Frittliggende enebolig Randesund

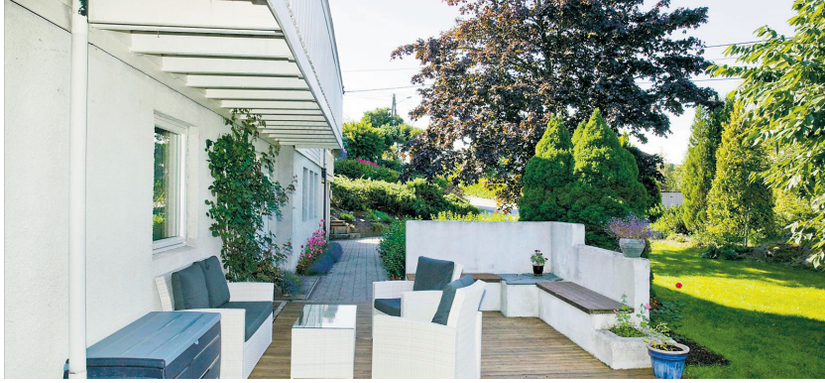
Tømmeråsen 1 A og B

Prisantydning: 4 990 000,- Totalpris: 5 118 405,-

PLUSSMEGLEREN

Eiendommen består av 2 bygg. Et innholdsrikt og godt vedlikeholdt hovedhus m/godkjent utleiedel (ikke utleid nå). I tillegg er det en dobbel garasje m/utleieleilighet oppe. Stor tomt på 1 219kvm. med solrike uteplasser.

Audun Holgersen
T: 38 07 90 75
E: audun@plussmegleren.no



Koselig uteplass ved hovedinngangen til boligen.

Fin og god peisovn i stue

Fin og nytt fliselagt bad.

Romslig stue med flere sittegrupper.

Oppdragsnummer
3-0471/11

Adresse
Tømmeråsen 1 A og B

Beliggenhet
Ligger i et rolig og etablert boområde nær barnehage og skole. Førsteklasses turterreng ved Sukkevann. Nærområdet kan friste med badestrand i Fidjekilen og Tømmerstø Marina.

Adkomst
Vil bli skiltet ved visning.

Størrelse
Bra: 229 m²
P-rom: 181 m²
S-rom: 48 m²

P-rom inkl.: 1. etg.(97 m²) Gang. Stue/ spisestue. Kjøkken. Bad. Vaskerom. 2 soverom.
Under etg. (84 m²) Kjellerstue med kjøkken.
Bad/ vaskerom. Vindfang. Mellomgang
Hall. Toalettrom. Mellomrom. 2 soverom. Kontor.

S-rom inkl.: Under etg. (48 m²) 2 boder. Bod under terasse, med utvendig inngang.

Areal for garasje med hybel:
Bra: 121 m²
P-rom: 49 m²
S-rom: 73 m²
S- rom inkl.: 1. etg: (70 m²) Garasje med 2 boder.
P-rom inkl.: 2 etg. (49 m²) Gang. Stue/ kjøkken.
Bad/ vaskerom. Soverom.
S-rom inkl.: 2 etg. (3 m²) Bod.

Betegnelse
Kommunenummer: 1001 Gnr. 95 Bnr. 165.

Eier
Tore Mathisen og Randi Mathisen

Type bolig
Frittliggende enebolig m/hybel.

Byggeår
1978 Iflg. Kristiansand kommune.

Prisantydning
Kr. 4 990 000,- + omk.

Totalpris med utgangspunkt i prisantydningen
Kr. 5 118 405,- inkl. omk.

Ligningsverdi
Under innhenting.
Denne ligningsverdien er ikke oppjustert og vurderes i forbindelse med fastsettelse av nye ligningsverdier.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 12.08.1982. Enebolig.
Det foreligger ferdigattest datert 31.10.2001 for garasje med utleiedel.

Parkering
1 dobbel garasje i eget bygg og 1 garasje i hovedbygget.

Tomten
Eiet tomt på 1219 kvm. iflg. Kr.Sand kommune.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Offentlige planer/reguleringsplaner
Tilhører reguleringsplan for Tømmerstø vedtatt 09.03.72.
Reguleringsformål: Bolig.

Vann/vei/kloakk
Tilknyttet off.

Offentlige avgifter (Kommunale avgifter)
Kr. 17 143,- i kommunale utgifter.
(Kr. 8 316,-av disse er eiendommsskatt.)
(renovasjon og tømminger kommer i tillegg).
Eiendomsskatten i Kristiansand kommune er under endring. Prisen kan avvike fra oppgitte pris i prospekt.

Byggemåte
Se boligsalgsrapport.

Overtagelse
Etter avtale med selger

Offentlige omkostninger ved selveier
Prisantydning kr. 4 990 000,-
Dokumentavgift til staten: 2,5% av kjøpesum.
Tinglysning for skjøte kr. 1.548,-
Tinglysningsgebyr og panteobligasjon kr. 2.107,- pr. dokument inkl. attestgebyr.

Sum gebyrer: kr. 128 405,-

Det tas forbehold om endring i de offentlige gebyrer.

Betalingsvilkår
Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest innen overtagelse.

Finansiering
Vi anbefaler våre kunder å kontakte vår samarbeidspartner Sparebanken Pluss, tlf. 38 17 35 00, for et uforpliktende finansieringstilbud.

Servitutter
Dagboknr. 12170. Bestemmelse om veg.
Tinglyst. 08.11.1977.
Dagboknr. 11578 Bestemmelse om vann/kloakkledn. Tinglyst.11.10.1978.

Innhold
Hovedhuset har følgende innhold.
U.etg.: Garasje samt 1 stor bod i bakkant, vf, hall, wc, bod/kontor, soverom, gjesterom. Hybel (ikke utleid): Stue, kjøkken, soverom, bad/wc m/opplegg til vaskemaskin. 1 bod.
1.etg.: Gang, 2 soverom, vaskerom, bad / wc, kjøkken og stue.
Hybel over dobbel garasje:
Gang, Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom og bod.

Standard
Dette er en godt vedlikeholdt eiendom bestående av hovedhuset m/garasje og utleiedel (ikke utleid for tiden). I tillegg er det 1 dobbelgarasje med hybel over som leies ut.
U.etg. Hovedhuset.
Vf: Malt glassfiberstrie på veggene, fliser på gulv. Nytt sikringsskap m/automatsikringer.
Gang: Malt glassfiberstrie på veggene, laminatgulv.
Bod: Malte vegger, belegg på gulvet. Hyller.
Kjellerstue (stue i hybel): Malt panel på veggene, parkett på gulvet. Vedovn.
Soverom: Malt panel på veggene, parkett på gulvet.
Kjøkken: Malt glassfiberstrie på veggene, parkett på gulvet. Ikke vask i kjøkkenbenk, opplegg til vann. Bod i bakkant m/malte vegger og belegg på gulvet.
Bad / wc: Malte vannfaste veggplater, fliser på gulv m/varmekabler. Dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin. Vvb. i skap.
Hall: Malt tapet/brystpanel, fliser på gulv.
Wc: Malt glassfiberstrie på veggene, belegg på gulvet.
Bod / kontor: Malt glassfiberstrie på veggene, fliser på gulv.
Soverom: Malte panelplater på veggene, parkett på gulvet. Nytt vindu.
Gjesterom: Malt glassfiberstrie på veggene, teppe på gulv.
Lakkert furutrapp til 1.etg. med brystpanel og tapet i trappegangen.
1.etg.
Vaskerom: Malte panelplater på veggene, belegg på gulvet. Utgang til hage. Ny dør.
Soverom 1: Malt tapet på veggene, laminatgulv. Skyvedørsgarderobe. Nytt vindu og verandadør. Utgang til luftevaranda og terrasse over utv.bod m/etterm.sol.
Soverom 2: Malte panelplater, parkett på gulvet. Skyvedørsgarderobe. Nytt vindu.
Bad / wc: Fliselagt bad både gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Nytt vindu. Et flott bad som ble pusset opp i 2010.
Kjøkken: Malt tapet på veggene, laminatgulv. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkeninnredning er Honningbeiset bjørk fra Strai med integrert komfyr, mikrobølgeoven samt oppvaskmaskin.
Stue: Malt tapet på veggene / 1 vegg med malt panel, lamnatgulv. Fin og god vedovn. Varmepumpe. Utgang til en stor og solrik terrasse m/elektrisk terrassemarkise. Det er også elektrisk markise over de store stuevinduene. 2 nye vinduer i stua samt ny verandadør.
Det ligger fiberoptisk kabel inn til huset for TV og internett.
Hybelleilighet over den dobble garasjen.
Gang: Malt miljøtapet på veggene, laminatgulv.
Soverom: Malt miljøtapet på veggene, laminatgulv.
Bad / wc: Våtromsplater på veggene, sveisebelegg på gulvet. Dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.
Kjøkken: Malt miljøtapet på veggene, laminatgulv. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøleskap og komfyr medfølger.
Stue: Malt miljøtapet på veggene, laminatgulv. Utgang til en romsligog solrik veranda m/etterm. - og kveldssol.

Hvitvasking
Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

Forsikring
Selger har tegnet eierskifteforsikring. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte egenerklæringsskjema.

Produksjonsdato
09.11.2011

Vederlag
Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Plussmegleren AS: provisjon 2,25 % av salgssummen, samt markedspakke til kr. 19.900,-. Tilrettelegging kr. 9.900,-.

Energiattest
Selger har fremlagt energiattest for eiendommen og har fått energimerke E. Se dokument vedlegg.

Løsøre og tilbehør
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgiving. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitvarer ikke medfølger ved overtagelse, dersom dette ikke er som en del av innredning.

Visning
Etter avtale.

Vedr. egen dokumentsamling

Det er utarbeidet en egen dokumentsamling til salgsoppgaven. Denne må leses før budgiving.

Vilkår

De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgave er i hovedsak gitt av nåværende eier av eiendommen og fra andre tilgjengelige kilder. Selv om megler har oversikt over de forhold som er av betydning, og som er tilgjengelig via relevante registre og arkiver, har De anledning til selv å foreta de undersøkelser som De mener er vesentlige for Deres eventuelle bud/kjøp av eiendommen.

Herunder f.eks.

- Besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person
- Undersøke vann- og kloakkforhold (teknisk etat i kommunen)
- Undersøke reguleringsforhold (teknisk etat i kommunen)

Skulle de få opplysninger som De mener er i strid med salgsoppgaven eller ha ubesvarte spørsmål: Ta kontakt med megler som vil kunne bringe klarhet i saken. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingsloven §3-9.

Eiendommen har derfor bare mangel i følgende tilfeller:

Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseiere har hjemmel til en andel i borettslaget og borett tilknyttet til denne. Andelseiere er felles ansvarlig for borettslagets økonomi.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker at skjøtet skal tingslyses, må det tar spesielt forbehold om dette i bud. I de tilfeller hvor kjøpers kreditor krever forsikring/garantistillelse fra megler utover de krav som stilles i lov om eiendomsmegling må kjøper dekke eventuelle kostnader forbundet med dette.

Dokumenter som er en del av denne salgsoppgaven er trykket i et eget hefte. Disse inneholder viktig informasjon som interessenter må gjøre seg kjent med før det legges inn bud på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at bud kommet megler til kunnskap er bindende for budgiver.

weber

Display'd
Love grows

SPAREBANKEN PLUSS & PLUSSMEGLEREN:

Sparebanken Pluss gir deg **gunstig rente på lånet og kr 0,- i etableringskostnader** når du kjøper bolig gjennom Plussmegleren. I tillegg får du fast kunderådgiver og prioritert saksbehandling. Ta kontakt med en av våre rådgivere for uforpliktende bankprat.

Marianne Stranden
telefon: 38 17 35 90
mst@sparebankenpluss.no

Andreas G. Langfeldt
telefon: 38 17 35 78
ala@sparebankenpluss.no

Jahn Frode Hanssen
telefon: 38 17 35 15
jfh@sparebankenpluss.no

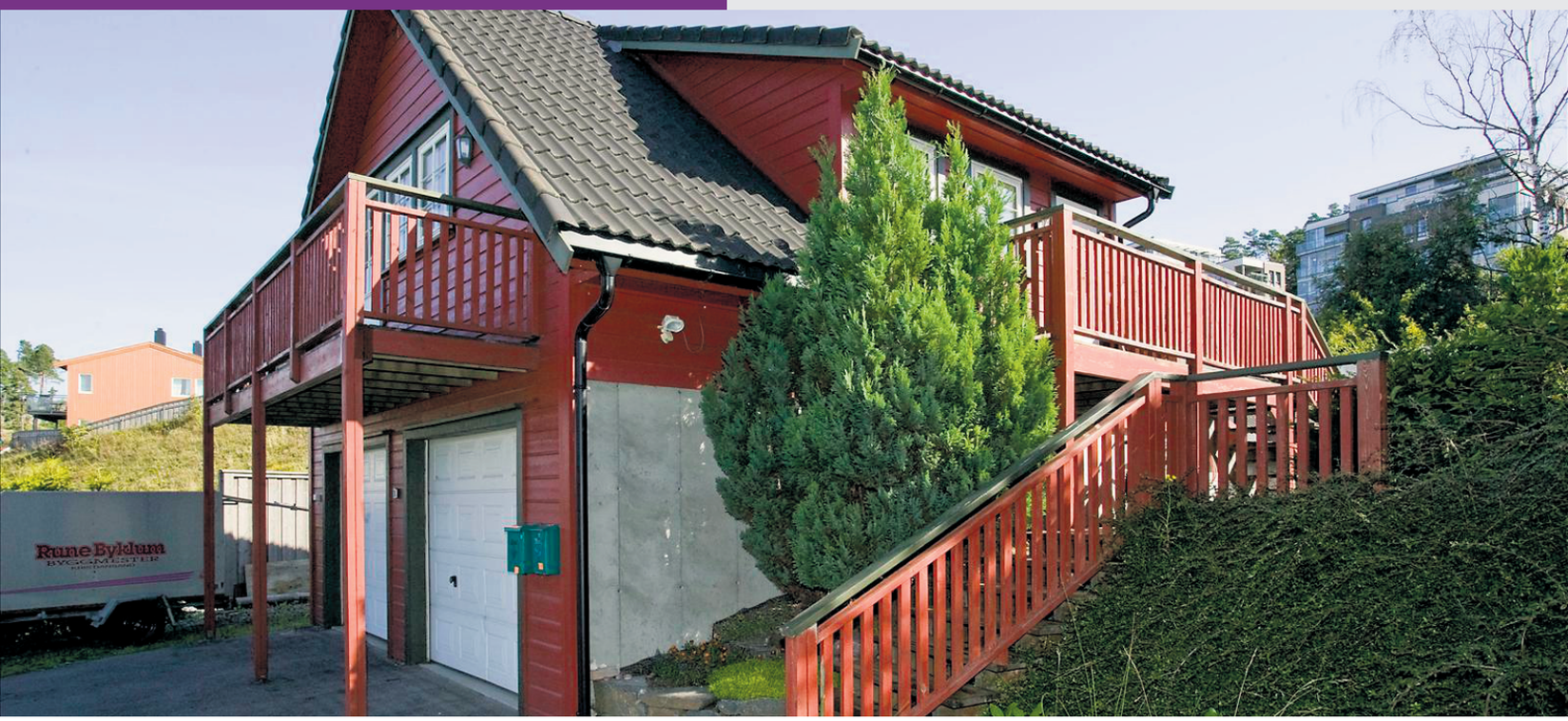
Lars Ole Brunvatne
telefon: 38 17 35 78
lob@sparebankenpluss.no

Jostein Loka
telefon: 38 17 35 68
jlo@sparebankenpluss.no

BANK®
BANKEN FOR SØRLANDET

PLUSSMEGLEREN

PLUSSMEGLEREN
A: Skippergata 10, 4664 KRISTIANSAND S
T: 38 02 22 22
E: kristiansand@plussmegleren.no
W: www.plussmegleren.no



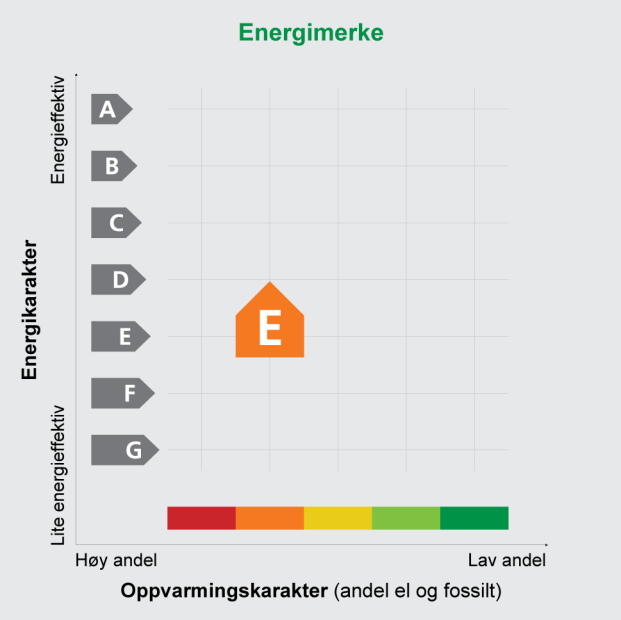
PLUSSMEGLEREN

Dokumentsamling

Tømmeråsen 1 A og B

ENERGIATTEST

Adresse	TØMMERÅSEN 1 A
Postnr	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	95
Bnr.	165
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168287518
Bolignr.	
Merkenr.	
Dato	



Eier	
Innmeldt av	

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 2007 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: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL UOFFISIELL

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:	Enebolig
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Etasjer over bakken:	2
Kjelleretasjer m. oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn Elektriske ovner og/eller varmekabler

UOFFISIELL UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om 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, vedtatt desember 2009. og endret i juni 2010.

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.

UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: TØMMERÅSEN 1 A
Postnr/Sted: 4639 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr:

Gnr: 95
Bnr: 165
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 168287518

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre 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: 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 veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: 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 8: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

UOFFISIELL

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

UOFFISIELL

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.

Tips 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

NITO Takst

BOLIGSALGSRAPPORT

Gnr.: 95 Bnr.: 165

Kristiansand kommune

Tømmeråsen 1a og 1b

4639 Kristiansand

Registernummer: 1415

Hjemmel:

Tore of Randi Mathisen

Rekvirent:

Eiere

Boligsalgsrapporten er utarbeidet av:

Takstingeniør Arne Øydna

Telefon 91 55 30 19 / 38 09 35 98

Telefax 38 09 80 51

E-post : arne.oeydna@kristiansand.online.no

Maudsvei 19 4633 Kristiansand

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF), NITO TAKST, Norsk Byggevurdering og Takstinstitutt (NBT) og Norges Tilstandsrapport Forbund (NTRF), og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

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

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

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

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

Ved eierskifte må boligsalgsrapporten ikke være eldre enn 6 – seks – måneder gammel.

Om takstmenn

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har svært bred formell og reell kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet *Tilstandsanalyse,* blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet ”Boligsalgsrapporten”.

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

Klageordning

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

Rapportens struktur

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

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI’s veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaring

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. Eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- U-innredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatt bygningsdeler.

Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstand til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et utrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se ”Tilstandsgrader” under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Konklusjon / sammendrag

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

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Konklusjon

Rapporten gir opplysninger som er relevant for eierskifte. Den beskriver normalt ikke årsaksforhold, tiltak eller kostnader for utbedring.

Bolig virker i bra stand, og godt vedlikeholdt. Våtrom og kjøkken er pusset opp.
Noen mindre anmerkninger er gjort.

Garasje og hybelleilighet virker også i bra stand, kun små anmerkninger (beskrevet i eget avsnitt bakerst i rapporten).

Se for øvrig detaljene i rapporten.

Befaring

Rekvirent: **Eiere**
Rapportansvarlig: **Takstingeniør Arne Øydna**
Takstmann: **Arne Øydna**
Befaringsdato: **28.10.11**
Tilstede: **Eiere**

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): **Tore og Randi Mathisen**

Dokumentkontroll

Egenerklæring

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombygd år
Enebolig	1978	
Garasje med hybelleilighet	2001	

Underskrifter

Sted / Dato	Takstingeniør	Dokumentkontroll
Kristiansand 31.10.11	Arne Øydna	

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Arealer m.m.

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.
Alle arealmål er oppgitt i kvadratmeter (m2).

Arealer for hovedhuset

Arealene er angitt uten hensyn til gjeldene byggeforskrifter

Etg.plan	BTA (m²)	BRA (m²)	Prom (m²)	Srom (m²)	Planløsning : BTA = Bruttoareal og BRA = Bruksareal
					Bruksareal (BRA) vurderes som primærrom (P) og sekundærrom (S)
1	103	97	97	0	Gang. Stue/ spisestue. Kjøkken. Bad. Vaskerom. 2 soverom.
0	102	90	84		Kjellerstue med kjøkken. Bad/ vaskerom. Vindfang. Mellomgang
					Hall. Toalettrom. Mellomrom. 2 soverom. Kontor.
				6	2 boder.
0	17	16		16	Bod under terasse, med utvendig inngang.
0	28	26		26	Garasje under terrasse.
Sum	250	229	181	48	

Arealer for garasje/ hybelleil

Arealene er angitt uten hensyn til gjeldene byggeforskrifter

Etg.plan	BTA (m²)	BRA (m²)	Prom (m²)	Srom (m²)	Planløsning : BTA = Bruttoareal og BRA = Bruksareal
					Bruksareal (BRA) vurderes som primærrom (P) og sekundærrom (S)
1	75	70		70	Garasje med 2 boder.
2	54	52	49		Gang. Stue/ kjøkken. Bad/ vaskerom. Soverom.
				3	Bod.
Sum	129	121	49	73	

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderinger er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Flat og skrånende tomt. Belegningstein på innkjørsel og gårdsplass. Trapper, platting og gangvei i trykkimpregnert. Pukk rundt deler av garasje. Noe plen, busker og trær.
Veksthus (ikke nærmere vurdert).

Vanlig vedlikehold. TG : 1

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering

Sannsynligvis steinfylling. Fundamenter i betong. TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmur i leca.

Noen mindre sprekker under vinduer i front. TG : 1

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Ingen opplysninger om evnt dreneringsrør langs såle, men sannsynligvis god drenerende steinmasse.
Det er montert fuktsperre type "Platon" langs tilfylt grunnmur.

Det mangler klemlist langs toppen av fuktsperre. TG: 1 og TG: 2 for klemlist

Levetid:

Det regnes en gjennomsnittlig levetid for dreneringsrør til ca. 40 år.

9

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

Bindingsverk i tre. Ut i fra byggeår, og ut eiers opplysning, er det 10 cm. isolasjon i ytterveggene.
Stående dobbeltfalset kledning, og litt liggende Vestlandskledning.

Ingen råte registrert. Et sprekt hjørnebord.
Ifølge eier ble kledningen malt for ca 4 år siden.
Vanlig vedlikehold.

TG : 1

Levetid:

I henhold til Byggforsk bør trepanel overflatebehandles i intervaller fra 6 – 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca. 50 år, men dette er avhengig av beliggenhet, klima og fasaderetning.

Vinduer og dører

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

Vurdering

Vinduer med isolerglass. Hovedinngangsdør er malt, isolert, med isolerglass.
Dobbeltfløyet verandadør med isolerglass. Utgangsdør fra vaskerom, med isolerglass.
Innvendige malte dører med ”speil”.

En del vinduer og alle ytterdører er skiftet i senere år. Opprinnelige vinduer tar litt ved lukking sideveis.
Noen innvendige dører tar i terskel.
For øvrig normalt vedlikehold.

TG: 1

Levetid:

I henhold til Byggforsk bør utvendige treoverflater overflatebehandles intervaller fra 6 – 10 år. Intervaller for utskifting av vinduer fra 20 – 60 år. Utskifting av utvendige dører fra 20 – 40 år og utskifting av innvendige dører fra 30 – 50 år. Normal levetid for glass er 10 – 20 år. Avgjørende for levetid er klima, fasaderetning, bruksmåte og vedlikeholdsintervaller.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Valmet tak. Fabrikkbygde selvbærende takstoler.

Taket ble kontrollert fra loft. Ingen fukt registrert i innvendig tak.
Generelt god avlufting fra gesims mot loft. Det mangler tetting av undertak (oppbrett av papp) rundt pipe og luftehatt. Dersom det ryker en takstein vil vann renne inn her.

TG : 1 og TG : 2 for anmerkning

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Taktekking

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

Vurdering

Taket er tekket med bord, papp og betongtakstein.

Kun normalt vedlikehold.

TG: 1

Levetid:

I følge Byggforsk er det ulike levetider på forskjellige typer taktekker. For skifer, tegl og betongstein varierer utskiftingstakt fra 30 – 80 år. For metallplater 10 – 30 år alt avhengig av overflatebelegg. For pappshingel og papp 10 – 20 år. Hvor overflater faller innenfor disse grenser vil vedlikehold/ delutskifting og eventuell fullrehabilitering være å anse som normal boligvedlikehold.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp går ned i bakken. Pipe er kun beslått med lakkerte stålplater over tak. Luftehatt i glassfiber.

Takrenner, og sannsynligvis også beslag, er fra opprinnelig. Se også under normal levetid.
For øvrig vanlig vedlikehold. TG : 1 og TG : 2 for alder

Levetid:

Normal levetid er blant annet avhengig av monteringssystem, klima og taktekke. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25 – 35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grenser vil det være påregnelig med reparasjoner/utskifting som er å anse som normalt vedlikehold.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Terrasser over garasje. Tregulv med sveiset papp og trykkimpregnerte bord over. Malt trerekke og levegg.
Ifølge eier er det ca 20 år siden pappen ble skiftet. Se under ”Taktekking” for normal levetid.

Trykkimpregnert veranda ut fra soverom, med malt rekke og beslag mot vegg. Verandaen går over i en terrasse over utvendig bod, med tregulv, sveiset papp og malt trerekke.
Pappen her er sannsynligvis skiftet samtidig med papp over garasje.

Veranda ut fra vaskerom. Trykkimpregnert gulv og trapp til terreng. Trykkimpregnerte søyler ned i stolpesko.
Verandaen er festet direkte mot kledning på vegg, noe som kan medføre fuktbelastninger i kledning.

For øvrig vanlig vedlikehold. TG : 1 og TG : 2 for alder på papp

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Etasjeskillere i tre. TG : 1

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, men gulv heller noe innover fra gavlvegg i stue.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Elementpipe. Pipen er helbeslått over tak. Stigetrinn på tak. Feieluke i u.etg. Pipen er forblendet med kalkstein i stue.
Peisovn i stue og i kjellerstue.

TG: 1

Det er ikke kontrollert pipeløp med henblikk på åpning, størrelse og tetthet.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelige flater.
Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering.

Hele grunnmur er utforet og kan ikke fuktmåles uten ved inngrep. Utforet grunnmur kan være en risikokonstruksjon dersom utvendig fuktsperre ikke fungerer som den skal. Se også under ”Drenering”.
Betonggulv er også oppforet og kan ikkje måles uten ved inngrep.
Ingen tegn til fukt registrert i u.etg. TG : 1

Bad i 1 etg.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.

Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredning vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett. Innredning har slette høyglanspolerte fronter, og helstøpt topp med vask. Veggmontert toalett. Ventil i tak. Sluk under kabinett.

Ingen fukt registrert i gulv eller vegger. Gulv/ vegg bak kabinett ble ikke kontrollert.
Rommet er pusset helt opp i senere tid, og virker i bra stand.

TG : 1

Levetid:

I følge Byggforsk er normal levetid for våtrom ca. 15 år. En normal levetid med henblikk på overflaterehabilitering er ca. 15 år, mens levetid sanitærutstyr er mellom 15 og 25 år.

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Dusj/ toalettrom i u. etg.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.

Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredning vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Fliser på gulv. Varmekabler. Våtromsplater (beverpanel) på vegger. Dusjkabinett. Porselenvask med skap. Et overskap. Toalett. Opplegg for vaskemaskin. Innebygd Vvbereder. Avtrekksventil i tak. Sluk i dusjgulv.

Ingen fukt registrert i gulv eller vegger. Gulv/ vegg bak kabinett og innebygd bereder, ble ikke kontrollert. Hull i vegg ved røruttak og avløp for vask, bør tettes. Det bør vurderes å smøre silikon i bunnen av våtromsplater, som en fuktsikring.
Rommet er pusset opp i senere tid, og virker for øvrig i bra stand.

TG : 1

Levetid:

I følge Byggforsk er normal levetid for våtrom ca. 15 år. En normal levetid med henblikk på overflaterehabilitering er ca. 15 år, mens levetid sanitærutstyr er mellom 15 og 25 år.

Vaskerom i 1 etg.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.

Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredning vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Direkte utgang. Sveiset belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Laminerte benkeplater, stålbenkbeslag og vaskekum. Innredning/ skap har slette laminerte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak. Sluk.

Ingen fukt registrert i gulv eller vegger, der det var tilgjengelig for måling.
Rommet er pusset opp i senere tid, og virker i bra stand.

TG : 1

Levetid:

I følge Byggforsk er normal levetid for våtrom ca. 15 år. En normal levetid med henblikk på overflaterehabilitering er ca. 15 år, mens levetid sanitærutstyr er mellom 15 og 25 år.

Toalettrom i u.etg.

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering av rommet.

Vurdering

Belegg på gulv. Glassfibertapet. Porselenvask med skap.

I bra stand.

TG : 1

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Kjøkken i 1 etg.

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Laminatgulv. Malt tapet og fliser over benk. Innredning har heltre bjørk fronter med ”speil”. Laminerte benkeplater. Vitrineskap. Kjøkkenventilator. Integrert komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen ble, ifølge eier, skiftet i 1999, og virker i bra stand. Ifølge eier er integrert i orden.

TG : 1

Kjøkken i u etg.

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Åpen løsning mot kjellerstue. Parkettgulv. Innredning har slette laminerte fronter. Laminert benkeplate.

Enkel innredning. Det er ikke montert vask, men ifølge eier ligger rørene klart i vegg bak benken.
Innredningen virker for øvrig i bra stand.

TG : 2

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkhøyder er også vurdert.

Vurdering

Trappen har ikke rekkverk mot vegg. TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere.

Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflaten som blir kommentert.

Vurdering

Noe svikt i laminatgulv i kjellerstue. For øvrig normalt vedlikehold. TG: 1

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Avløpsrør i PVC plast. Vannrør i kobber.
VVbereder på 200 liter i mellomrom i u.etg. Berederen er av eldre dato. Det er også en innebygd bereder i dusj/ toalettrom i u.etg. av nyere dato, og hovedstoppekran ved siden av denne berederen.
Utvendig hovedstoppekran ble ikke registrert.

Levetid

I henhold til Byggforsk er normal levetid for armaturer 10 – 20 år, varmtvannsbereder 15 – 20 år. Vann og avløpsledninger 30 – 50 år og utstyr for øvrig 15 – 40 år.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.
Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering

Luftstrekk med utvendig inntak. Sikringsskap med automatsikringer.

På generelt grunnlag anbefaler vi at installatør kontrollerer det elektroniske anlegg dersom lokalt kraftlag ikke har foretatt kontroll de senere år.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er tatt med i øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Ventilasjonsanlegg med motor på loft. Tilkoblet kjøkkeventilator og avtrekksventiler på våtrom.

Varmepumpe med inntak i stue. Ifølge eier er varmepumpen ca 4 år.

Anleggene ble ikke nærmere vurdert, men er ifølge eier i orden.

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør Arne Øydna
Maudsvei 19 4633 Kristiansand
Tlf.: 91553019
Fax.: 38098051
E-post: arne.oeydna@kristiansand.online.no

Garasje med hybelleilighet i 2 etg.

Her vurderes konstruksjoner og fasader etter samme visuelle kontroll som for boligen for øvrig.

Vurdering

Garasje med 2 boder : Betonggulv. 2 betongvegger, for øvrig vegger i bindingsverk tre, med liggende dobbeltfalset kledning. Fuktsperre mot tilfylt betongmur, men mangler klemlist langs toppen.
2 stk. vedlikeholdsfrie leddporter/ isolerte tynnplateporter, med en automatisk løfter. Inngangsdør til bod.
Trebjelkelag med dobbel gips.
I den ene boden er det Vvbereder for både garasje og for leilighet i 2 etg, vaskekum, og skap for ”rør i rør”.

Utvendig bygg i 2 etg.: Bindingsverk i tre. Utfra veggtykkelse antas 15 cm. isolasjon. Liggende dobbeltfalset kledning. Vinduer med isolerglass og utvendige sprosser. Verandadør med isolerglass og utvendige sprosser. Hovedinngangsdør er isolert med isolerglass. Innvendige malte dører med ”speil”. Trykkimpregnert veranda, ut fra stue. Trykkimpregnerte søyler ned i betongfundamenter og beslag i overgang mot vegg. Selvbærende fabrikkbygde takstoler, tekket med sutaksplater og betongtakstein. Luftespalter fra gesims mot loft. Takrenne og nedløp i lakkert stål.

Det er en trykkimpregnert trapp med en trykkimpregnert terrasse foran inngangsparti.

Hybelleilighet innvendig:

Kjøkken : Delvis åpen løsning mot stue. Tapet og fliser over benk. Innredning har malte fronter med ”speil”. Vitrineskap. Laminert benkeplater. Kjøkkenventilator.
Skadet laminat på kant av benkeplate, for øvrig generelt i bra stand.

Bad/ vaskerom : Sveiset belegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett. Toalett. Innredningen har malte fronter med ”speil” og porselenvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak. Sluk under kabinett. Brannslange med egen kran.
Ingen fukt registrert i gulv eller vegger. Gulv/ vegg bak vaskemaskin og kabinett ble ikke kontrollert.
Rommet virker i bra stand.

Enkelte mindre anmerkninger, men tilstandsgrad totalt settes til TG : 1

TakseringsForbund NITO – tryggere boligkjøp

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
- [ ] Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
- [ ] Tomt/hytte
- [ ] Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
95 ~~165~~	165				

Adresse: TØMMERÅSEN 1 A/B

Postnr.: 4639

Sted: KRISTIANSAND

Kommune: KRISTIANSAND

Byggeår: 1978

Når kjøpte du boligen?: 1983

Hvor lenge har du bodd i boligen?: 28 ÅR

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?: JA

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? [x] JA [ ] NEI

Polise-/avtalenr.: IF SKADEFORSIKRING / 2824087

Hvis dødsbo, kryss her [ ]

Avdødes navn

SELGER (1)

Etternavn: MATHISEN

Fornavn: TORE FRANK

Tlf. privat: 38040142

Mobil: 90693597

E-post: torefra@hotmail.com

Ny adresse: FIDJEÅSEN 18

Postnr.: 4639

Sted: KRISTIANSAND

SELGER (2)

Etternavn: MATHISEN

Fornavn: RANDI

Tlf. privat: 38040142

Mobil: 91105840

E-post: randi.mathisen@live.no

Ny adresse: FIDJEÅSEN 18

Postnr.: 4639

Sted: KRISTIANSAND

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?**
   ☒ JA ☐ NEI Kommentarer: 2 Bad + vaskerom totalrenovert
2.1 **Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn**
   ☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Rør i Sør, Glenn Egø Thomas Holberg
3. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?**
   ☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
4. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?**
   ☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
5. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
6. **Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
   ☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Liten sprekk i mur under vindu – kjellerstue
7. **Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?**
   ☒ JA ☒ NEI Kommentarer: Sliker maur om våren
8. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
   ☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
8.1. **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**
   ☒ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: Garasjetak + bodtak nytt sveiselegg 20 år siden
8.2 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn**
   ☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Husker ikke
9. **Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?**
   ☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Nytt sikringsskap –
9.1 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn**
   ☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Egen sønn som er energimonitør – Agder Energi
10. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
10.1 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn**
   ☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem
11. **Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
12. **Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
13. **Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
14. **Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?**
   ☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
16. **Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør**
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer
17. **Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør**
   ☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: Ny oppmåling av tomt er på gang
18. **Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?**
   ☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer
19. **Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?**
   Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne
   ☐ JA ☒ NEI Kommentarer

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☒ Takstmann

Dato: 28.10.11

Sted: KRISTIANSAND

Selger (1) underskrift: Ove Mathisen

Selger (2) underskrift: Randi Mathisen

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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifte-forsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS

☒ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2010 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jfr pkt 1 i eierskiftevilkårene

☐ **Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring**, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen dekker ikke våningshus, driftsbygninger eller lignende.

Dato: 01.11.2011

Sted:

Selger (1) underskrift:

Selger (2) underskrift:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Januar 2010

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma: Glussmeglegen

Avdeling: Rådhusgt. 14

Ansvarlig megler: Julian Halgersen

Oppdragsnummer: 3-0471/11

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

INITIALER:

VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.

1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter og/eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Forsikringen gjelder heller ikke ved salg til leietaker.

1.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

1.4 Eierskifteforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med ovennevnte regler.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har undertegnet kjøpekontrakten.

2.2 Den løper deretter ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen jf. Avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 § 2-4 (2) ("avhendingsloven"). Dersom det er 3 måneder eller mer fra undertegning av kontrakt til avtalt overtagelse, vil forsikringen først tre i kraft fra overtagelsen.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

3.2 Selskapet svarer ikke for feil ved arbeider utført av selger etter avtale med kjøper, eller for arbeider som selger påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.

3.3 Selskapet svarer ikke for garantier eller annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.

4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4.000.000,-. Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.

4.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

4.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf FAL, § 8-4.

5 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

5.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jfr. FAL § 8-5, 1. ledd.

5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger etc.

5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangels kravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

5.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper, og prosedere saken for domstolene.

5.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller én Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 4.000.000 med tillegg av renter som nevnt i 4.3.

5.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

5.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.

6 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER

6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.

6.2 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn, og for øvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet.

6.3 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

6.4 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen, jfr. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

7.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

7.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.

7.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jfr. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Filipstad brygge 1, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

8 BISTAND I KLAGESAKER

8.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), Forsikringsklagenemnda eller Avkortningsnemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda sendes denne til følgende adresse: FinKN, Pb. 53, Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å i møtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/ skadelidt kan ha, i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Finansklagenemndas virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningens omfang.

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 01/01/11

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Gnr.: 95 **Bnr.: 165** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Tømmeråsen 1 A og B

Areal i m2: 1219

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

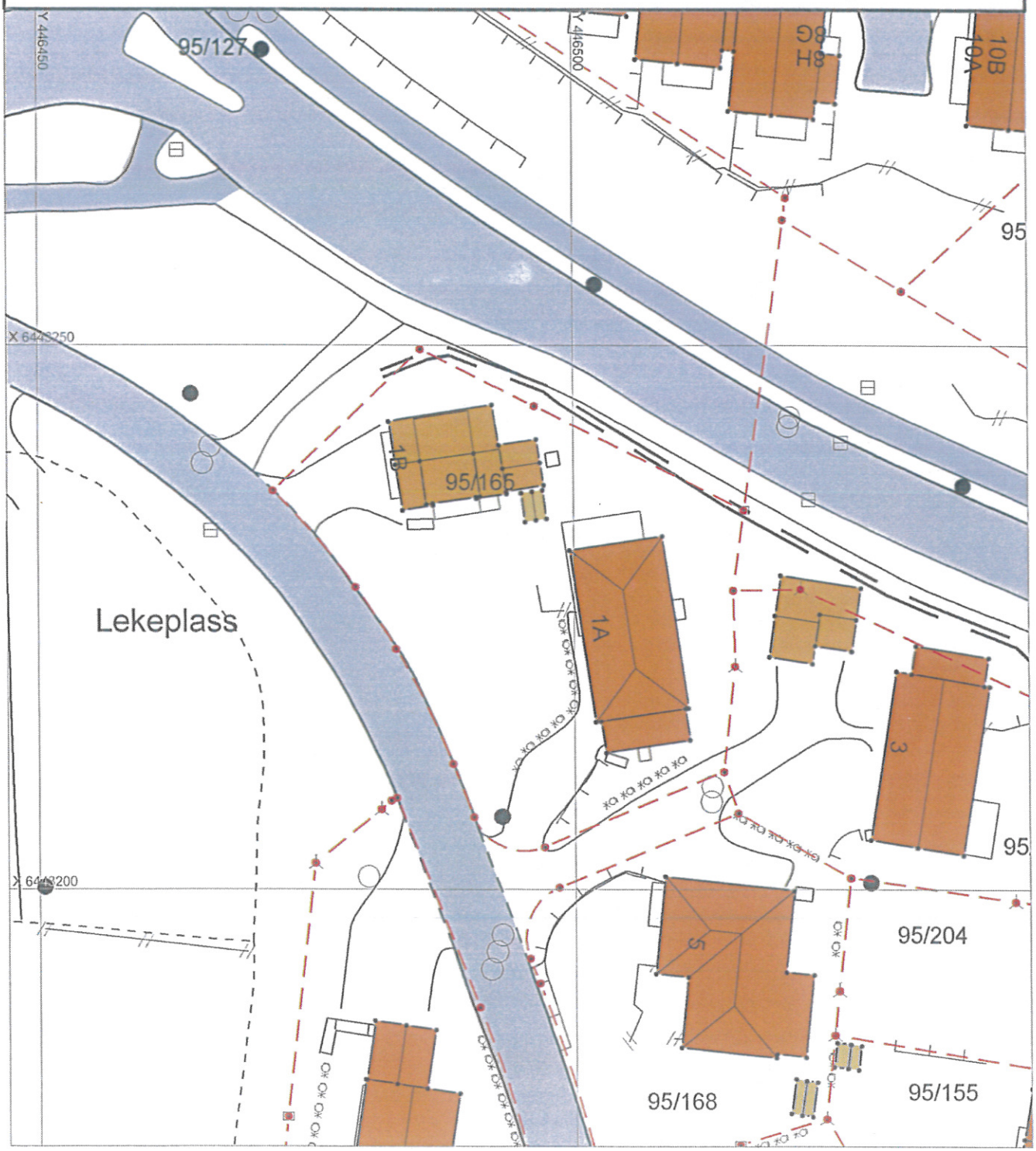
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 02.11.2011

Sign.: Solveig.S. Lohne



HELP FORSIKRING

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKA
0124 OSLO

Kundeservice: 07123
Faks: 22 98 52 01
post@help.no
www.help.no

in association with ARAG

Boligkjøperforsikring

– sikrer deg et trygt boligkjøp!

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, sparer du mye tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- Du unngår økonomisk risiko. Boligkjøperforsikring sparer deg for tid og penger dersom du oppdager noe.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- Fri tilgang til advokathjelp ved klage på kjøpt bolig.
- Nødvendige kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade.
- Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
- Hjelp til å få den erstatningen du har krav på.
- Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Motvekt til selgers eierskifteforsikring

Priser

Borettslagsbolig
3 500,-

Selveier- og aksjeleilighet
5 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus og fritidsbolig
7 900,-

Enkelt å tegne, trygt å ha

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering. HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet, som gir deg den hjelpen du trenger. Boligkjøperforsikring betales som en engangssum og varer i fem år. Det er ingen egenandel.

○ Ja takk, jeg/vi ønsker å tegne boligkjøperforsikring

○ Nei takk, jeg/vi ønsker ikke å tegne boligkjøperforsikring

Meglerkontor: _____

Meglers navn: _____

Oppdragsnr: _____

Navn (1): _____

E-post: _____

Navn (2): _____

E-post: _____

Sted/dato: _____

Leveres utfylt og signert til megler senest på kontraktsmøtet.

_____
Signatur boligkjøper(e)

Budskjema

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Oppdragsnr.: Foretaksnr.: 991 773 347 Fax: 85 40 18 00

Adresse:

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital	**Referanse/kontaktperson**	**Beløp**
Egenkapital		
		Totalt:

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl.

I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 påfølgende virkedag regnet fra siste annonserte visning.

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindene avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Jeg ønsker å tegne kjøperforsikring via HELP Forsikring AS
(Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet,
og koster kr 3500,- for borettslagsleilighet,
kr 5500,- for selveier- og aksjeleilighet og
kr 7900,- for enebolig, tomannsbolig, rekkehus og fritidsbolig). Ja Nei

Sted, dato:

Navn: Personnr.:

Navn: Personnr.:

Adresse: Tlf. arb.:

Postnr.: Poststed: Tlf. priv.:

e-post: Tlf. Mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater:

PLUSSMEGLEREN

Forbrukerinformasjon om budgiving

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse,telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning (NB fra 1. juli 2010 erstattes 24 timersfristen. Fra dette tidspunkt gjelder bestemmelsen om at megler ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag). Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde.Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

PLUSSMEGLEREN
A: Skippergata 10, 4664 KRISTIANSAND S
T: 38 02 22 22
E: kristiansand@plussmegleren.no
W: www.plussmegleren.no