

## **HEFTELSE**

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.

Det er ikke registrert noen tinglyste pengeheftelser på andel nr. 13 i Øvre Krosso Borettslag.

Pengeheftelser i borettslagets grunneiendom gnr. 134 bnr. 4 i Tinn:

2402 19/07/1990

OBLIGASJON  
BELØP: NOK 350.000  
PANTHAVER: TINN SPAREBANK  
LØPENR: 1763404

3781 09/11/2000	OBLIGASJON BELØP: NOK 250.000 PANTHAVER: TINN SPAREBANK LØPENR: 1762352
2977 30/08/2001	OBLIGASJON BELØP: NOK 400.000 PANTHAVER: TINN SPAREBANK LØPENR: 1762352
397128 04/06/2009	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 600.000 PANTHAVER: TINN SPAREBANK ORG.NR: 937891423

#### Servitutter i borettslagets grunneiendom:

533 08/02/1978	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: AS Rjukanfos
1735 28/05/1990	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser
499843 06/06/2016	JORDSKIFTE Jordskiftesak 0820-2014- 0004 NH Nedre Stasjon, Krosso GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## 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 lenger ned i salgsoppgaven.

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader, men Øvre Krosso Borettslag har i den forbindelse sikring mot tap av felleskostnader. Borettslagets årsregnskap for 2015 viste et årsresultat på kr. 91.663,-.

**Spesifikasjon av borettslagets lån:**

Lånenummer: 26204178460, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.06.2016: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 15.06.2016: 1 162 201

Andel av saldo: 60 222

Første termin/avdrag: 30.06.2009 (siste termin 31.03.2029)

Annuitetslån med fast løpetid

Innfrielsesdato 31.03.2029

**FASTE KOSTNADER**

Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 3.006,-.

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.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 7 dager etter at boligbyggelaget har satt innrykk i avisen.

**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 borettslagslova. 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 i kommuneplanen for Rjukan vist som boligområde med bevaring av bygninger og annet kulturmiljø.

## **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. Det er praksis i borettslaget at dyrehold blir godkjent etter søknad til styret, og flere av nåværende beboere har hunder.

## **EIERSKIFTEFORSIKRING**

Selger har tegnet eierskifteforsikring, og det forutsettes at alle interessenter har gått gjennom erklæringen før bud inngis. Erklæringen er en del av denne salgsoppgaven.

## **LIGNINGSVERDI**

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 70 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2015. Likningsverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA) (Fra Skatteetatens nettsider).

## SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 13 i Øvre Krosso Borettslag org. nr. 947 429 744 med boretts til leiligheten i Fossoveien 10 A, 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 vegglamper, 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 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. 340.000,-

Andel av fellesgjeld: kr. 60.221,- (ajour per 15.06.2016).

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verditakst kr. 340.000,-.

Tinglysingskostnadene kommer i tillegg. Disse må betales av kjøper. Omkostningene dreier seg om tinglysningsgebyr til Staten som for tiden er på kr. 430,- for tinglysing 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 og én innmelding i boligbyggelaget):

	kr. 340.000,- kjøpesum
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr pantedokument
+	kr. 500,- innmelding i boligbyggelaget
+	kr. 300,- årsavgift i boligbyggelaget
=	<b>kr.341.660,- totalt som innbetales før overtakelse</b>
+	kr. 60.221,- andel av fellesgjeld som overtas
=	<u>kr.401.881,- totalkostnad inkludert fellesgjeld som overtas</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.

Meglerns 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

Meglerns 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](mailto:post@advokatrjukan.no)**

**Nettside: [www.advokatrjukan.no](http://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

- Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/boligsalgsrapport     Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig  
 Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/boligsalgsrapport     Tomt/hytte  
 Eierseksjon – alle typer boliger med snr, inkl. fritidsleiligheter  
 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.	Festenr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune
134	4		13	947429744	TINN
Adresse:			Postnr.	Sted	
Fossveien 10A H0101			3660	RJUKAN	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.?		
1920	2010		<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.?	
Borchslaget har fellespolise i IF				<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
Dødsbo/fullmakt? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen forefølge. NB! Det er krav til BSR på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), boligeiendom med snr., og fritidsboliger/hytter.					
Hjemmelshavers navn					
KIM REINE KLEIVEN					

SELGER (1)	
Ettersnavn	Fornavn
KLEIVEN	KIM REINE
Tlf. privat	Mobil
	92298685
E-post	
kostekims@gmail.com	
SELGER (2)	
Ettersnavn	Fornavn
Tlf. privat	Mobil
E-post	
Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), vennligst begrunn hvorfor:	

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAK):

side 1 av 4

INITIALER SELGER:

*K.R.*





**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 soppskader?  
 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, fuktinnslag, 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:

Egenerklæringskjema 01/01/16

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 2 av 4

INITIALER SELGER:

*[Handwritten signature]*



**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: *Utvendig tilstandsrapport 09.01.16 rkv. av borettslaget*

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: *viser til borettslagets vedtak vedr. utvendige forhold*

Egenerklæringskjema 01/01/16

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 3 av 4

INITIALER SELGER:

*L. R. K.*



**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.)

Tilstandsrapporten av 01.01.16 gjelder kun utvendige forhold og er en generell rapport som gjelder for alle bygningene i borettslaget. Den gir ingen spesiell bestemmelse av aktuelle forhold som er for salg. Vi har på de 6 årene vi har eist tilgjengen ikke opplevd noen tom for steder eller problemer med bygning 10.

#### 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	15.06.2016	Sted	OSLO
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	24/2016	Ansvarlig megler	Advokat Divind Ragne Olsen
Firma	Advokat Divind Ragne Olsen	Avdeling	

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 4 av 4

INITIALER SELGER:



# Verditakst

## over adkomstdokumentene i aksje-/andelsbolig

**Fossoveien 10 A**

3660 RJUKAN  
 Gnr. 134 Bnr. 4 Anr. 1113 Lnr.  
 13  
 TINN kommune

**Benevnelse**

Blokker, høyhus

**BRA Normal markedsverdi**

77 m<sup>2</sup> Kr. 340 000

**Tomteareal**

3 943 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 379 826  
**Befaringsdato** 30.06.2016  
**Rapportdato** 04.07.2016

**Rapportansvarlig** Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
 Takstingeniør: Nils Gjelstad  
 Øvrebygde 324, Hellebekk, 3650 TINN  
 AUSTBYGD  
 Tlf.: 91832880/ 35098688  
 E-post: nils.gjelstad@gmail.com



## Verditakst, aksje-/andelsleilighet

### Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse	Fossoveien 10 A					
Postnr./sted	3660 RJUKAN					
Område/bydel	Krosso					
Kommune	TINN	Gnr.	134	Bnr.	4	Fnr.
Type bygg	Blokker, høyhus				Byggeår	1920
Forsikringselskap	Type forsikring			Polisenummer		
Rekvirent	Advokat Øivind Rogne Olsen					
Befaringsdato	30.06.2016					
Tilstede / opplysninger gitt av	Utlånt nøkkel					

### Eier(e)/adkomstdokumenter m.m

Eier(e) til adkomstdok.	Øvre Krosso Borettslag						
Boligselskapets navn				Leilighetsnummer	13	Andel-/aksjenr.	1113
Forretningsfører							
Type leilighet	Andelsleilighet			Antall enheter			
Likningsverdi							
Pålydende aksje-/ andelsbrev	100						
Opprinnelig innskudd	2000						
Månedlig andel fellesutgifter	3400						

#### Inkludert i andel fellesutgifter

Utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, brøyting

### Premisser - generelle opplysninger - sammendrag

#### Borettslag:

I Lov om borettslag følger at andelshaver bare har ansvar for "indre vedlikehold" av en boenhet i borettslag. Borettslaget har ansvar for "ytre vedlikehold". I denne rapporten defineres ikke "indre" og "ytre" vedlikehold, men ansvarsforholdet innvirker på rapporten ved at bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt ikke er vurdert.

### Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal	3 943,3 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

#### Beskrivelse

##### Eier av andell eier

Leilighet ligger i 1.etg i en langblokk i Fossoveien 10A på Krosso på Rjukan. Gang avstand til Rjukan sentrum; ca. 20minutter's gangtid. Avstand til barneskole, ca. 2,8km, ungdomskole, ca. 3,6km, idrettsanlegg, ca. 2,0km, kolonialforretning, ca. 1,5km, Rjukanbadet, ca. 2,0km.

##### Terrengforhold

Bygningen står på et flatt område med kort avstand til naboer og ferdselveger.

##### Reguleringsmessige forhold

Området er i kommuneplanen Rjukan vist som boligområde med tilhørende anlegg.

### Bygningsmessig beskrivelse

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antar stein og grusgrunn med betongfundamenter.  
Antar betongmurer/steinmurer, kjellergulv av betong.  
Det ble registrert fuktighet i bunn av yttervegger i kjeller.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Murkonstruksjon m/puss begge sider og malt utvendig. Vegger har noen sprekker rundt vinduer og på utsatte deler av fasade.

#### Dører og vinduer





## Verditakst, aksje-/andelsleilighet

To-lags isolerglass i vinduer med malte rammer(stempel i isolerglass viser produksjonseår; 18.05.2009).

Malt ytterdør m/isolerglass og tetningslist.

Leilighetsdør er malt og er ikke merket med lyd og brannkrav.

Innvendige dører har speiler i dørblad og har malte overflater untatt dør mellom soverom og bod som er trefyllingsdør som er malt på soveroms side og ubehandlet på motsatt side..

### Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt takverk m/skifer bekledd

### Piper og ildsteder

Antar teglpipe som er helbeslått over tak, pusset og malt innvendig.

Peisovn som står på metallplate i stue, hvor pipe og brannmur er pusset og malt.

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Stråleovn over dør på bad.

Panelovner i øvrige rom.

### Bad og vaskerom

#### Bad:

Servant på vegg m/to greps blandebeholder, dusjm/forheng og blandebeholder med temperaturinnstilling, gulvtoalett

Ventilasjon: Naturlig avtrekk i ventil i himling.

Oppvarming: Stråleovn over dør.

Himling: Malt takessplater.

Vegger: Baderomspanel.

Gulv: Flis i dusjgrube m/oppbygd sokkel av flis(flis på topp noe dårlig tilpasset) og våtromsbelegg i ytre rom. Bad har ikke sluk i ytre rom og oppstår det vannlekkasje vil det resultere i vannlekkasje mot gang.

Ikke synlig slukmansjett i sluk.

Ingen tilluft til bad utenom ved å åpne vinduet.

Det er felles vaskerom i kjeller.

### Kjøkken

Malt kjøkkeninnredning m/avtrekkskappe, oppvask - og skyllekum m/to greps blandebeholder, beiset heltre benkplate.

Noe justering på dør til høyskap må påregnes.

Himling: Ferdigmalt MDF plater i perlestaff panelmønster m/underliggende bjelker.

Vegger: Malt tapet.

Gulv: Parkett.

Kjøkken har egen spise plass.

### Innvendige overflater

#### Himling:

Stue, 1 soverom, bod; ferdigmalt MDF plater i perlestaff panel mønster, gang; malt faspanel, 1 soverom; malt skyggepanel.

#### Vegger:

1 soverom; ferdigmalt MDF plater i perlestaff panelmønsterm/brystning av malt sokna panel, stue; malt tapet m/brystning av ferdigmalt MDF plater i perlestaff panelmønster, 1 soverom; malt tapet, gang; malt panel, bod; malte gipsplater hvor gulvlist og taklist mangler.

#### Gulv:

Stue, gang; parkett, 1 soverom, bod; lakkert tregulv, 1 soverom; laminatgulv.

Det er høydeforskjell mellom parket i gang og stue, hvor høydeforskjell varierer mellom 4-10mm. Noe svikt i parkettgulv som antas å komme av foam underlag.

#### Elektrisk anlegg

Sikringskap m/skrusikringer. Skap er plassert i kjeller.

Åpent anlegg.

Det foreligger ingen opplysninger om at det har vært tilsyn på det elektriske anlegget de senere årene.

#### VVS

Eiendommen har offentlig vann og kloakk.

Kobber vannrør og PVC som er tilkoblet soil avløpsledninger som oppstikk til etasjeskille mellom 1.etg. og kjeller.

## Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Leiligheten var ikke tilkoblet varmt vann under befaring.  
 Varmtvannsbereder er plassert i felles vaskerom i kjeller?

### Annet

Hus er tilkoblet kabelanlegg med TV kanaler.  
 Noe av den innvendige belistning er i profilert utførelse.  
 Det opplyses om at leilighet disponerer to bodler i kjeller og har tilgang til felles vaskerom og fellesareal på loft samt en bod på loft (ikke målbar pga av høyde).

### Gjenstående arbeider

- Gulv - og taklister i bod.
- Bod i kjeller har baderomspanel på deler av vegger. Det er rå luft/luft i rommet som antas å komme av at det er fuktighet bak baderomspanel.
- Den andre boden var avlåst.

### Generell tilstand

Leiligheten har påkostet overflater og har en god standard.  
 Det må påregnes en del utvendig vedlikehold på byggene i følge tilstandsrapport sin konklusjon fra utvendig overflater som er angitt i rapport fra januar 2016 som omfatter følgende :

- Utvendig behandling av overflater og eventuelt utbedring av bom i puss på bygning.
- Takhatler påsettes alle piper.
- Tak(vurdere omfang) omlegging av skiferstein på ytterste del.
- Om omlegging av tak bør takrenner og nedløp skiftes.
- Overbygg inngangsparti , gjennomgås og oppgraderes som nagitt i rapport.

Omfanget av utvendig vedlikehold kan og vil gi utslag på felleskostnader/husleie til den enkelte andelseier.

### 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 "Takseringsbransjens 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. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Blokker, høyhus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1.etg.	85	77	73	3	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	Bod
<b>Sum</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>3</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>73,5</b>	<b>3,5</b>		
---------------------------	-----------	-----------	-------------	------------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.  
 Bruttoareal(BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttete yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.  
 Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.  
 BRA er målt på stedet med laser og BTA er beregnet.  
 Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.  
 Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.  
 Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

### Kommentarer til planløsning

Normal planløsning for byggeår.



## Verditakst, aksje-/andelsleilighet

### Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader	Kr.	758 912
Verdireduksjon	20% - Kr.	151 782
Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	607 130
Andel av tomt og fellesareal	+ Kr.	0
<b>Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi</b>	<b>= Kr.</b>	<b>607 130</b>
Andel fellesgjeld	- Kr.	59 935
Andel fellesformue	+ Kr.	16 916
<b>Adkomstdokumentets beregnede verdi</b>	<b>= Kr.</b>	<b>564 111</b>

### Markedsanalyse

Beregnet salgsverdi er beregnet ut i fra hva de siste leiligheter som er solgt eller ligger for salg i borettslaget i samme areal er gått mellom kr. 195.000,- til kr. 340.000,-. I følge megler på boligbyggelaget, så har det vært labert marked for omsetning av leiligheter. Det ligger tilsvarende leiligheter i borettslaget for kr.340.000,- som har ligget for salg siden 27.10.2015 som ikke er solgt.

Leiligheten er opp pusset innvendig.

Antar at denne leilighet er salgbar for kr.340.000,- + andel av fellesgjeld og formue; (kr. 59.935 - 16.916 = - kr. 43.019) = kr. 383.019,-

### 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. 340 000,-**

**Sted og dato**  
Hellebekk, den 04.07.2016

Nils Gjelstad

### Dokumentkontroll

#### Fremlagt

Boligopplysninger, Årsoppgave for 2015, Vedtekter, tilstansrapport for utvendig vedlikehold, styrets årsberetning.

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere  
99393 29/06/2010

**HJEMMEL TIL ANDEL**  
VEDERLAG: 300.000  
KLEIVEN KIM RENE  
F.NR: 160471

**HEFTELSE**  
70353 25/04/2016

**PANTEDOKUMENT**  
BELOP: NOK 300.000  
PANTHAVER: HELGELAND SPAREBANK  
ORG.NR: 937904029  
Uomsettelig

#### Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

#### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

155180 07/12/2006 REGISTRERING AV BORETTLAGSANDEL

Fossoveien 10 A  
3660 RJUKAN  
Gnr: 134 Bnr: 4

Side 5 av 5  
04.07.2016

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad



# Tilstandsrapport



**Fossoveien 6, 8, 10 og 12**  
3660 RJUKAN  
Gnr. 134 Bnr. 4  
Kommune: 826 TINN

Befaringsdato: 16.11.2015  
Rapportdato: 29.12.2015

RAPPORTANSVARLIG:  
**Prosjektform as**  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21, 3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
[www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)  
E-mail: [post@prosjektform.no](mailto:post@prosjektform.no)



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

...PROSJEKTFORM AS  
Rådgivning og Prosjektadministrasjon

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Amt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## OM TILSTANDSRAPPORTEN

### Tilstandsrapporten og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdrags giver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler for rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport.

### Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvækkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvækkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innviden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klaggjort og reist til befaringen.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF

Side 1 av 9  
09.01.2016

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535



E-mail: post@prosjektform.no

- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

#### Tilleggsundersøkelser

*Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandsvækkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

*Verditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

#### Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF

Side 2 av 9  
09.01.2016



Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Egne premisser

Denne rapport er rekvirert av leder for Øvre Krosso Borettslag ved Erik Ballestad. Rapporten er basert på de opplysninger som var mulig å fremskaffe på befaringstidspunktet samt egen besiktigelse av objektene nr 6, 8, 10 og 12. Rapporten omhandler kun tilstand på utvendig bygg. Hovedrenovering av byggene ble utført i året 2001. Her med utvendig maling, nye vinduer, kontroll av tak og takrenner samt drenering langs vegger på bygg nr 6, 10 og 12.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Fuktsøk er utført med digitalt fuktsøkerinstrument. Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengere og kortere en antatt i forhold til levetidstabell. Dette hengersammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering, andre forhold kan også påvirke levetid i begge retninger. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldene byggeforskrifter og brannkrav for byggeåret. Dette kan i noen tilfeller avvike og det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler inne i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger selv om det ikke er synlige vesentlige skaderellersvekkelser. Dette er forhold som må sees i sammenheng med normalt forventet levetid.

Dersom denne rapporten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Befaringen og utarbeidelse av Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn.

## Befaring

Rekvirent: Øvre Krosso Borettslag v/ Erik Ballestad  
Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen NITO Takst  
Rapportansvarlig: Arnt Ivar Hvammen  
Befaringsdato: 16.11.2015  
Tilstede: Rune Sølvesen og takst ing Arnt Ivar Hvammen

## Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Øvre Krosso Borettslag  
Tomteareal: 3943.3m<sup>2</sup>  
Type tomt: Eiet  
Matrikkel: Gnr. 134 Bnr. 4  
Adresse: Fossoveien 6, 8, 10 og 12 - 3660 RJUKAN

## Dokumentkontroll

Eier sin representant ved Rune Sølvesen har gitt generelle opplysninger om bygningene og dens problemområder.

**Eieres egenerklæringskjema er ikke gjennomgått**

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF

Side 3 av 9  
09.01.2016

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Andre opplysninger

Levetidsbetraktninger i henhold til SINTEF/byggforsk byggdetaljeblad nr. 700.320.

Andre krav:

- De branntekniske forhold er ikke vurdert.
- Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
- Bygningen kan ha skjulte feil og/eller mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings.
- Generelt utsatte punkter: drenering, takteking, utvendig vann og avløpsledninger og isolasjon. Alle bygningsdeler/konstruksjonsprinsipper har utmålt levetid. Alder sett i sammenheng med levetid kan føre til at det over tid oppstår feil og/eller mangler som ikke kan se ved en visuell befarings.
- I forbindelse med vurdering av denne bolig ble det ikke foretatt kontrollmåling med hensyn til tolemse krav angitt i Norsk Standard(NS) 3420.
- Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er derfor ikke foretatt kontroll av konstruksjonen bak kledningen, og bak innvendige overflater.

Hele rapporten må leses.

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*

Takstingeniøren har gjennomført besiktigelse av utvendige overflater og kjellere på Øvre Krosso Borettslag nr 6, 8, 10 og 12.

Bygningene sett under ett har gjennomgående god teknisk stand.

Enkelte problemområder er observert og bør påsettes vedlikehold eller oppgradering.

Planer for nødvendige tiltak bør effektueres og budsjett for dette bør etableres på basis i byggforskserien, byggforvaltning 700.320 del II.

Det vil anbefales å treffe tiltak der en har oppnådd tilstandsgrad 2.

**Kort oppsummert har en følgende tiltaksliste:**

- Overbygg inngangsparti, gjennomgås og oppgraderes som angitt i rapport.
- Takhatter påsettes på alle piper.
- Utvendig behandling av overflater alle bygg.
- Tak (vurderes omfang) omlegging av skiferstein på ytterste del som angitt i rapport.
- Om omlegging av tak skiftes renner og nedløp.

En anbefaler at alle reparasjonsarbeider/vedlikeholdsarbeider settes bort til profesjonelle aktører da en gjennom dette gis garanti på utført arbeid.

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Blokker, høyhus	1920	2001

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF

Side 4 av 9  
09.01.2016

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Bygg : Boligblokker

### Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

#### Vurdering

Antar at bygg står på morene steinmasser.  
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.  
Antar at bygget står på støpte fundamenter/såler.

TG: 1

Ingen umiddelbare tiltak bør treffes.

### Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

#### Vurdering

Det er betong i grunnmuren.  
Det er benyttet mye stein i betongen (sparesteinsmur). Det er lite å se til sprekker og riss.  
Forholdene vurderes stabile.

TG: 1

Ingen umiddelbare tiltak bør treffes.



Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

TG: 1

Det ble ikke registrert platonplast med topplatt over terreng på objekt nr 6, 10 og 12. ( mot nord).

Generelt er alle kjellere i god forfatning, sett opp mot den bruk det er tiltenkt ved byggeår.

Viktig at alle følger like regler og ikke foretar endring av bruk uten at person med fagkompetanse er involvert.

Enkelte vegger er påført maling som antatt er diffusjonstett (puster ikke) med konsekvens av flaking ned mot gulv.

Fukt er påvist i enkelte områder og anses som uproblematisk. Lufting med ventiler er viktig å følge opp samt at en holder jevn temperatur.

Vann ut av feilsluke, tiltak treffes med at det monteres hatt på utvendig pipe.

### Levetid

Forventet levetid for drenering er 20-60 år. Ihht NBI byggdetaljblad 700.320.

Drenering:

Forskrift §8-37 generelle krav. Fra plan og bygningsloven av 14 juni 1985.

Rundt grunnmuren legges drenerledning.

Der grunnen er selvdrenerende, f.eks der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drenerledning sløyfes.

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

TG: 2

Bygningene er oppført i mur med innvendig påføring av treverk.

Utvendig murverk er pusset og overflatebehandlet med fargesatt puss/maling, dette i år 2001.

Mur overflatene har riss som er eksponert for fukt. Dette bør repareres og ny overflatebehandling anbefales.

### Levetid

Intervaller for vedlikehold av murverk er 20-60 år på kort og lang sikt. Ihht NBI byggdetaljblader 700.320.

Intervaller for overflatebehandling er 4-18 år. Ihht NBI byggdetaljblader 700.320.

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

TG: 1

#### Vinduer:

Malte trevinduer med isolerglass og sprosser, fra år 2001.  
Hovedinngangsdør i heltre med glass og tetningslist, malt, fra år 2001.

#### Levetid

Vinduer har forventet levetid på 20-60 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.  
Ytterdør har forventet levetid på 20-40år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.

Vedlikeholdsintervaller for tre vinduer ved maling 2-6 år.  
Normal garanti ved isolerglass er 5-10 år.

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

TG: 2

Takform: Saltak med valm.

Konstruksjon: Sperretak av boks.

Ventilering: Naturlige utettheter i konstruksjon og pustende materialer.

Fukt: Det er registrert fuktinnslag i taktro ved enkelte av objektene. Dette kan skyldes utettheter i taktekkingen.

Sopp/råte: Ikke registrert.

Treskadeinsekter: Ingen registrert.

Isolering: Uisolert.

En anbefaler å omlegge tak i hele eller deler av dette. Må vurderes når en åpner opp for å se tilstand på lekter, sløyfer og papp.



Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

TG: 2

Takbelegg av skiferstein, antatt fra byggeår.

Det anbefales og omlegge ca 1m inn på taket som følge av observerte fuktinnslag i denne delen av takkonstruksjonen.

Her vil en kunne se tilstanden på den delen av taket som er mest utsatt rent klimamessig. Dette da takformen er slik den er.

Tak er besøkt fra terreng.

### Levetid

Papptekking har forventet levetid på 15-35 år. Ihht til levetidstabell NBI 700.320.

Intervaller for omlegging av skiferstein er 50-80 år.

Intervaller for utskiftning av vindski/vannbord av tre, 15-25 år.

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

TG: 1

Takrenner og nedløp er i sink og stål.

Tilstanden på disse er ikke avklart da de er malt. Ved omlegging av tak bør disse skiftes.

Øvrige beslag fyller sin funksjon og er antatt tilfredstillende.

### Levetid

Malte stålrenner har forventet levetid på 5-15 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320

Malte sinkrenner har forventet levetid på 25-35 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.*

### Vurdering

TG: 2

Objektene har overbygde inngangspartier utført i tre.

Enkelte av disse inngangspartiene har synlige råteskader i taktro og forkantbord.

Det anbefales at råteskadet trevirke skiftes og alle overbygg gjennomgås ved oppgraderingen.

Fossoveien 6, 8, 10 og 12  
3660 RJUKAN  
Gnr.: 134 Bnr.: 4

Rapportansvarlig:  
Prosjektform as  
Arnt Ivar Hvammen  
NØRSTEGARD 21,  
3656 ATRÅ  
Tel: 97110535  
E-mail: post@prosjektform.no



### Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.  
For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

#### Vurdering

Antas plass støpt betongpipe som er hel beslått over tak, mangler topphatt.  
Feieluke er i kjeller.

TG: 1

Alle piper påsettes toppbeslag/hatt slik at fukt/vann ikke trenger inn.

### Underskrifter

Atrå, 28.12.2015

Takstingeniør



---

Arnt Ivar Hvammen

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF

Side 9 av 9  
09.01.2016

# ENERGIATTEST



Adresse	Fossoveien 10A
Postnr	3660
Sted	Rjukan
Andels- /leilighetsnr.	13 /
Gnr.	134
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	10
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-680020
Dato	23.06.2016

Eier	Kim Rene Kleiven
Innmeldt av	Kim Rene Kleiven

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

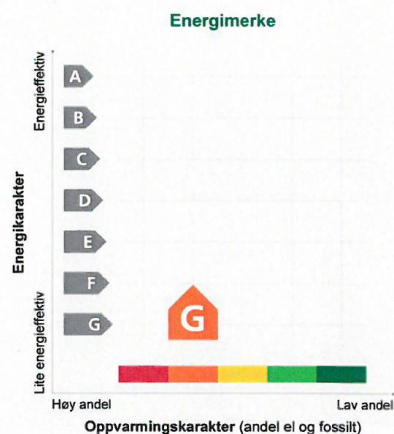
**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.

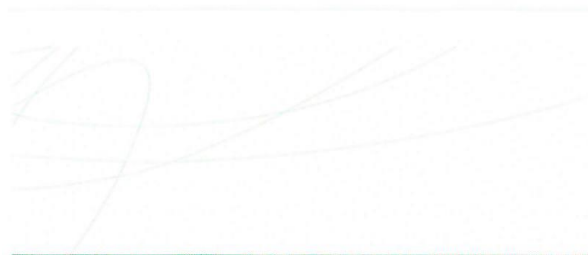
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)



## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1920
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	81
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	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](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 tidsperioder den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Fossoveien 10A

Postnr/Sted: 3660 Rjukan

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 23.06.2016 09:12:34

Energimerkenummer: A2016-680020

Ansvarlig for energiattesten: Kim Rene Kleiven

Energimerking er utført av: Kim Rene Kleiven

Gnr: 134

Bnr: 4

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr: 10

**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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng 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. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 6: 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 7: 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 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsets (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsets 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 innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener 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. Kjøl- 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 traket 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 strømforbruk. 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.