

SALGSOPPGAVE

**Sam Eydes gate 133
3660 RJUKAN**



Bruksareal totalt:	55m² 1. etasje
	+8m² innredet loftsrom
Bruksareal primærdel:	55m² 1. etasje
Andel fellesgjeld (pr. 13.06.2016):	Kr. 0,-
Andel fellesformue:	Kr. 7.284,-
Månedlige felleskostnader:	Kr. 2.950,-
Verditakst:	Kr. 300.000,-
Verditaksten inkluderer ikke fellesgjeld/-formue	

Prisantydning: Kr. 200.000,-

Eksklusive fellesgjeld/-formue

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

GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Andel nr. 88 i Nedre Bøen Borettslag, org.nr. 947 429 477.
Boenhetsnr. H0102

Adresse: Sam Eydes gate 133, 3660 Rjukan

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

Borettslagets eiendomstomt: Gnr. 126 bnr. 153 og bnr. 154 i Tinn.

BELIGGENHET

Borettslaget strekker seg langs nordsiden av Sam Eydes gate fra Rjukan Kirke og opp til Bøen barnehage. 4-mannsboligen leiligheten befinner seg i, ligger rett ved kirken. Det er kort vei til Rjukan sentrum, Rjukanbadet, barnehage og barneskole. Det er liten høydeforskjell til sentrum, og kun 5-10 minutters gange til det meste av byens tilbud. Rett utenfor boligen finner man også busstopp på begge sider av gaten.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har inngang til høyre når man er kommet inn hovedinngangen.

BESKRIVELSE

Borettslaget består av 25 toetasjes boligblokker (firemannsboliger) som stod ferdigstilt 01.01.1915, i henhold til opplysninger fra forretningsfører.

Boligblokken har en egen hageflekk som ligger skjermet til fra riksveien. På denne siden av blokken finner en også andelseiernes parkeringsplasser (ikke merket med navn).

HOVEDBYGGET OG LEILIGHETEN

Selgers egenerklæring kan leses på sidene 20-23. Verditakstrappport datert 27.04.2016 av Arnt Ivar Hvammen finnes på sidene 24-29.

Byggeår

Bygningen er oppført i 1915 i henhold til boligopplysninger fra forretningsfører.

Etasjer

Blokken består av 2 etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten ligger i 1. etasje, og disponerer i tillegg et innredet rom på loftet.

Grunnforhold/fundamentering/kjellergulv

Takstmann antar at bygget har betongfundamenter på stein- og grusmasser. Takstmann antar at bygningen har betongmurer/steinmurer som er pusset utvendig og malt. Innvendig er murene kalket og malt.

Ifølge takstmann er kjellergulv av betong. Takstmann har ikke foretatt grunnundersøkelser.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Ifølge takstmann er bygningen oppført i plankreisverk med not og fjær med påforinger av papp, lekter og utvendig trekledning.

Takkonstruksjon m/tekking

Ifølge takstmann har bygningen konvensjonelt sperretakverk på knevegger, med undertak av tre, papp, sløyfer og lekter. Yttertak er skiferstein.

Takstmann antar at takrennene er i sink og er malt.

Pipe og ildsteder

Ifølge takstmann doble teglsteinspiper som er pusset over tak i fuget utførelse. Innvendig er det pusset pipestokk og brannmurer.

Innvendig er brannmuren kledd med tapet, hvilket ikke er i henhold til brannforskriften. Videre har det løsnet noe puss på murverk på soverommet.

I stuen står det en tradisjonell kaminovn av samme type man finner i mange av de gamle Hydro-husene på Rjukan.

Dører og vinduer

Boligen har ifølge takstmann H-vinduer med 2-lags isolerglass. Det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget i løpet av 2016.

Ytterdøren til felles trappeoppgang er malt og med glass. Inngangsdøren til leiligheten er malt og i heltre.

Innvendige dører er malte speildører, i massivt heltre.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. I stuen er det som nevnt en vedovn, videre er det panelovner i de enkelte rom.

Elektrisk

Leiligheten har åpent EL-anlegg og sikringssskap med skrusikringer.

Vedlikehold

Det er vedtatt i styret for borettslaget at det skal skiftes vinduer i bygningene. I budsjettet for 2016 er det foreløpig satt av kr. 5.000.000,- til dette. Hvor stort lånet blir, og hvor mye det vil påvirke felleskostnadene, er per nå uvisst.

Borettslaget tar sikte på å male 2-3 av bygningene hvert år.

Utbedring av drenering langs nordsiden av den 4-mannsboligen det her er snakk om, ble gjort i 2014.

I leiligheten har selger selv lagt laminatgulv i kjøkken og stue, og det er satt inn nytt dusjkabinett, toalett og nye kraner i 2014. Ny varmtvannsbereder i kjellerbod fra 2013. Ellers har leiligheten et generelt behov for oppgraderinger, spesielt av overflater. Kjøkkenet er av eldre dato.

TOMT

Borettslagets boligtomt gnr. 126 bnr. 153 i Tinn er en eiet eiendomstomt på ca. 12 775,3 kvm. Tomten er avlang og ligger i delvis flatt/svakt skrånende terreng fra kirken og opp til Bøen barnehage. Borettslaget eier en ytterligere tomt, gnr. 126 bnr. 154 i Tinn, men leiligheten som er til salgs, ligger på bnr. 153, rett i nærheten av kirken.

Det er stort sett opparbeidet plen og parkering rundt de fleste av borettslagets bygninger.

LEILIGHETEN (55 kvm BRA)

(Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verditakstrappport datert 27.04.2016. 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 60 kvm i 1. etasje, 70 kvm inkl. loftsrom
2. Samlet bruksareal (BRA) er 55 kvm i 1. etasje, 63 kvm inkl. loftsrom
3. P-rom 55 kvm i 1. etasje, 63 kvm inkl. loftsrom
4. S-rom 0 kvm

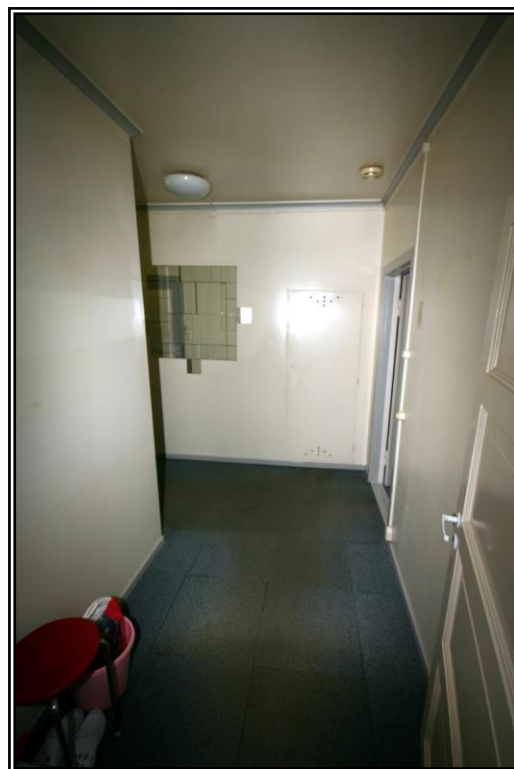
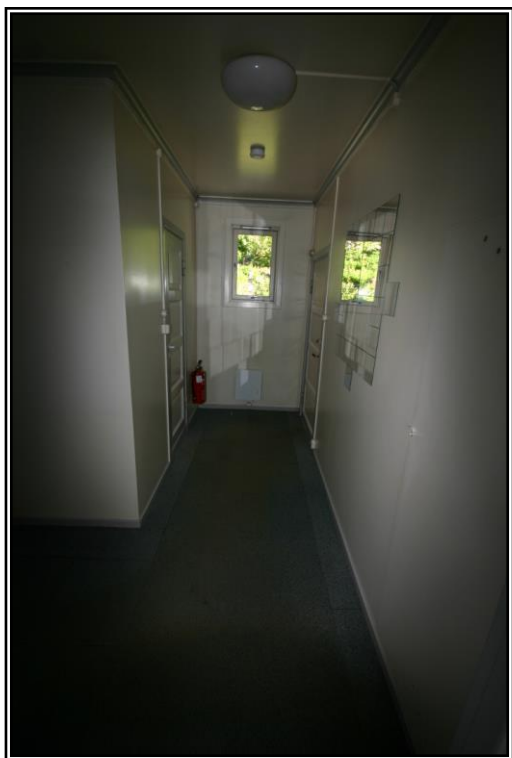
Leiligheten ligger over ett plan og disponerer i tillegg et innredet loftsrom. Entré/innergang, kjøkken, stue, bad og 1 soverom. Til leiligheten hører også et innredet loftsrom som er tatt med i takstmanns arealberegning.

Vedrørende løsøre/innbo/fastmonterte gjenstander

Leiligheten er tømt for løsøre, og det følger ikke med hvitevarer eller annet av verdi. Fastmonterte gjenstander som befinner seg i leiligheten under visning følger med, med unntak av kjøkkenviften som vil bli fjernet før overdragelse.

GANG (Ca. 8 kvm)

I gangen er det teppebelegg lagt stykkevis i ruter (slitt), malte plater på veggene, samt plater i tak. I taket er det montert taklampe (ikke lys under befaring) og røykvarsler. På veggen er det montert 1 dobbel og en enkel stikkontakt. Gangen har et lite vindu som vender mot nord ut mot hagen/parkeringen. Fra gangen er det utgangsdør med adgang til felles yttergang. Fra gangen er det videre inngang til kjøkken, bad/toalett og soverom. Rett ved døren inn til soverommet er det et romslig kott som er praktisk til sko/tøy etc. Gangen er bygget rundt badet, og har en L-form, slik en kan se av bildene.



Venstre bilde: Utgangsdør til høyre, bad inn den hvite døren til venstre. Dør til kjøkken videre inn gangen til venstre i bildet. Bildet er tatt fra soveromsdøren.

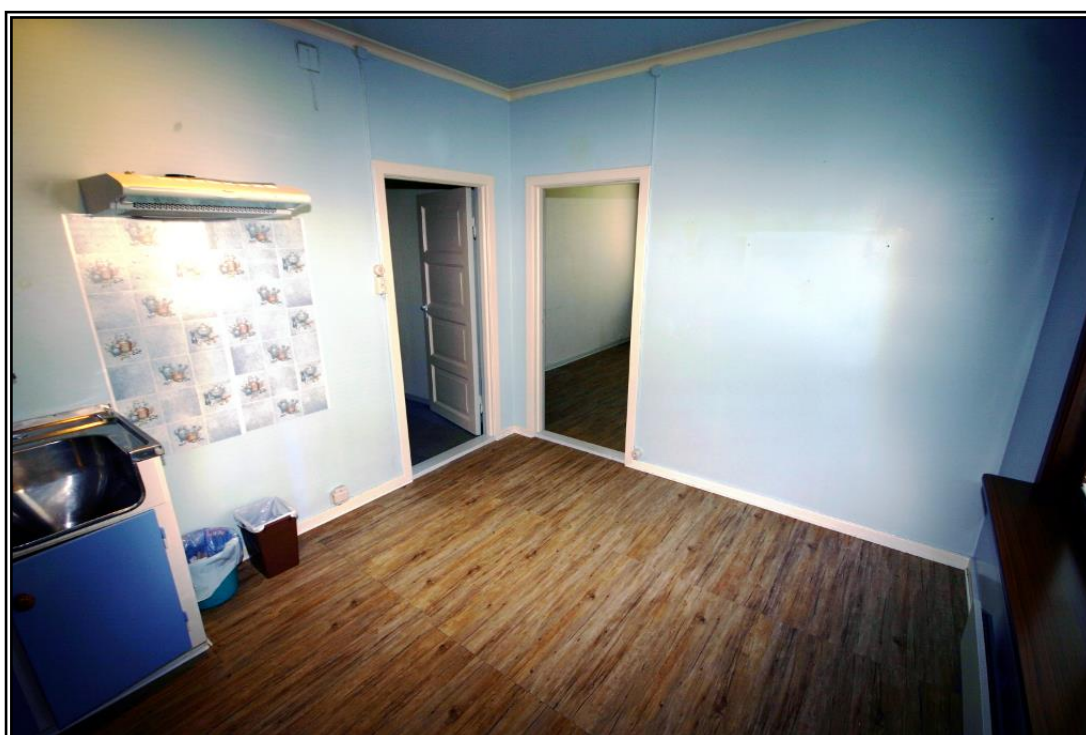
Høyre bilde: Bildet er tatt fra kjøkkedøren. Dør til kott rett frem og soveromsdør til høyre.

KJØKKEN (Ca. 11,5 kvm)

På kjøkkenet er det laminatgulv (lagt av selger) og malte plater på vegger og i tak. I tillegg er det flismønstret tapet over komfyrplassen og over vask/kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen er et såkalt Hydro-kjøkken, godt med skap- og hylleplass, samt 1 skuffeseksjon.

I kjøkkenbenken er det formstøpt oppvaskkum og utslagsvask, med et en-hånds blandebatteri av nyere dato. Over kjøkkenbenken er det montert lampe med EL-uttak.

På kjøkkenet er det tilsammen 3 enkle og 1 dobbel stikkontakt, samt en tre-faskontakt til komfyr. Ellers er det taklampe og ledning til ekstra taklampe, panelovn under vinduet og persienne i vinduet. Kjøkkenviften som er på bildet blir fjernet av selger.



STUE (Ca. 16 kvm)

I stuen er det laminatgulv (lagt av selger), tapet på veggene og plater i taket. I stuen står det en hjørnekamin av samme type en finner i mange av de gamle Hydro-husene. Tapeten som er lagt over brannmur er ikke i henhold til brannforskriften. Døra mellom stue og kjøkken er plassert i kjellerbod.

I stuen er det 5 doble stikkontakter montert langs veggene.

Videre er det antenneuttak, og dekoder som følger leiligheten. Stuen har ett vindu, med persienne, og det vender ut mot Sam Eydes gate. Under vinduet er det en panelovn.



BAD (Ca. 3,8 kvm)

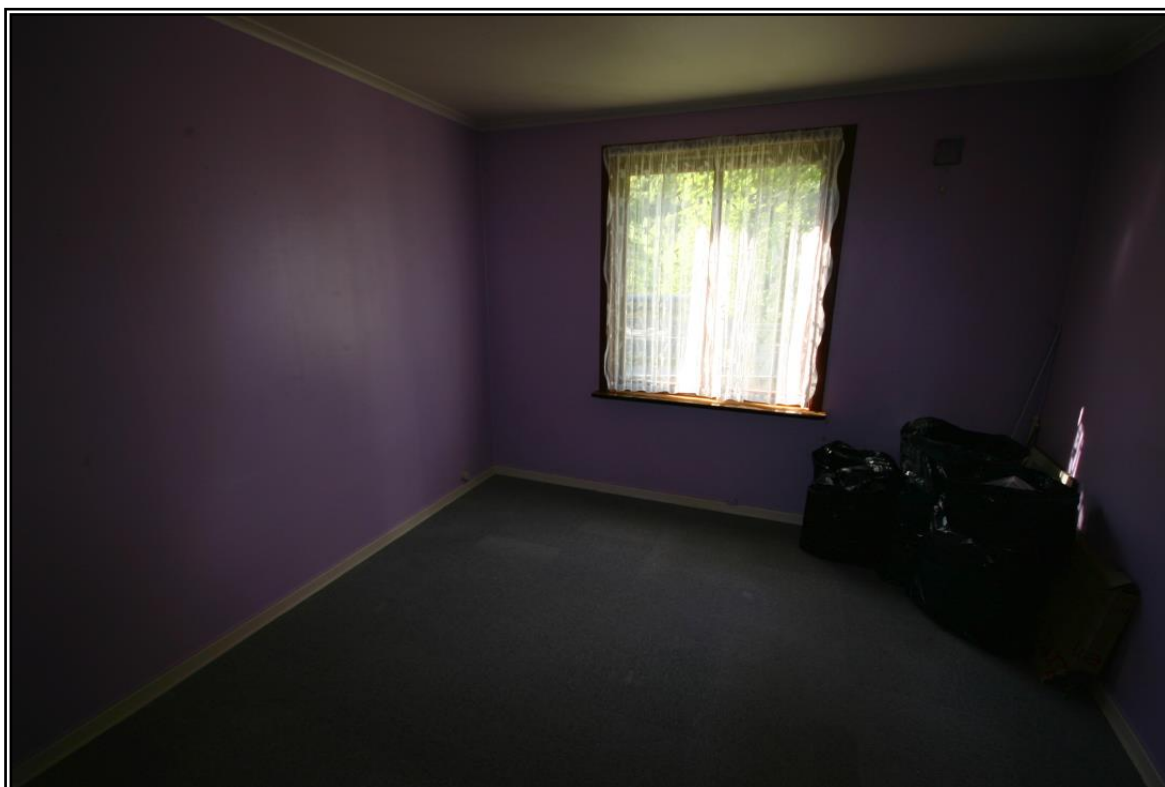
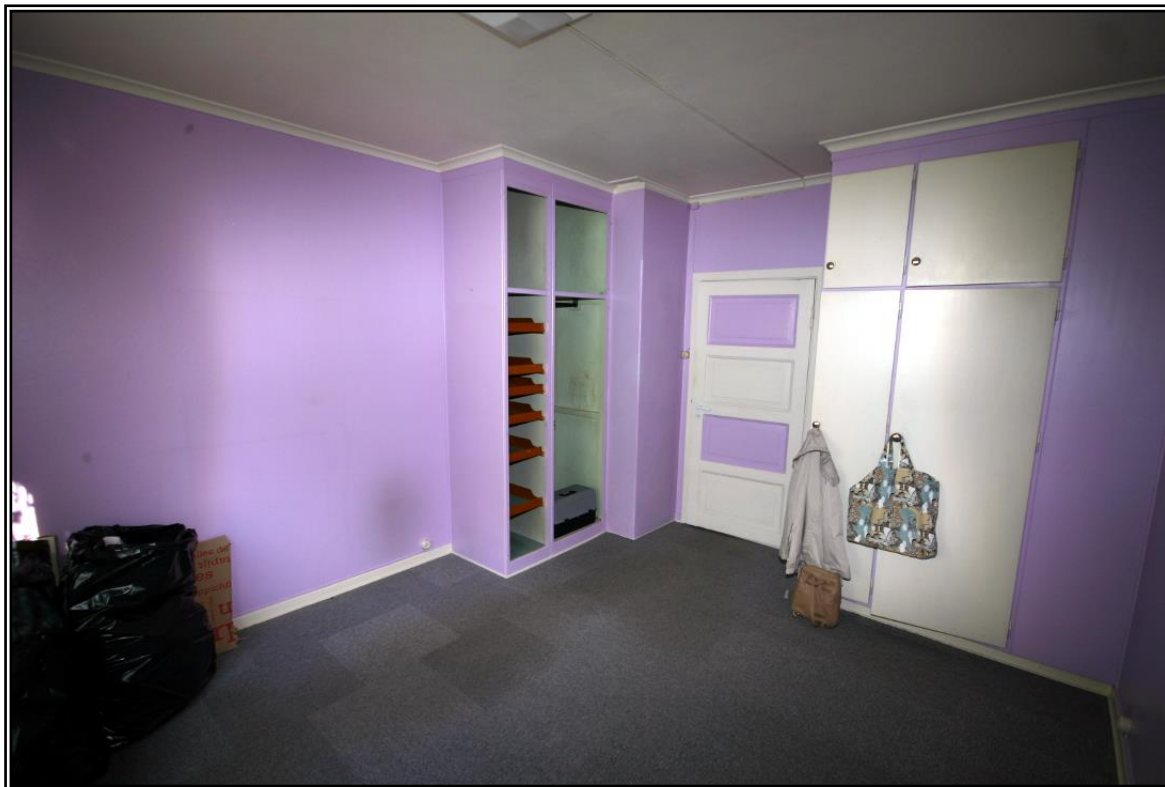
Badet har inngang fra gangen. Badegulvet er dekket med fliser og vegger/tak med malte plater. Over servanten er det våtromstapet/belegg.

Baderomsinnredningen består av servant med ettgreps blandebatteri, speil med hylle og lys. Videre er det et toalett og dusjkabinett av nyere dato, samt et ekstra vannuttak ved vasken (kan brukes til vaskemaskin). I gulvet under servanten er det sluk. Ventilasjon skjer via lufteluke/vindu, takstmann anbefaler bedre ventilasjonsløsning.



SOVEROM (Ca. 14 kvm)

Soverommet har teppebelegg på gulv av samme type som i gangen, og malte plater på vegger og i tak. I taket er det en taklampe. Rommet har ett vindu som vender ut mot Sam Eydes gate. Det er montert 4 enkle stikkontakter langs veggene. Det er to todelte skap på rommet, det ene bygget mot brannmur. Takstmann påpeker at det har løsnet puss fra brannmuren i skapet.

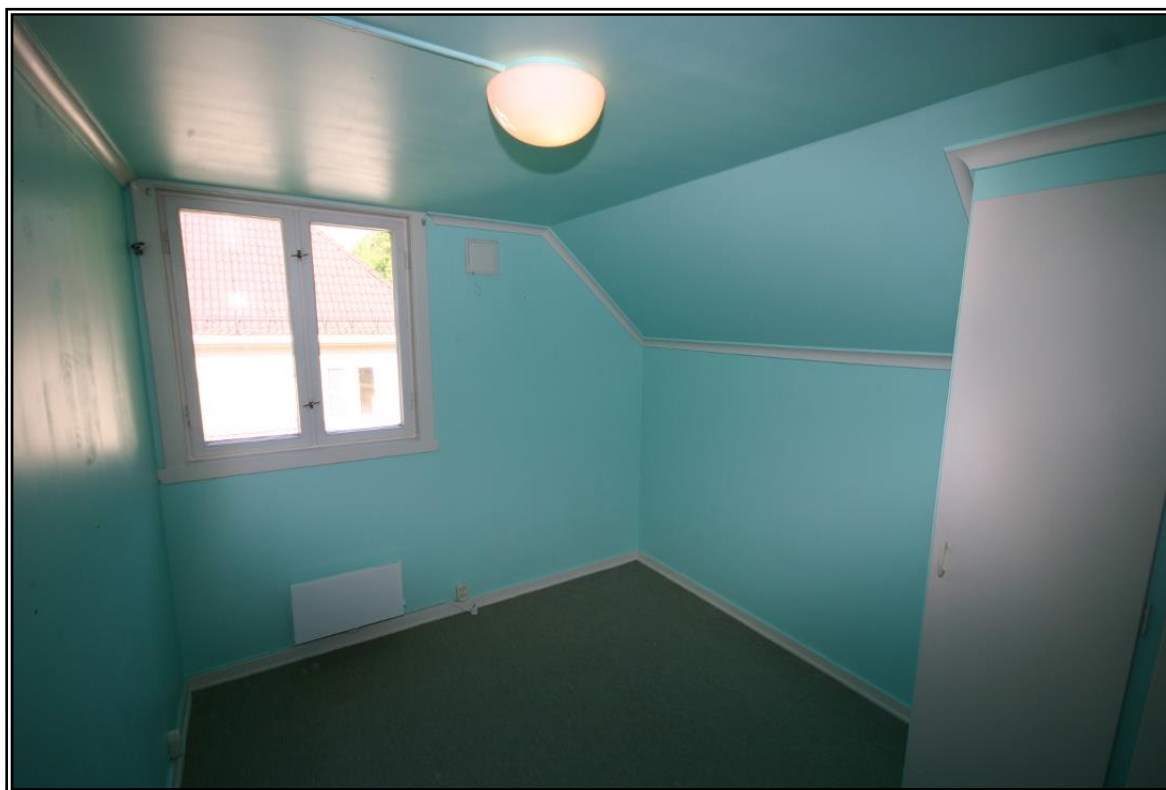


LOFT

INNREDET LOFTSRUM (Ca. 8 kvm – noe skråtak)

På loftet disponerer andelen et eget innredet rom. Rømningsvei må utbedres om rommet lovlig/trygt skal kunne benyttes som oppholdsrom.

I rommet er det gulvbelegg, og vegger og tak har malte plater. Det er et todelt skap ved døren, dobbeltglass vindu, panelovn og taklampe. Langs veggene er det 2 doble og en enkel stikkontakt.



LOFTSBOD OG FELLESAREAL

På loftet disponerer andelen også en egen loftsbod som har godt med gulvplass. Det meste av arealet ligger dog under skråtak.

De øvrige andelene i 4-mannsboligen disponerer også loftsrom/-boder på loftet, og det øvrige er fellesareal.

KJELLER

I kjelleren disponerer leiligheten 2 boder for oppbevaring. Vegger og gulv i kjeller er for det meste mur/betong, men med trepanel enkelte steder. Det er trepanel i taket i alle bodene. Saltutslag og noe rått enkelte steder, drenering ble utbedret i 2014.

Varmtvannsberederen til leiligheten, en OSO fra 2013, står i den ene boden.

Det er også et felles vaskerom i kjelleren som kan benyttes av beboerne i oppgangen. I dette rommet er det skyllekummer og vannkran på veggen. Det er ikke lagt opp vannkraner til vaskemaskiner. Hovedstoppekran er i dette rommet.



Kjellerbod. Stuedøren står plassert til venstre.

ADKOMST

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan kirke og avkjøringen til gamle Rjukan sykehus, som nå er legevakt. Etter avkjøringen er det første innkjøring til høyre. Innkjøringen er nærmest en del av et busstopp. Der er 4-mannsboligen til venstre gjennom innkjøringen.

Kommer man vestfra passerer man først Rjukan sentrum. Borettslaget starter med den lange rekken av 4-mannsboliger på venstre hånd rett etter sentrum. 4-mannsboligen her er den nest siste av disse.



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 kan fås ved henvendelse til megler.

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 borettslagets eiendomstomt gnr. 126 bnr. 153 i Tinn, eller på andel nr. 88 i Nedre Bøen Borettslag.

Servitutter i borettslagets grunneiendom:

Tinglyst 01.10.1976 med dagboknr. 4015	Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Gjelder denne matrikkelenheten m.fl.
--	---

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 «Opplysninger fra forretningsfører» som er tilgjengelig hos megler og via eiendommens finn-annonse. Dokumentet inneholder boligopplysninger fra Rjukan og Tinn Boligbyggelag, årsregnskap m. årsberetning m.m., samt vedtekter i borettslaget.

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader, men Nedre Bøen Borettslag har i den forbindelse sikring mot tap av felleskostnader.

Ifølge årsberetningen for 2015 var det driftsinntekter på kr. 2.776.056,-, og driftsutgifter på kr. 3.003.884,- hvorav kr. 1.147.741,- var vedlikeholdskostnader. Driftsresultatet var negativt med kr. 223.717,- som ble dekket av borettslagets disponible midler. Ved årsskiftet 2015/2016 var beholdningen av disponible midler kr. 757.680,-.

Borettslaget har også vedtatt på generalforsamling at det skal bygges verandaer på boligene som befinner seg på eiendommen gnr. 126 bnr. 154 i Tinn. Denne eiendommen befinner seg mellom Sam Eydes gate og Månaveien. Borettslaget har foreløpig kalkulert med kr. 5.000.000,- i lån til verandautbygging, og kr. 5.000.000,- i lån til utskifting av vinduer.

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Borettslaget har pr. 15.06.2016 ingen lån.

FASTE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 2.950,-. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel, og det må påregnes at disse økes noe når borettslaget tar opp lån til planlagte vedlikeholdsarbeider/utbyggingsarbeider.

Felleskostnadene dekker hovedsakelig: Kommunale avgifter, kabel-TV, felles vedlikehold, snørydding/sandstrøing, felles forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, kontingent til boligbyggelaget, revisjon.

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 5 virkedager etter at boligbyggelaget har satt innrykk i avisen. Forkjøpsrett annonseres på boligbyggelagets nettsider, www.rtbbl.com.

STYRETS GODKJENNELSE

Kjøper må godkjennes av borettslaget før ervervet blir bindende overfor dette. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

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.

Søknadsskjema og mer info finner man på boligbyggelagets nettsider, www.rtbbl.com.

ENERGIMERKING

Leiligheten har energikarakter G, og oppvarmingskarakter gul.

KONSESJON/BOPLIKT

Erverv av borettsandelen er ikke konsesjonspliktig. Det er ingen generell boplikt i Tinn kommune.

OFFENTLIG REGULERING

Området er i reguleringsplanen Torget – Sportsplassen og kommunedelplan Rjukan vist som boligområde med bevaring av bygninger.

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. Praksis i borettslaget er at dyrehold tillates, men det må varsles.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring, og det forutsettes at alle interessenter har gått gjennom erklæringen før bud inngis. Erklæringen er tilgjengelig på eiendommens finn-annonse og er også en del av denne salgsoppgaven.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi i 2015 som sekundærbolig var kr. 277.210,-. Leiligheten (boenheten) lignes som sekundærbolig dersom den blir benyttet som fritidsbolig.

DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET

Fra boligen er det knappe 600 meter til Rjukan Torg og bysentrum, hvor en finner forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus, apotek, bibliotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer med mer.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop i Storgata, ca. 800 meter fra boligen. Butikken har post-i-butikk, og i samme bygning finner man interiør-butikk og vinmonopol. I bygningen rett over gaten, Handelshuset, finner man Elkjøp, Nille, klesbutikk, frisørsalong og legesenter. Ellers er det godt utvalg av butikker gjennom hele Storgata.

I enden av Rjukan sentrum finner man en Kiwi-forretning, ca. 1 kilometer fra boligen. I denne Kiwibutikken 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 det samme bygningskomplekset finner du også bokhandel, blomsterforretning, gullsmed, frisør, optiker og fotograf, sportsforretning, jernvareforretning samt en bensinstasjon med kiosk like ved.

Fjellsidene som omkranser Rjukan gjør at byen ikke har sol i vinterhalvåret. I den forbindelse er Rjukan blitt verdenskjent, både for Krossobanen som ble bygget på 20-tallet for at byens innbyggere enkelt skulle komme seg opp på fjellet, og ikke minst 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. 500 meter. Skibakkesletta barnehage har en avstand fra boligen på ca. 900 meter.

Nærmeste barneskole er Rjukan Barneskole med en avstand på ca. 650 meter. Nærmeste ungdomsskole er Rjukan ungdomsskole, med en avstand på ca. 1,5 kilometer.

Avstanden til nærmeste videregående skole som er Rjukan Videregående skole, er ca. 1,4 kilometer. Skolen har eget treningssenter i kjelleren, Tungtvannskjelleren, hvor alle kan kjøpe seg medlemskap.

Til Krossobanen er det ca. 3,4 kilometer. Denne taubanen kan man ta opp til Gvepseborg hvor man har en flott utsikt til Gaustatoppen og hele Vestfjorddalen. Gvepseborg er et veldig flott utgangspunkt for fotturer og skiturer innover fjellet, da det er en inngangsport til Hardangervidda. Veien fra Gvepseborg til Kalhovd og ned til Atrå er åpen om sommeren, og mange benytter veien til sykkelturer hvor man får innbydende og flotte naturopplevelser underveis. Vinterstid er det preparerte skiløyper i Gvepseborgområdet.

Til Rjukanbadet er det ikke mer enn 350 meter. Badeanlegget har et meget godt og variert bade- og treningstilbud til barn og voksne. Dette badet er meget populært.

For øvrig er det ikke mer enn ca. 15 km, eller omkring 20 minutters kjøring til Gaustablikkområdet med svært fine turmuligheter og andre fritidsaktiviteter sommer som vinter. Området har mange varierte alpinbakker med meget godt utbygde skiheiser/skitrekk. Området har også mange fine preparerte skiløyper vinterstid. I vintersesongen kan man ta Fjellbussen opp til Gaustablikk som er et gratistilbud. Bussen har flere daglige avganger og stopper rett i nærheten av leiligheten som her er til salgs.

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 tungtvannssaksjonen. 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 turstier videre innover i fjellet.

SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 88 i Nedre Bøen borettslag org. nr. 947 429 477 med boretts til leiligheten i Sam Eydes gate 133, 3660 Rjukan med bolignr. H0102 selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å besiktige leiligheten, gjerne med følge av fagkyndig, før bud inngis.

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 kan avtales nærmere med selger.

PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning kr. 200.000,-

Andel av fellesgjeld: kr. 0,- (ajour per 14.06.2016).

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verditakst kr. 300.000,-.

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. 200.000,- kjøpesum
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr pantedokument
+	kr. 500,- innmelding i boligbyggelaget
+	kr. 300,- årsavgift i boligbyggelaget
=	kr. 201.660,- totalt som innbetales før overtakelse
+	kr. 0,- andel av fellesgjeld som overtas
=	<u>kr. 201.660,- 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.

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 viderefremidlet 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.

SELGER

Torgunn Stokkan

MEGLERS VEDERLAG

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

MEGLER

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

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



PROTECTOR
forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

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

SALGSOBJEKT

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

Krav til boligsalgsrapport (BSR) gjelder følgende boligtyper:

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

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

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

G.nr.	B.nr.	Festnr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune
126	153/154		88	88	Tinn
Adresse:			Postnr.	Sted	
Sam. Eydesgt. 133			3660	Rjukan.	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.?		
1915	1990	26 år	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input 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.?	
if. Forsikring				<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
Dødsbo/fullmakt? <input type="checkbox"/> JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge. NB! Det er krav til BSR på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), boligeiendom med snr., og fritidsboliger/hytter.					
Hjemmelshavers navn					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Stokkan		Torquun	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
35 09 1974			

SELGER (2)

Etternavn		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:



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: *Ny dusj, do og kraner*

1.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når: *Tinn Rørservice A/S 2014.*

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: *Puss på murverk i kleeskap på soverom*

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: *Drenering rundt 1/2 huset pål. ant.*

3.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når: *Johansen Maskin og Tjenester 2014*

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 setningskader/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: *Sopp og mus.*

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?
 NEI JA Kommentar: *På fuke i boden på loftet.*

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: *Tettet*

6.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når: *Bulfinger 2014*

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: _____

Egenklæringskjemå 01/0116

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA):

side 2 av 4

INITIALER SELGER:



PROTECTOR
forsikring

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 NEI JA Kommentar: _____
- 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 9.
 NEI JA Kommentar: Tett sluk i kjeller
- 8.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når: Hvor Nye rør ut fra huset. 2012. Br. Fosheim.
- 8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når: _____
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?
 NEI JA Kommentar: _____
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 NEI JA Kommentar: _____
11. Er boligen/deler av boligen innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod)?
 NEI JA Kommentar: _____
- 11.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 NEI JA VET IKKE _____
12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 NEI JA Kommentar: _____
13. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 NEI JA Kommentar: _____
- 13.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 NEI JA VET IKKE _____
14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis «JA», vennligst redegjør.
 NEI JA Kommentar: _____
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 NEI JA Kommentar: _____
16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 NEI JA Kommentar: _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 NEI JA Kommentar: _____
18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?
 NEI JA Kommentar: Ny vinduer.

Egenerklæringskjema 01/01/16

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAK):

side 3 av 4

INITIALER SELGER:



PROTECTOR
forsikring

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s. 2 og 3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet.)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

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

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet 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 overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. 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	9/5. 2016	Sted	3660 Rykkar
Selger (1) underskrift	Torquon Stokkan	Selger (2) underskrift	

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

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

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglernes oppdragsnummer	17/2016	Ansvarlig megler	Advokat Øivind Ragne Olsen
Firma	Advokat Øivind Ragne Olsen	Avdeling	

Egenerklæringsskjema 01/01/16

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 4 av 4

INITIALER SELGER:



Verditakst

over adkomstdokumentene i andelsleilighet



Sam Eydes gate 133
3660 Rjukan
Gnr. 126 Bnr. 153/154 Anr. 88
Lnr. H0102
TINN kommune

Benevnelse
Leilighet i 1 etg.

BRA Normal markedsverdi
63 m² Kr. 300 000

Tomteareal 12 775 m²



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

Oppdragsnr. 371 806
Befaringsdato 18.04.2016
Rapportdato 27.04.2016

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

 **PROSJEKTFORM AS**
Rådgivning og Prosjektadministrasjon

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse	Sam Eydes gate 133						
Postnr./sted	3660 RJUKAN						
Område/bydel	Rjukan sentrum						
Kommune	TINN	Gnr.	126	Bnr.	153/154	Fnr.	
Type bygg	4 mannsbolig					Byggeår	1915
Forsikringselskap	If forsikring	Type forsikring	Fullverdi	Polisnummer			
Rekvirent	Torgun Stokkan						
Befaringsdato	18.04.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Torgunn Stokkan og takst ing Arnt Ivar Hvammen						

Eier(e)/adkomstdokumenter m.m

Eier(e) til adkomstdok.	Nedre Bøen Borettslag					
Boligselskapets navn	Nedre Bøen Borettslag	Leilighetsnummer	H0102	Andel-/aksjenr.	88	
Forretningsfører	RTBBL					
Type leilighet	Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag	Antall enheter				
Likningsverdi						
Pålydende aksje-/ andelsbrev						
Opprinnelig innskudd						
Månedlig andel fellesutgifter	kr 2682,-					

Inkludert i andel fellesutgifter

Kommunale avgifter, kabelanlegg, felles strøm, felles vedlikehold, snøbrøyting og bygningsforsikring.

Premisser - generelle opplysninger - sammendrag

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

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

Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal	12 775,3 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-------------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Borettslaget har opparbeidet plenarealer og gruset gårdsplass med god parkering. Bygningen står på flat tomt. Bygningen ligger tett på Sam Eydesgate som er hovedgaten inn til Rjukan sentrum. Trafikkstøy må påregnes. Svært kort avstand til de fleste fasiliteter, sentrumsnær leilighet.

Terrengforhold

Terrengen er flatt.

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Reguleringsmessige forhold

Området er i kommunedelplanen Rjukan vist som boligområdet.
 Borettslaget består av 23 bygninger med ialt 92 leiligheter.

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i plankereisverk med not og fjær med påforinger av papp, lekter og utvendig trekledning.

Dører og vinduer

Boligen har H vinduer, 2 lags isoleringsglass.
 Ytterdør med glass til felles trapperom, malt.
 Inngangsdør til leilighet i heltre, malt. Ingen brannklassifisering på døren.
 Innvendige dører i massiv heltre med speiler, malt.

Observasjon:
 Noe slitt beis/maling på innvendige side av vinduer.

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt sperretakverk av boks på knevegger, undertak av tre, papp, sløyfer og lekter med tekking av skiferstein.
 Takrenner og nedløp av antatt sink, malt.

Piper og ildsteder

Doble piper av teglstein, pusset over tak i fuget utførelse.
 Pusset pipestokk og brannmurer innvendig.

Observasjon:
 Innvendige brannmurer er kledd med tapet. Dette er ikke lovlig ihht. brannforskriften.
 Puss på murverk i kleskap på soverom har løsnet.

Oppvarming

Tradisjonell kaminovn plassert i stue, plate på gulv manglet men opplyst at den var tilgjengelig.
 Stråleovn på bad.
 Elektriske panelovner.

Bad og vaskerom

Hovedbad:
 Håndvask på vegg med ettgreps blandebatteri, veggskap med speil.
 Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert toalett.
 Plass for vaskemaskin med uttak for avløp.
 Ventilasjon: Ventil i vindu.
 Sluk: Sluk tilgjengelig.
 Himling: Malte plater.
 Vegger: Malte plater.
 Gulv: Steinfliser uten varmekabler.

Observasjon:
 Tiltak for ventilasjon anbefales utført.

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Kjøkken

Gammel plassbygd kjøkkeninnredning med stålbeslag og kummer. Benkeplater av laminat.
 Himling: Malte plater.
 Vegger: Malte plater.
 Gulv: Laminat.

Observasjon:
 Nytt benkearmatur i år 2013.
 Laminatgulv har sprekker i skjøter.

Innvendige overflater

Gang, 1 stk soverom og stue.

Himling: Malte plater og malte plater med papir.
 Vegger: Malte plater og tapet.
 Gulv: Gulvbelegg og teppefliser.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer. Åpent el anlegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på EL anlegget eller kontrollrapport.
 Generelt anbefales det gjennomgang med fag-godkjent personell, takstingeniøren innehar ikke denne kompetanse.

Annet

Felles inngangsparti med ståltrapp til inngang/oppgang.
 2 stk boder i kjeller på ialt 17m².
 Varmtvannstank 200l, plassert i bod. Ny i år 2013.

Gjenstående arbeider

Ingen registrerte.

Generell tilstand

Leiligheten har behov for renovering/oppgradering.
 Enkelte rør installasjoner og baderomsinventar er skiftet i senere tid.

Arealopplysninger

Arealmålingene i dennerapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- 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 omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Markedsføring

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Leilighet i 1 etg.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.etg. Hovedplan	60	55	55	0	Gang, kjøkken, stue og 1 stk soverom.	
3.etg. Loft	10	8	8	0	Oppholdsrom.	
Sum	70	63	63	0		

Sum alle bygninger	70	63	63	0		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Kjeller har fellesareal som vaskerom/ tørkerom og gang/trapperom. Egne boder ialt 2 stk med areal på 10m2 og 7m2. Loft har 1 stk bod med areal på 6m2. Dette arealet er ikke målbart etter måilreglene.

Kommentarer til planløsning

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

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		Kr.	850 000
Verdireduksjon	60%	- Kr.	510 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= Kr.	340 000
Andel av tomt og fellesareal		+ Kr.	90 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= Kr.	430 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	0
Andel fellesformue		+ Kr.	7 284
Adkomstokumentets beregnede verdi		= Kr.	437 284

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i området i senere tid/år. Spesielt ved denne enhet er at den er gjennomgående oppgradert.

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

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

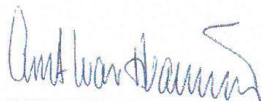
Antar at denne leiligheten kan omsettes for kr 300 000,- + andel av felles formue på kr 7284,- = **307 284,-**

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. 300 000,-

Sted og dato
Atrå, 21.04.2016



Arnt Ivar Hvammen



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Dokumentkontroll

Fremlagt

Årsoppgave for 2015. Andel av boligselskapets ligningsmessige beløp.
EDR.

ENERGIATTEST



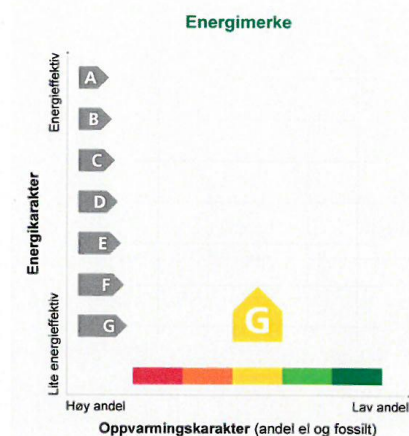
Adresse	Sam Eydes gate 133
Postnr	3660
Sted	RJUKAN
Leilighetsnr.	
Gnr.	126
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	165848993
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-666430
Dato	17.05.2016

Eier	Nedre Bøen Borettslag
Innmeldt av	Nedre Bøen Borettslag Sam Eydesgate 133

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

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

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



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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

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. Energibehovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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.

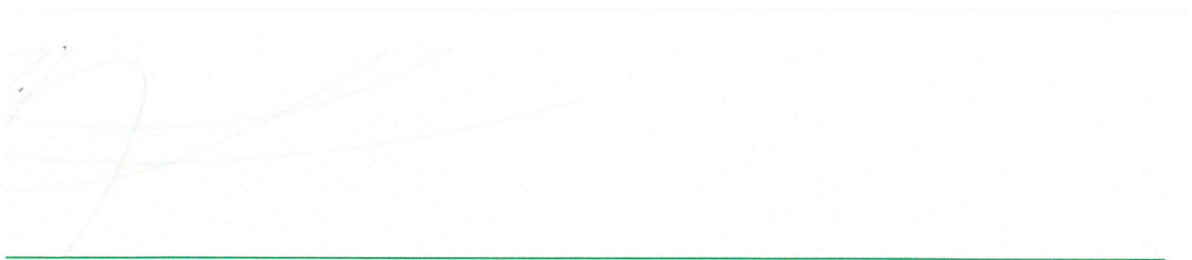
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

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

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



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

Adresse: Sam Eydes gate 133

Gnr: 126

Postnr/Sted: 3660 RJKAN

Bnr: 153

Leilighetsnummer:

Seksjonsnr:

Bolignr:

Festenr:

Dato: 17.05.2016 23:33:41

Bygnnr: 165848993

Energimerkenummer: A2016-666430

Ansvarlig for energiattesten: Nedre Bøen Borettslag

Energimerking er utført av: Nedre Bøen Borettslag Sam Eydesgate 133

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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