

SALGSOPPGAVE

**Sam Eydes gate 125B I
3660 RJUKAN**



Bruksareal totalt:	54m²
Bruksareal primærdel:	54m²
Andel fellesgjeld (pr. 13.06.2016):	Kr. 0,-
Andel fellesformue:	Kr. 7.284,-
Månedlige felleskostnader:	Kr. 2.627,-
Felleskostnader fra 01.11.2016:	Kr. 2.890,-
Verditakst:	Kr. 275.000,-
Verditaksten inkluderer ikke fellesgjeld/-formue	

Prisantydning: Kr. 200.000,-

Eksklusive fellesgjeld/-formue

Se nærmere om totalkostnad inkludert alle omkostninger på side 16-17

GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Andel nr. 75 i Nedre Bøen Borettslag, org.nr. 947 429 477.
Boenhetsnr. H0101

Adresse: Sam Eydes gate 125B, 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 ganske nær Baptistkirken. Det er kort vei til Rjukan sentrum, Rjukanbadet, barnehage og barneskole. Kun 5-10 minutters gange til det meste av byens tilbud. 50-100 meter fra boligen finner man også busstopp på begge sider av gaten.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har inngang til venstre 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 siden 19. Verditakstrapport datert 27.07.2016 av takstmann Andres Haugan finnes på sidene 23.

Byggeår

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

Etasjer

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

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 tekkt med takstein.

Takstmann antar at takrennene er i sink og er malt.

Pipe og ildsteder

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

I stuen er det en vedovn med glassdør satt inn i 2015.

Dører og vinduer

Boligen har ifølge takstmann H-vinduer med 2-lags isolerglass. Det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget i løpet av 2016-19.

Ytterdøren til felles trappeoppgang er av nyere dato, malt og med glass. Inngangsdøren til leiligheten i heltre, malt og med glass.

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. Det er varmekabler i badegulvet.

Elektrisk

Leiligheten har åpent EL-anlegg og sikringsskap med skrusikringer.

Vedlikehold

Leiligheten har enkelte oppgraderinger fra de senere år, man har et generelt behov for vedlikehold/oppgraderinger. Et avløpsrør under den ene kjøkkenvasken er lekk, og må skiftes (røret er enkelt tilgjengelig).

Det er vedtatt i styret for borettslaget at det skal skiftes vinduer i lagets boliger. Arbeidet er påbegynt, men vil gå over noen år.

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

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 Rjukan kirke 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.

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

LEILIGHETEN (54 kvm BRA)

(Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verditakstrapport datert 27.07.2016, se side 23. 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 59 kvm
2. Samlet bruksareal (BRA) er 54 kvm
3. P-rom 54 kvm
4. S-rom 0 kvm

Leiligheten ligger over ett plan og inneholder: Entré/innergang, kjøkken, stue, bad og 1 soverom.

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.

GANG (Ca. 4,6 kvm)

I gangen er det linoleumsbelegg på gulv, malte plater på veggene og trepanel i taket. I taket er det montert spotter som kan styres med dimmebryter, og en røykvarsler. På veggen er det montert en panelovn ved baderomsdøren.

I gangen er det utgangsdør med adgang til felles yttergang. Fra gangen er det videre inngang til kjøkken, bad/toalett og soverom.



BAD (Ca. 3 kvm)

Badet har inngang fra gangen. Badet har fliser på gulv og vegger, trepanel i taket. I gulvet er det varmekabler og i veggen er det avtrekksvifte, samt et vindu for ventilasjon. I taket er det innfelte spotter med dimmebryter. Baderommet er pent og med lyse farger.

Baderomsinnredningen er av nyere dato og består av servant med ettgreps blandebatteri, speil med hylle og lys, toalett og dusjkabinett.



KJØKKEN (Ca. 14,5 kvm)

På kjøkkenet er det tregulv, brystning på vegger med trepanel/malt strietafet og noe brannmur, og trepanel i taket. Kjøkkeninnredningen er et såkalt Hydro-kjøkken, godt med skap- og hylleplass, samt 1 skuffeseksjon.

I kjøkkenbenken er det formstøpt oppvaskkum og utslagsvask, med et to-hånds blandebatteri. Over kjøkkenbenken er det montert lampe.

Ellers er det panelovn under vinduet.

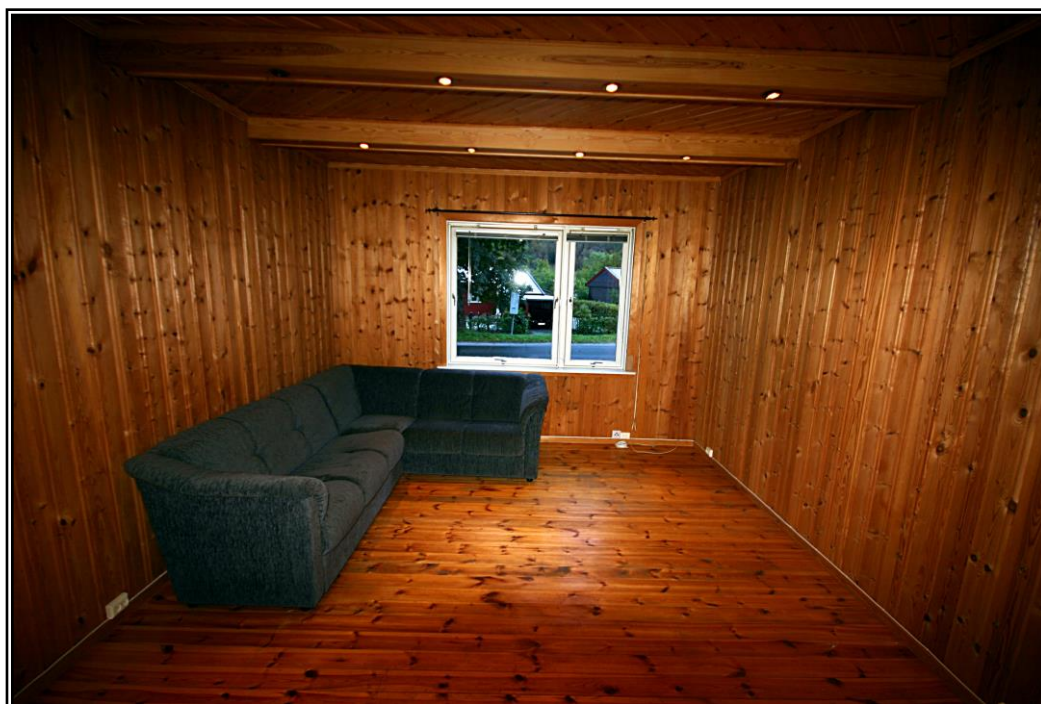


STUE (Ca. 16 kvm)

I stuen er det tregulv, og trepanel på vegger/i tak. I taket er det satt inn dekorative «bjelker» med innfelte spotter som styres med dimmebryter. I stuen står det en vedovn med glassdør satt inn i 2015.

I stuen er det hele 8 doble stikkontakter montert langs veggene.

Videre er det antenneuttak, og dekoder som følger leiligheten. Stuen har et vindu som vender ut mot Sam Eydes gate.



SOVEROM (Ca. 12,4 kvm)

Soverommet har teppebelegg på gulv, malt tapet på veggene og malte plater i taket. I taket er det en taklampe med tre spotter som kan reguleres med dimmebryter. Rommet har ett vindu som vender ut mot Sam Eydes gate. Det er godt med skapplass i rommet, med plassbygde skap langs den ene veggen og et skap mot vindusveggen. Det er telefon/internett uttak på soverommet.



LOFT

Leiligheten disponerer en loftsbod. Loftsboden har godt med gulvareal, men hele boden ligger under skråtak. Det er også et fellesareal på loftet.

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. Etter flommen i 2015 ble det satt inn ny varmtvannstank.

Det er også et felles vaskerom i kjelleren som kan benyttes av beboerne i huset. I dette rommet er det skyllekummer og vannkran på veggen. Hovedstoppekran er i kjellergangen.

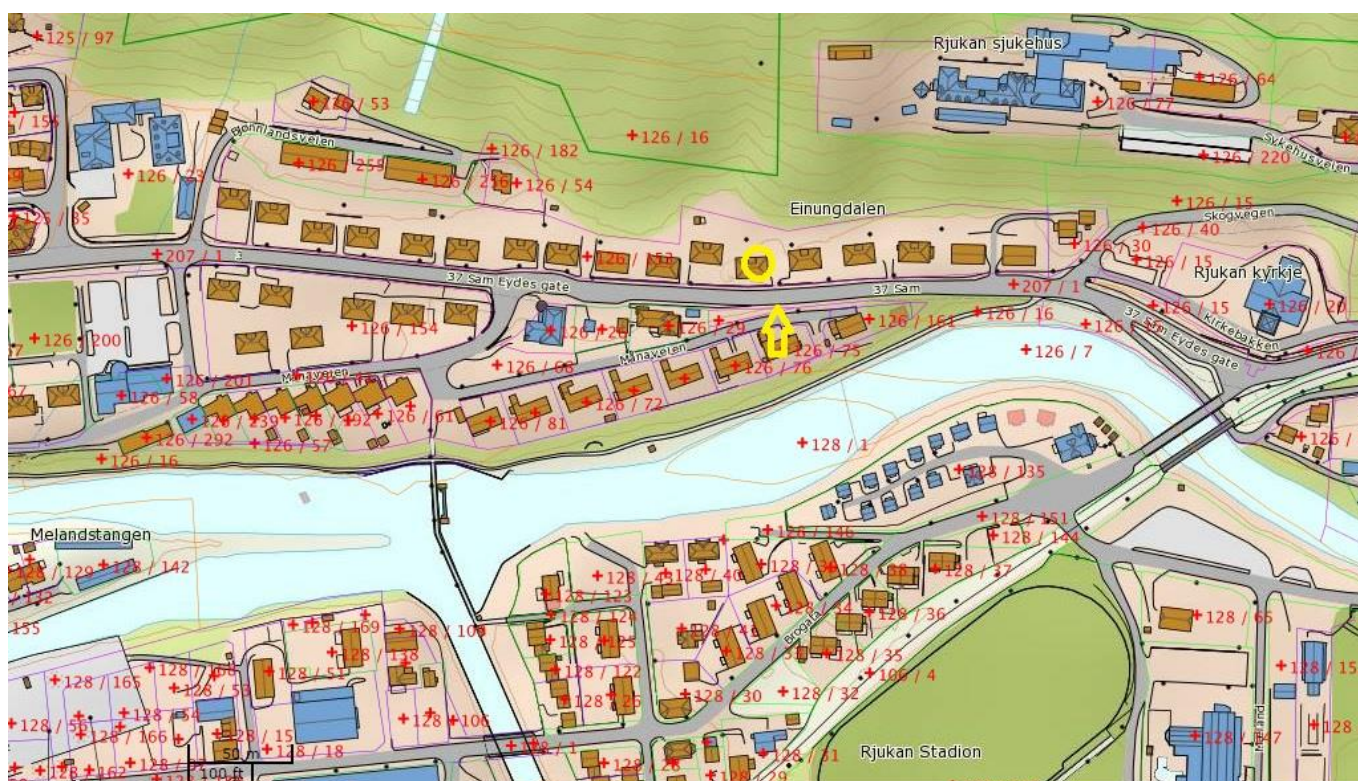


Den ene kjellerboden. Veden på bildet kan følge med i salget.

ADKOMST

Østfra følger man riksveg 37 til man har passert Rjukan kirke og avkjøringen til gamle Rjukan sykehus, som nå er legevakt. Etter sykehusbakken er avkjøringen til dette bolighuset den tredje innkjøringen mellom husene.

Kommer man vestfra passerer man først Rjukan sentrum. Borettslaget starter med den lange rekken av 4-mannsboliger på venstre hånd rett etter sentrum. Husnummeret står på veggen (125) med innkjøring på venstre hånd.



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.

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 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 2016 var det driftsinntekter på kr. 3.315.348,-, og driftsutgifter på kr. 3.634.500,- hvorav kr. 1.739.554,- var vedlikeholdskostnader, og kr. 24.876,- var finanskostnader. Ved årsskiftet 2016/2017 var beholdningen av disponible midler kr. 887.715,-.

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånenummer: 98207549134, OBOS-banken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2017: 2.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 355
Saldo per 09.06.2017: 3 579 038
Andel av saldo: 0
Neste termin/avdrag: 22.09.2016 (siste termin 22.12.2046)

Lånenummer: 98207549142, OBOS-banken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2017: 2.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 356
Saldo per 09.06.2017: 2 000 000
Andel av saldo: 20 949
Neste termin/avdrag: 28.02.2017 (siste termin 31.01.2047)

FASTE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 2.890,-. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel, men det er per dags dato ikke planlagt noen økning av felleskostnadene.

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 2016.

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 oransje. Se energiattest side 28.

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 i 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.

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 side 19.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi i 2015 som primærbolig var kr. 259.422,-.

DIV. TILBUD I NÆROMRÅDET

Fra boligen er det knappe 500 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. 700 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). I det samme området finner du også bokhandel, blomsterforretning, gullsmed, frisør, optiker og fotograf, sportsforretning, jernvareforretning, alt mulig butikk, forretning for jakt- og fiskeutstyr samt en bensinstasjon med kiosk.

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. 400 meter. Skibakkesletta barnehage har en avstand fra boligen på ca. 1 km.

Nærmeste barneskole er Rjukan Barneskole med en avstand på ca. 750 meter. Nærmeste ungdomsskole er Rjukan ungdomsskole, med en avstand på ca. 1,6 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. 3,3 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 450 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 tungtvannsakksjonen. Videre oppover passerer du Maristien, hvor Marispelet, som er en teateroppsetning om historien bak Maristien, hvert år avholdes, og Krokan som var verdens første turisthytte (selve bygningen er nå flyttet til Mæl, der du også kan oppleve tungtvannshistorien).

Videre innover vil du passere avkjøring til Selstali seter, Rjukan Fjellstue, Frøystul og Møsvatn, før du kommer til Møsvatn skipark, hvor det er alpin- og barnebakker om vinteren. Hele området innbyr til flotte naturopplevelser for den som er glad i fjell og vidde. Her er det også mulighet for å fiske mot kjøp av fiskekort. Fra Rjukan Fjellstue til Frøystul går det en ca. 6 kilometer lysløype som blir preparert med skiløyper om vinteren.

Fra Møsvatn kan man ta båten Fjellvåken II inn til turisthytta ved Mogen, hvor man kan velge mellom flere turstier videre innover i fjellet.

SALGSVILKÅR

Borettsandel nr. 75 i Nedre Bøen borettslag org. nr. 947 429 477 med boretts til leiligheten i Sam Eydes gate 125B, 3660 Rjukan med bolignr. H0101 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. 20.948,- (ajour per 09.06.2017).

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verditakst kr. 275.000,-.

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

hver pantobligasjon kjøper må la tinglyse, samt kr 202,- for pantattest til kjøpers bank.

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. 202,- pantattest til kjøpers bank
+	kr. 500,- innmelding i boligbyggelaget
+	kr. 300,- årsavgift i boligbyggelaget
=	kr. 201.862,- totalt som innbetales før overtakelse
+	<i>kr. 20.948,- andel av fellesgjeld som overtas</i>
=	<u><i>kr. 222.810,- 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.

Meglens 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/HJEMMELSHAVER

Sigrun Forberg

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

SALGSOBJEKT

- Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/boligsalgsrapport Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/boligsalgsrapport Tomt/hytte
 Eierseksjon - alle typer boliger med snr. inkl. fritidsleiligheter
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Krav til boligsalgsrapport (BSR) gjelder følgende boligtyper:

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

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

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

Gnr.	B.nr.	Festenr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr.	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune
126	153/154		75		Tinn
Adresse:			Postnr.	Sted	
SAM EYDEST 125 B7			3660	Bjuba	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.?		
1915	2006	10 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 forsikringsselskap er det tegnet villa /husforsikring? (ikke innboforsikring)			Polisenr.	Utvidet med sopp/råte dekn?	
IF Skalle - (Forsikring inkludert i huset)				<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					
Sigunn Forberg					

SELGER (1)

Etternavn

FORBERG

Tlf. privat

Mobil

90268330
(Verge)

Fornavn

Sigunn

E-post

Tommy@brub-hansen.no

SELGER (2)

Etternavn

Tlf. privat

Mobil

Fornavn

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:
- 1.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
- 1.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 NEI JA Kommentar: *NY Vedovn satt inn*
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
 NEI JA Kommentar: *Innsig av Uvann Agn Flom 2015. Pumpet, drenet og Tømtet*
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 4
 NEI JA Kommentar:
- 3.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
- 3.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?
 NEI JA Kommentar:
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 NEI JA Kommentar:
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?
 NEI JA Kommentar:
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 7
 NEI JA Kommentar:
- 6.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
- 6.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 NEI JA Kommentar:
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll på el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis «NEI», gå til pkt. 8
 NEI JA Kommentar:
- 7.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:
- 7.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
 NEI JA Hva, hvem, når:

Eiendomsklasserema 01.01.16



PROTECTOR
forsikring

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

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 NEI JA Kommentar:
18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?
 NEI JA Kommentar: 10 pst. plussing pga ferdig / takarbeid

Eiendomsmeglingsvesen 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.)

Sprekk i rør under oppvisningen
Ny varmtvannstank 2015 - fra blom. innstekt av Bjørn VUS

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 egeneklæringskjemaet 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

7.9.16

Sted

Bjørn

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

T. Jørgensen (på vegne av Sigrunn Fubst)

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egeneklæringskjema:

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

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

41/2016

Firma

Advokat Divind Ragne Olsen

Ansvarlig megler

Advokat Divind Ragne Olsen

Avdeling

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA):

side 4 av 4

INITIALER SELGER:



Verditakst

over adkomstdokumentene i andelsleilighet



Sam Eydesgate 125 B I
 3660 Rjukan
 Gnr. 126 Bnr. 153/154 Anr. 75
 Lnr. H 0101
 TINN kommune

Benevnelse
 Andelsleilighet

BRA Normal markedsverdi
 54 m² Kr. 275 000

Tomteareal 12 775 m²



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

Oppdragsnr. 382 151
Befaringsdato 26.07.2016
Rapportdato 27.07.2016

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



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse	Sam Eydesgate 125 B I							
Postnr./sted	3660 RJUKAN							
Område/bydel	Rjukan sentrum							
Kommune	TINN	Gnr.	126	Bnr.	153/154	Fnr.		
Type bygg	4 mannsbolig						Byggeår	1915
Forsikringselskap	If Skadeforsikring	Type forsikring					Polisnummer	
Rekvirent	Tommy Forberg							
Befaringsdato	26.07.2016							
Tilstede / opplysninger gitt av	Tommy Forberg og takst ing. Andres Haugan							

Eier(e)/adkomstdokumenter m.m

Eier(e) til adkomstdok.	Nedre Bøen Borettslag						
Boligselskapsnavn	Nedre Bøen Borettslag	Leilighetsnummer	H 0101	Andel-/aksjenr.	75		
Forretningsfører	RTBBL						
Type leilighet	Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag	Antall enheter					
Likningsverdi							
Pålydende aksje-/ andelsbrev							
Opprinnelig innskudd							
Månedlig andel fellesutgifter	2 627,-						

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. R om defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. D a det foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-R OM) og sekundære rom (S-R OM), vil betegnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Det kan være noe usikkerhet om forholdet mellom P- og S-R OM , men totalt BR A 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.

Reguleringsmessige forhold

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

Sam Eydesgate 125 B I
3660 RJUKAN
Gnr: 126 Bnr: 153/154 Anr: 75

Side 2 av 5
27.07.2016

Prosjektform as
Andres Haugan

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

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 påføringer av papp, lekter og utvendig trekledning.

Dører og vinduer

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

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt sperretakverk av boks på knevegger, undertak av tre, papp, sløyfer og lekter med tekking av takstein.
 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.

Oppvarming

Peisovn med glass i stue 2013. Fliser foran peisovn.
 Panelovner.
 Varmekabler i gulv, bad.

Bad og vaskerom

Hovedbad:

Håndvask på vegg med underskap, ett- greps blandebatteri, hylle og speil.
 Gulvmontert toalett. Duskabinett.
 Ventilasjon: Veggvifte.
 Sluk: Sluk tilgjengelig.
 Himling: Trepanel med innebygde spotter, panelbeiset.
 Vegger: Fliser.
 Gulv: Fliser med varmekabler.

Kjøkken

Gammel plassbygget kjøkkeninnredning med stålbeslag og kummer, 2 greps blandebatteri.
 Benkeplate av tre.
 Fliser over kjøkkenbenk.
 Lys under kjøkkenoverskap.
 Himling: Trepanel.
 Vegger: Brystning - trepanel/ strietapet, malt.
 Gulv: Furugulv, lakkert.

Observasjon: Sprekk i rør fra kum i kjøkkenbenk.
 Furugulv trenger slipes og lakktes.

Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Innvendige overflater

Stue:

Innendig persienner.
 Peisovn med glass fra 2013. Fliser foran peisovn.
 Himling: Trepanel i tak. Taktragerkasser med innbygde spotter.
 Vegger: Trepanel.
 Gulv: Furugulv, lakker.

Observasjon: Furugulv trenger slipes og lakkes.

Gang:

Himling: Trepanel med spotter.
 Vegger: Strietapet, malt.
 Gulv: Vinylbelegg.

Soverom:

Godt med skapplass. Spotter i tak.
 Innendig persienne.
 Himling: Malt tak.
 Vegger: Tapet.
 Gulv: Teppe.

Observasjon: Teppe på bør skiftes.

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 17 m².
 Varmtvannstank 200 l, plassert i bod.

Gjenstående arbeider

Ingen registrerte.

Generell tilstand

Leiligheten har behov for renovering/oppgradering.

Arealopplysninger

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

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

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etg. Hovedplan.	59	54	54	0	Gang, kjøkken, stue, bad og 1. stk soverom.	
Sum	59	54	54	0		
Sum alle bygninger	59	54	54	0		



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Kommentarer til arealberegningen

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

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.	810 000
Verdireduksjon	53%	- Kr.	429 300
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= Kr.	380 700
Andel av tomt og fellesareal		+ Kr.	90 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= Kr.	470 700
Andel fellesgjeld		- Kr.	0
Andel fellesformue		+ Kr.	7 284
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= Kr.	477 984

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 275.000 + andel av felles formue på kr 7284,- = **kr. 282.284,-**

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. 275 000,-

Sted og dato
Atrå, 27.07.2016

Andres Haugan

Dokumentkontroll



ENERGIATTEST

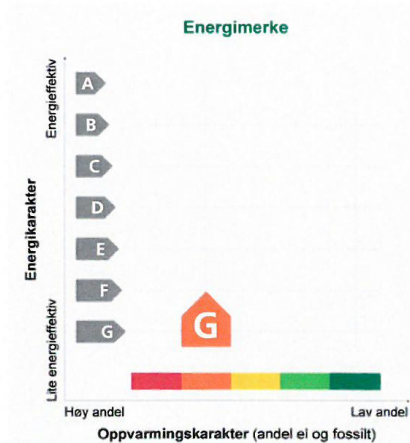
Adresse	Sam Eydesgate 125
Postnr	3660
Sted	Rjukan
Andels- /leilighetsnr.	75 / 1B
Gnr.	126
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-702786
Dato	15.09.2016

Eier	Sigrunn Forberg
Innmeldt av	Tommy Gollo Forberg

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

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

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



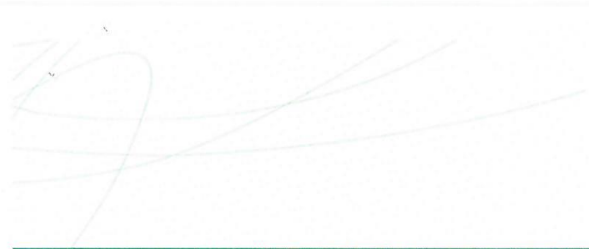
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

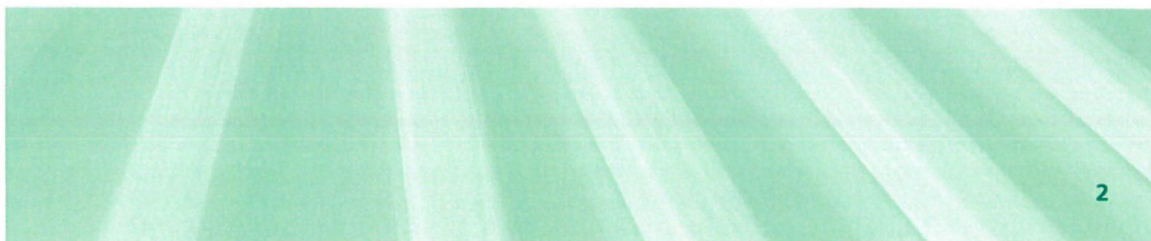
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

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

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

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

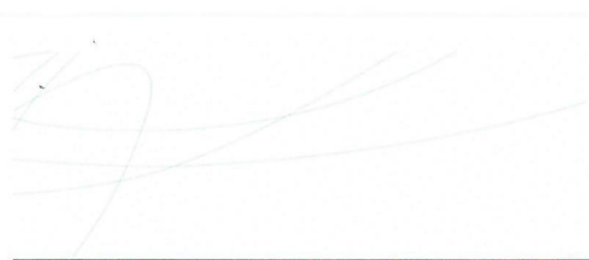
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering 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)

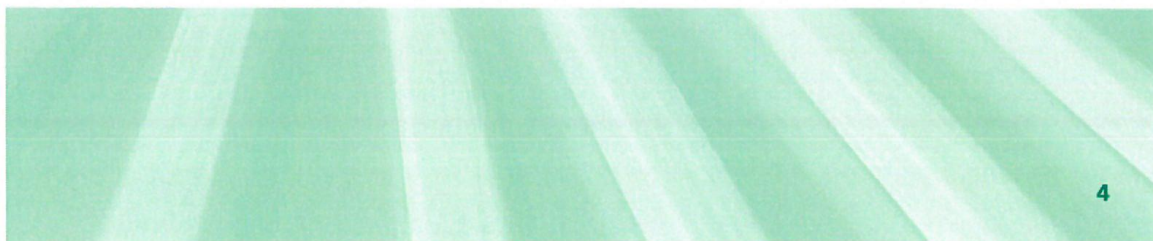
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

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: Sam Eydesgate 125

Gnr: 126

Postnr/Sted: 3660 Rjukan

Bnr: 153

Leilighetsnummer: 1B

Seksjonsnr:

Bolignr: H0101

Festenr:

Dato: 15.09.2016 11:13:49

Bygnnr:

Energimerkenummer: A2016-702786

Ansvarlig for energiattesten: Sigrunn Forberg

Energimerking er utført av: Tommy Gollo Forberg

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

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

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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