

SALGSOPPGAVE

**Brogata 3A
3660 RJUKAN**



Bruksareal totalt:	68m²
Bruksareal primærdel (P-rom):	68m²
Andel fellesgjeld (pr. 31.12.2015):	Kr. 42.921,-
Andel fellesformue:	Kr. 11.357,-
Månedlige felleskostnader:	Kr. 3.000,-
Verditakst:	Kr. 550.000,-
Verditaksten inkluderer ikke fellesgjeld/-formue eller hvitevarer/løsøre	

Prisantydning: **Kr. 450.000,-**

Eksklusive fellesgjeld/-formue

Se nærmere om totalkostnad inkludert alle omkostninger på side 19

GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Andel nr. 16 i Granli Borettslag, org.nr. 962 204 325.
Boenhetsnr. H0201

Adresse: Brogata 3A, 3660 Rjukan

Forretningsfører for borettslaget er Advokat Øivind Rogne Olsen.

Borettslagets eiendommer: Gnr. 128 bnr. 33, 34, og 146 i Tinn. Borettslaget er formelt sett fester av eiendommene gnr. 128 bnr. 38 og 39 i Tinn, men det betales ingen festeavgift. Leiligheten befinner seg i 4-mannsboligen på bnr. 39, og vei/parkering til disse leilighetene ligger på bnr. 146.

BELIGGENHET

Borettslaget ligger på Granli, øst for Rjukan sentrum, ca. 900 meter fra Rjukan torg. I luftlinje er det under 500 meter til torget. Elva Måna renner forbi nordveggen av bygningen.

I nabolaget finner man Rjukan Hytteby, Rjukanbadet, Rjukan Stadion og Rjukan kirke. Ellers er nabolaget et etablert boligområde, med 2-/4-mannsboliger og enkelte eneboliger.

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

BESKRIVELSE

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

HOVEDBYGGET

Vedlagt salgsoppgaven er en verditakstrappport på leiligheten datert 03.10.2016 (verditakst må ikke forveksles med tilstandsrapport).

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

Byggeår

Bygningen er oppført i 1957.

Etasjer

Blokken består av 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunnforhold/fundamentering/grunnmur/kjellergulv

Takstmann antar at bygget har betongmurer/steinmurer, og kjellergulv av betong. Takstmann registrerte merker etter fuktighet i bunn av yttervegger i kjeller, samt flassing i overflatemaling på gulv i kjeller. Ifølge takstmann indikerer flassing fukt i grunnen som presser opp mot malingen.

Takstmann registrerte også noen vertikale/skrå riss/sprekker på yttervegger i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Takstmann antar 98mm bindingsverk m/100mm isolasjon, utvendig stående kledning og plater innvendig.

Takstmann antar videre 48x198 mm bjelkelag, som antas å være isolert.

Takkonstruksjon m/tekking

Ifølge takstmann konvensjonelt takverk med metallplater i taksteinmønster.

Plastbelagte ståltakrenner og nedløp, og beslått tak over inngangsdør.

Pipe og ildsteder

Takstmann antar teglpipe som er beslått over tak og pipe, brannmur er pusset og malt innvendig.

I stuen er det en hjørnekamin med sort skiferplate på gulvet foran kamin.

Dører og vinduer

Hovedinngangsdør m/tetningslist og sidefelter er satt inn i 2016.

Leilighetsdør er ifølge takstmann av type B30, uten merking for lydkrav. Den er satt inn for ca. et par år siden.

Balkongdør i stue har isolerglass.

Innvendige dører er slette og har finerte overflater.

Ifølge takstmann er det malte H-vinduer med to-lags isolerglass. Noe slitasje i overflate på utvendig side, samt noe slitasje i maling på innvendig side.

Vindu i 1 soverom er skiftet og er type Gilje vindu.

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 eldre stråleovn på badet.

Elektrisk

Leiligheten har både åpent og skjult EL-anlegg, sikringsskap med skrusikringer.

Vedlikehold

Leiligheten har ifølge verditakstrapporten en eldre standard og er ikke påkostet vesentlig de senere år. Det må påregnes noe vedlikehold de nærmeste årene.

Bolighusets utvendige vegger er imidlertid vasket og malt av fagfirma i 2015.

TOMT

Tomten er svakt skrånende. 4-mannsboligen ligger på gnr. 128 bnr. 39 i Tinn, som i henhold til matrikkelen er på ca. 702,9 kvm. Til denne bygningen hører det som nevnt med en parkeringsplass som ligger på bnr. 146, som grenser til bnr. 39. På vestsiden av bygningen har andelseierne felles hageplass.

LEILIGHETEN (68 kvm BRA)

(Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verditakstrapport datert 03.10.2016. Øvrige arealer som oppgis i denne salgsoppgaven er beregnet av megler med laseravstandsmåler. Det kan være mindre og ubetydelige avvik ved disse målingene/beregningene.)

Arealer

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

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

Vedrørende løsøre/innbo

Leiligheten kan selges med det vesentlige av løsøret som står der dersom det er ønskelig, ellers vil den bli tømt for løsøre. Interessenter som kan ha interesse av dette bes om å presisere dette i eventuelle bud.

GANG (Ca. 4,7 kvm)

Ifølge takstmann er det Langmoen bøk gulvparkett. På veggene og i taket er det malte plater. I taket er det montert en eldre taklampe, og på veggen er det montert en hattehylle med knagger.

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



KJØKKEN (Ca. 11 kvm)

Kjøkkenet har gulv med gulvbelegg, tapet på veggene og malte plater i taket. Det er godt med skapplass. Kjøkkenet har en eldre, malt kjøkkeninnredning, to kjøkkenbenker hvorav den ene med formstøpt benkeplate i metall med oppvask- og skyllekum, samt ett-greps blandebatteri. Den andre benkeplaten er av laminat. Ved kjøkkenvinduet er det plass til spisebord og stoler, og her er også hengt opp en taklampe.



STUE (Ca. 20 kvm)

I stuen er det ifølge takstmann parkettgulv av samme type som i gangen. På veggene er det tapet og takesplater i himling.

I det ene hjørnet av stuen er det en eldre hjørnekamin. Stuen har gode lysforhold med to store vinduer og verandadør med glass. Fra stuen/verandaen er det utsikt vestover mot Våerskarven.



BAD (Ca. 2,1 kvm)

På badegulvet er det fliser. Vegger/himling er dekket med malte plater. Servant på vegg med ett-greps blandebatteri, badekar m/dusj og blandebatteri samt toalett.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk i ventil i vegg ved himling.

Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde på gulv foran dørterskel er ifølge takstmann 15mm, men dørterskel er 100mm over gulv. Hvis det er montert membran opp til terskel, er det godt innfor dagens krav på 25mm.

Sluk; ingen synlig slukmansjett, men det var ikke vanlig når bygget ble bygd.



SOVEROM 1 (Ca. 13 kvm)

Ifølge takstmann er det vinylbelegg på gulv. Veggene i soverommet er dekket av malt tapet og himling av malte plater. Det er godt med skapplass på rommet, med fem stående, plassbygde skap. Rommet har vindu mot vest, og to panelovner på vindusveggen (den ene av eldre årgang).



SOVEROM 2 (Ca. 13 kvm)

I dette soverommet er det lakkert tregulv, tapet på veggene og malte plater i taket. Rommet har ett plassbygd skap og en panelovn under vinduet.



VERANDA (Ca. 8 kvm)

Fra stuen er det utgang til egen veranda. Verandaen og hagen er skjermet fra trafikk.

SOVEROM LOFT (Ca. 8 kvm)

Når det gjelder størrelsen må det presiseres at rommet har skråtak. Gulvflaten er ca. 10 kvm.

Dette rommet har lakkert tregulv og trepanel i vegger tak.

Vindusstørrelsen er ikke stor nok til å kunne godkjennes som rømningsvei, se nærmere i vedlagte verditakst om dette.



LOFTSBOD (Gulvareal 10 kvm, ikke målverdig pga skråtak)

Retten utenfor døren til soverommet disponerer andelen en oppbevaringsbod.

FELLESLOFT

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

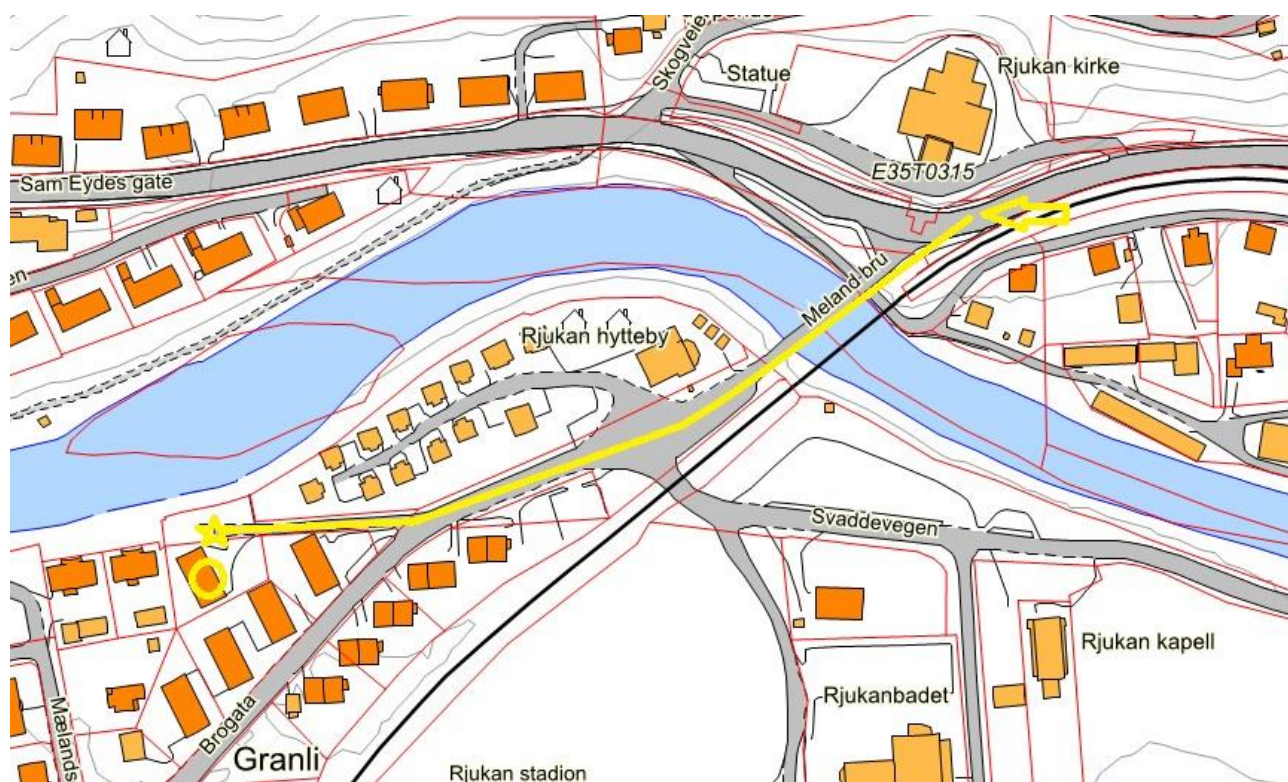
KJELLER

I kjelleren disponerer leiligheten 3 romslige oppbevaringsboder (ca. 6,9, 4,4 og 4,7 kvm). Det er dessuten et felles vaskerom og et felles tørkerom som deles av leilighetene i bygningen. I tørkerommet er det avtrekksvifte.

ADKOMST

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan Barneskole. Ved Rjukan kirke tar man avkjøringen til venstre over Mæland bru, hvor en vil se Rjukan Hytteby på høyre side av veien. Man kjører deretter forbi hyttebyen og tar første avkjøring til høyre, hvor en vil se boligblokken der veien ender.

Kommer man riksveg 37 vestfra passerer man først Rjukan sentrum. Følg så hovedveien til man passerer avkjøringen til Rjukan sykehus på venstre hånd, deretter vil en se en bro på høyre hånd. Ta avkjøringen som går over broen (Mæland bru), og følg anvisningene som er gitt ovenfor.



DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET

Det er kort avstand til Rjukan Sentrum hvor en finner forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus, apotek, bibliotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer med mer. Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi i Rjukan sentrum i som ligger ca. 1 kilometer fra boligen. I denne Kiwi-butikken er det også bank-i-butikk(DNB). I samme område finner en også bokhandel, gullsmid, frisør, optiker, blomsterbutikk, fotograf, sportsforretning, jernvareforretning, alt mulig butikk, forretning med jakt- og fiskeutstyr samt en bensinstasjon med kiosk.

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

I en rimelig avstand på ca. 3,7 km finner man Svadde Industriområde. Der er det brannstasjon, 2 byggevareforretninger, en VVS-forretning/elektrisk forretning, et 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. 1,2 kilometer.

Nærmeste barneskole er Rjukan Barneskole med en avstand på ca. 800 meter. Nærmeste ungdomsskole er Rjukan ungdomsskole, med en avstand på ca. 1,7 kilometer.

Avstanden til nærmeste videregående skole som er Rjukan Videregående skole, er ca. 1,3 km.

Ca. 350 m fra boligen ligger Rjukanbadet som har et meget godt og variert badetilbud til barn og voksne. Dette badet er meget populært.

Såheimshallen ligger ca. 750 meter fra boligen. Der er det mye idrettsaktiviteter for barn og unge.

Det er ikke mer enn ca. 15 km, eller omkring 23 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. 14,3 km til du er ved foten av den mektige Gaustatoppen som du enten kan bestige til fots eller komme til via Gaustabanen som går nesten til topps inne i fjellet. Banen er foreløpig bare åpen for personbefordring i perioder av året.

For øvrig er det ikke mer enn ca. 3,4 km, eller omkring 6 minutters kjøring til Krosso og Krossobanen. Denne taubanen kan man ta opp til Gvøpseborg hvor man har en flott utsikt til Gaustatoppen og hele Vestfjorddalen. Gvøpseborg er et veldig flott utgangspunkt for fotturer innover fjellet, da det er en inngangsport til Hardangervidda. Veien fra Gvøpseborg til Kalhovd og ned til Atrå er åpen på sommeren, og mange benytter veien til sykkelturet hvor man får innbydende og flotte naturopplevelser underveis.

Følger man hovedveien videre fra Krosso og opp mot fjellet vil man innenfor en strekning på kun ca. 20 kilometer kunne velge og vrake i friluftsmuligheter og oppleve steder med en sterk og interessant historie. På vei opp mot fjellet vil du passere Vemork, som både var en del av starten på norsk kraft-/kunstgjødselindustri, samt åsted for den berømte tungtvannsakksjonen.

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

Videre innover vil du passere avkjøring til Selstali seter, Rjukan Fjellstue, Frøystul og Møsvatn, før du kommer til Skinnarbu Høyfjellshotell, hvor det er alpin- og barnebakker om vinteren. Hele området innbyr til flotte 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.

HEFTELSER

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

Det er ikke registrert noen tinglyste pengeheftelser på andel nr. 16 i Granli Borettslag.

Pengeheftelser i borettslagets grunneiendom gnr. 128 bnr. 39 i Tinn:

Hjemmelsopplysninger

Hjemmelshavere

900188 23/08/1913 Hjemmel til grunn
Haddeland H S

Festere

1768 04/12/1957 Hjemmel til festerett
Vederlag: 0
Granli borettslag
org.nr: 962 204 325

Pengeheftelser

Heftelser i grunn:

1768 04/12/1957 Festekontrakt - vilkår
Årlig avgift nok 287
Pant for forfalt festeavgift
Forkjøpsrett for grunneier

Heftelser i feste:

1768 04/12/1957 Urådighet
Gjelder feste
Festeretten kan ikke overdras / framleies
uten samtykke fra grunneier
Gjelder denne registerenheten med flere

2248 19/07/1996 Obligasjon
Gjelder feste
Beløp: NOK 400.000
Panthaver: Tinn Sparebank
Løpenr: 1762352
Gjelder denne registerenheten med flere

161 16/01/2004 Pantedokument
Gjelder feste
Beløp: NOK 100.000
Panthaver: Tinn Sparebank
Løpenr: 1762352
Gjelder denne registerenheten med flere

526867 12/06/2015 Pantedokument
Gjelder feste
Beløp: NOK 1.500.000
Panthaver: Tinn Sparebank
org.nr: 937891423
Uomsettelig
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Servitutter i grunn:

900365 23/08/1913 Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

959353 16/10/2015 Jordskifte
Jordskiftesak 0820-2013-0015 NH Badet
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter i feste:

959353 16/10/2015 Jordskifte
Gjelder feste
Jordskiftesak 0820-2013-0015 NH Badet
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

900187 23/08/1913 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
knr:0826 gnr:128 bnr:1

RETTIGHETER

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

BORETTSLAGETS ØKONOMISKE FORHOLD MV.

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

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader, men Granli Borettslag har i den forbindelse. Borettslagets årsregnskap for 2015 viste et negativt årsresultat på kr. 803.349,-. I henhold til årsberetningen skyldes underskuddet reparasjon og vedlikehold av bygningene, herunder vask og maling, samt utskifting av ytterdører.

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånenummer: 26204354374, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Saldo per 20.09.2016: 1 398 103,74

Første termin/avdrag: 05.06.2015 (siste termin 31.12.2030)

Annuitetslån med fast løpetid

Innfrielsesdato 31.12.2030

Lånenummer: 26208314571, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Saldo per 20.09.2016: 80 981,82

Første termin/avdrag: 18.01.2016 (siste termin 31.12.2018)

Annuitetslån med fast løpetid

Innfrielsesdato 31.12.2030

FASTE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 3.000,-.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

Se nærmere under driftskostnader i årsregnskapet for 2015.

I tillegg kommer faste utgifter til strøm og innboforsikring.

FORKJØPSRETT

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

STYRETS GODKJENNELSE

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

ADGANG TIL UMLEIE/BRUKSOVERLATING

Utleie må godkjennes av styret i borettslaget. Adgang til utleie av boenheten er underlagt de begrensninger som følger av borettslagets vedtekter og 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, men borettslaget har vedtektsfestet at det ikke er adgang til å selge andeler som fritidsbolig. Denne vedtektsbestemmelsen skal opp til behandling på generalforsamling i nær fremtid.

OFFENTLIG REGULERING

Området er i reguleringsplanen for Mæland regulert til boligområde.

FARESONE

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

DYREHOLD

Det må sendes søknad til styret i borettslaget om dyrehold.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

LIGNINGSVERDI

Borettsandelens ligningsverdi er kr.306.454,-

SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 16 i Granli Borettslag org. nr. 947 429 744 med borettil leiligheten i Brogt. 3 A, 3660 Rjukan med bolignr. H0201 selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

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

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

Dersom eiendommens elektriske anlegg, pipe, ildsted, røropplegg av enhver art, byggekonstruksjon av enhver art og eiendommen for øvrig ikke tilfredsstillende oppfyller offentlige krav som stilles til den ved avtaleinngåelsen, er dette ingen

mangel dersom installasjonen tilfredsstilte slike krav da den ble utført. Selger er derfor uten ansvar for slike forhold.

OVERTAKELSE

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

PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning kr. 450.000,-

Andel av fellesgjeld: kr. 42.921,- (per 31.12.2015).

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verditakst kr. 550.000,-.

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.

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

	kr. 450.000,- kjøpesum
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring
+	kr. 430,- tinglysingsgebyr pantedokument
+	kr. 202,- pantattest kjøpers bank
=	<u>kr.451.062,- totalt som innbetales før overtakelse</u>
+	<i>kr. 42.921,- andel av fellesgjeld som overtas</i>
=	<u><i>kr. 493.983,- totalkostnad inkludert fellesgjeld som overtas</i></u>

BUDGIVNING

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

MEGLERS VEDERLAG

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

EIENDOMSMEGLER

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

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



Verditakst

over adkomstdokumentene i andelsleilighet



Brogata 3A
3660 RJKAN
Gnr. 128 Bnr. 39 Anr. 16 Lnr.
H0201
TINN kommune

Benevnelse
4- mannsbolig

BRA Normal markedsverdi
68 m² Kr. 550 000

Tomteareal 1 084 m²



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

Oppdragsnr. 388 624
Befaringsdato 28.09.2016
Rapportdato 06.10.2016

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	Brogata 3A						
Postnr./sted	3660 RJUKAN						
Område/bydel	Granli						
Kommune	TINN	Gnr.	128	Bnr.	39	Fnr.	
Type bygg	4- mannsbolig					Byggeår	1957
Forsikringsselskap	KLP forsikring	Type forsikring	Fullverdi		Polisnummer		
Rekvirent	Advokat Øivind Rogne Olsen						
Befaringsdato	28.09.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Utlånte nøkler						

Eier(e)/adkomstdokumenter m.m

Eier(e) til adkomstdok.	Granli Borettslag					
Boligselskapets navn	Granli Borettslag	Leilighetsnummer	H0201	Andel-/aksjenr.	16	
Forretningsfører	Advokat Øivind Rogne Olsen					
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	20			
Likningsverdi						
Pålydende aksje-/ andelsbrev						
Opprinnelig innskudd						
Månedlig andel fellesutgifter	kr.3.000,-					

Inkludert i andel fellesutgifter

Utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, brøyting, gressklipping, Canal Digital og lån og avdrag.

Premisser - generelle opplysninger - sammendrag

Dette er en Verditakst- fast eiendom, 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 2015. 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. Bygningen er bygget i en tid med andre forskriftskrav blant annet til snøbelastning, isolasjon og tetthet. Generelt kan oppgitte arealer i WebMatrikkelen være misvisende med hensyn på arealer for tomter opprettet før 1979 når delingsloven ble innført. Før den tid ble ikke tomte oppmålt i terrenget med koordinater, men gjerne målt med målebånd eller bare målt på kartet. "Denne Verditakst gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger." Bygget er bygd i 1957 hvor det har blitt gjort endringer i 1979/84; nye vinduer og fasade endringer, 1996; bygging av verandaer/terrasser, men bygget er bygd etter andre forskrifter og lover i forhold til dagens forskrifter og lover. Gjesterom på loft har ikke tilfredsstillende krav til rømning på grunn av for lite vindu.

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKLES MED EN TILSTAND/BOLIGSALGSRAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal	1 084,2 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Brogata 3 A
3660 RJUKAN
Gnr: 128 Bnr: 39 Anr: 16

Side 2 av 6
06.10.2016

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Tomta er opparbeidet med plenareal som er under arbeid og gjerde.
Innkjørsel er asfaltert og oppstillingsplass/parkering er gruset.

Terrengforhold

Bygningen ligger på en svakt skrånet tomt med inngang i 1.etg.

Reguleringsmessige forhold

Området er i kommuneplanen Rjukan vist som boligområde. Borettslaget består av 5 bygninger og inneholder 20 leiligheter. Nærområdet består stort sett av bygninger med leiligheter og eneboliger. Eiendommen er forholdsvis solfylt, veldig varmt om sommeren, men solen er borte fra september/oktober til slutten av mars.

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antar stein og grusgrunn med betongfundamenter.
Antar betongmurer/steinmurer, kjellergulv av betong.
Det ble registrert merker etter fuktighet i bunn av yttervegger i kjeller. Det ble også registrert flassing i overflate maling på gulv i kjeller som indikerer fukt i grunnen som presser opp mot malingen.
Det ble også registrert noen vertikale/skrå riss/sprekker på yttervegger i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Antar 98mm bindingsverk m/100mm isolasjon, utvendig stående kledning og plater innvendig.
Antar 48x198 mm bjelkelag som antas å være isolert.

Dører og vinduer

Malte H-vindu to-lags isolerglass. Noe slitasjer i overflate på utvendig side samt noen slitasje i maling på innvendig side.
Vindu i 1 soverom er skiftet og er type Gilje vindu.
Ytterdør m/tetningslist.
Leilighetsdør type B30, ingen merking for lydkrav.
Balkongdør m/isolerglass.
Innvendige dører er slette og har finert overflater.

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt takverk m/metallplater i taksteinmønster.
Plastbelagte ståltakrenner m/nedløp.
Beslått tak over inngangsdør.

Piper og ildsteder

Antar teglpipe som er beslått over tak og pipe og brannmur er pusset og malt innvendig.
Hjørnekamin i stue m/sort skiferplate på gulv foran kamin.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring
Stråleovn på bad.
Panelovner i øvrige rom.
Kamin i stue.

Bad og vaskerom

Bad:
Servant på vegg m/et greps blandebeholder, badekar m/dusj og blandebeholder med temperaturinnstilling, gulvtoalett.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk i ventil i vegg ved himling.
Himling: Malte plater.
Vegger: Malte plater.
Gulv: Flis u/varmekabel.
Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde på gulv foran dørterkel er 15mm, men dørterkel er 100mm overgulv. Hvis det er montert membran opp til terskel er det godt innfor dagens krav på 25mm.
Sluk; ingen synlig slukmansjett, men det var ikke vanlig når bygget ble bygd.

Felles vaskerom:

Skyllekar på vegg samt plass til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.
Himling: Malte plater.
Vegger: Malt betong/murvegger.
Gulv: Malt betonggulv.

Kjøkken

Eldre malt kjøkkeninnredning, oppvask -og skyllekum m/et greps blandebeholder, laminat benkplate.
Himling: Malte plater.
Vegger: Tapet.
Gulv: Vinylbelegg.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Egen spiseplass på kjøkken.

Innvendige overflater

Himling:

Stue; malte takessplater, gjesterom på loft; lakkert faspanel, forøvrig malte plater(skade rundt el. punkt i tak i et soverom).

Vegger:

Gjesterom på loft; lakkert faspanel, forøvrig tapet i alle rom(det ble registrert krymp i tapet hvor tapet hadde krøllet seg i innvendig hjørne i 1 soverom).

Gulv:

1 soverom; lakkert grangulv, 1 soverom; vinylbelegg, stue, gang; Langmoen bøk parkett, gjesterom på loft; lakkert furugulv.

Elektrisk anlegg

Sikringskap m/skrusikringer.

Skjult og åpent anlegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på EL anlegget eller kontrollrapport.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hytter eldre enn 25 - 30 år.

VVS

Leiligheten har innlagt kommunalt vann og avløp.
Innvendig kobber vannrør og PVC /soilrør avløpsrør.

Annet

Boligen har terrasse med utgang fra stue, areal = ca. 7,6m². Gulv har duk og løse impregnerte trelemmer som gulv.

Det opplyses om at leilighet disponerer 1 bod på loft:

1 bod ikke målbar, men har et gulvareal.

I tillegg har andelseier tilgang til felles rom på loft.

Det opplyses om at leilighet disponerer 3 boder i kjeller:

1 bod/hobbyrom, areal= 6,9m².

1 bod, areal= 4,4m².

1 vedbod, areal = 4,7m²

I tillegg har andelseier tilgang til felles rom i kjeller samt felles vaskerom/tørkerom.

Generell tilstand

Leilighet har eldre standard og er ikke påkostet vesentlig de siste årene.

Det må påregnes en del vedlikehold de nærmeste årene.

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 tolkningstil 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

4- mannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
2.etg.	66	60	60	0	Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	
Loft	9	8	8	0	Gjesterom.	
Sum	75	68	68	0		

Sum alle bygninger	75	68	68	0		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

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 felesareal.

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.

Gjesterom på loft har tau for rømning gjennom vindu til terreng. Høyde ned til terreng er ca. 3,3m. Vindu har innvendig mål/lysåpning på 0,71x0,47m. Vinduet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Gjesterom har skrå himling som resulterer i redusert høyde i deler av rommet.

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.

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		Kr.	864 000
Verdireduksjon	20%	- Kr.	172 800
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= Kr.	691 200
Andel av tomt og fellesareal		+ Kr.	0
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= Kr.	691 200
Andel fellesgjeld		- Kr.	0
Andel fellesformue		+ Kr.	0
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= Kr.	691 200

Markedsanalyse

Eiendommen ligger sentralt i forhold til skoler og kolonialforretninger og i forholdsvis kort avstand til sentrum.

Priser på eiendommer på Rjukan har ligget rolig over tid, men har de siste årene beveget seg oppover, men de er likevel lave i forhold til andre tettsteder på Østlandet. Bolig burde være lett omsettbart til riktig pris.

Denne type leiligheter på Granli har vært attraktive i markedet og de som er solgt i naboområde har gått for forholdsvis gode priser i forhold til øvrige leiligheter på Rjukan.

Fellessarealer er godt vedlikeholdt og har en bra standard ut i fra byggeår.

Denne leiligheten er det ikke utført noe renovasjon hvis man ser bort fra parkettgulv i stue og gang.

Leiligheten vil vil være omsettbart i område kr. 525.000,- til kr. 650.000,-.

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. 550 000,-



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Sted og dato
Hellebekk, 29.09.2016

A handwritten signature in blue ink that reads "Nils Gjelstad". The signature is written in a cursive style.

Nils Gjelstad

Dokumentkontroll

Fremlagt

Boligopplysninger, Årsoppgave for 2015, Vedtekter, styrets årsberetning

ENERGIATTEST



Adresse	Brogt. 3a
Postnr	3660
Sted	Rjukan
Andels- /leilighetsnr.	16 /
Gnr.	128
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-709089
Dato	04.10.2016

Eier	Anne Aarnes Nilsen
Innmeldt av	Torbjørn Aarnes Nilsen

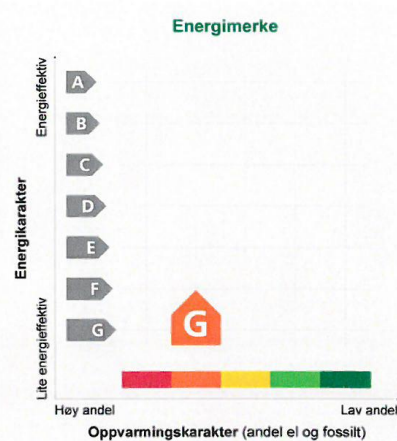
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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



Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirket av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivener 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 energigivener

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
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, 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 inneklime 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:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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

Adresse: Brogt. 3a
Postnr/Sted: 3660 Rjukan
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 04.10.2016 13:32:16
Energimerkenummer: A2016-709089
Ansvarlig for energiattesten: Anne Aarnes Nilsen
Energimerking er utført av: Torbjørn Aarnes Nilsen

Gnr: 128
Bnr: 34
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. 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/m²K 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 / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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. Monter 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt 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.

