



Villen - Gruben

Nedlagt småbruk i Sør-Villen
Adresse: Sør-Villen 24, Gruben
Eiendomstype: Småbruket "Austvold"
Prisantydning: 900.000,- + omk. ca. 2,6 %

Mo i Rana - tlf: 75 14 30 00 - www.hsb-eiendom.no



eiendomsmegleren
helgeland





Kjøkken



Stue I



Stue II



Soverom



Fjøs



Skøt/uthus

Nøkkelinformasjon til salgsoppgave 114250
Sør Villen 24, 8610 MO I RANA



Prisantydning	Kr.900.000,-
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, grunnlag kr.900.000,- kr. 22.500,- - Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 525,- - Tinglysingsgebyr pr pantedokument, kr 525,- - Pantattest, kr. 404,- Totale omkostninger: Kr. 23.954,-
Kommunale avgifter	Ingen
Renovasjon	Ingen
BRA/P-ROM	BRA: 103 m ² P-Rom: 103 m ²
Antall soverom	4
Boligtype/ Eierform	Nedlagt småbruk med bo- og driveplikt.
Byggeår	1920
Etasje	2
Energimerke	Gruppe G – Farge oransje
Garasje/parkering (JA/NEI – Eie/leie)	Garasje og parkering på egen eiendom
Tomt – (eiet/festet)	Eiertomt 908 daa

Nedlagt småbruk i Sør-Villen, Gruben

DATO	23.10.2014
ADRESSE	Sør-Villen 24, 8610 MO I RANA.
TYPE EIENDOM	Småbruk.
EIENDOMSBENEVNELSE	Gnr. 30, bnr. 11 i Rana kommune.
EIER/SELGER	Erling Johansen, Peder Johan Johansen, Hans Peder Pedersen, Martin Pedersen m.fl. v/fullmektig Erling Johansen
BELIGGENHET	Eiendommen ligger i Sør-Villen på Gruben ca. 12 km fra Mo sentrum. Landlige omgivelser med god avstand til naboeiendommer som består av boliger og landbruk. Avstand til skole og butikk ca. 8 km.
TOMTEN	Eiendommen består av 3 adskilte teiger på tils. 908 daa. Teigene ligger i Villen/Nytunet, en i Kålia og en ved Bjørnåsen/Gaukhaugen. Arealet består i hovedsak av skog med ca. 5 daa dyrka jord. Omkringliggende åkrer blir slått av naboer som driver innenfor jordbruk. Eiendommen ligger sørvestvendt med frie utsynsforhold utover landskapet, Mofjellet og helt ned til byen. God avstand til naboeiendommer. Adkomst via E- 12 og kommunal sidevei med en privat vei til boligen ca. 800 meter i fellesskap med andre boliger. Den private veien går over gnr. 30, bnr. 2 og gnr. 30, bnr. 1 og sistnevnte har rett til bruk av veien som går over bnr. 11 og videre til bnr. 1. Veien brukes av nabo bnr. 1 i forbindelse med tilgang til jorda – se vedlagte kartskisse. Tomtetype: Eiertomt. Tomtestørrelse: 908000 m ²
REGULERINGSPLANER	Eiendommen ligger i et uregulert område – LNF-område.

Opplysninger om eiendommen

BYGGEÅR/PÅBYGG ETC	Våningshus oppført i 1920/påbygd inngangsparti 2005.
BYGGEMÅTE	Opprinnelig bolig er oppført i tømmer med utvendig stående bordkledning, mens påført nytt inngangsparti er oppført i bindingsverk. Grunnmur av kalksteinblokker fundamentert på fjell. Betonggulv i utgravet kjellerdel. Uisolert trebjelkelag mellom etasjene. Vinduer av tre i hovedsak med koblede glassruter. Innvendige dører i heltre speildører. Saltakkonstruksjon av rundtømmeråser som er tekket med stålplater.

AREAL BTA: 109 m² P-Rom: 103 m² BRA: 103 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann, og oppgitte areal er ikke kontrollmålt av megler.

Retningslinjer for arealmåling er basert på Norsk Standard 3490, og er nærmere beskrevet i vedlagte takstrappreport. 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.

INNHold

Våningshus som inneholder:

Hovedplan:

Vf, bod, kjøkken, 2 stuer, spisskammers og gang med trapperom til loft og luke til krypkjeller.

Loft:

Loftsgang og 4 soverom

STANDARD

Eldre våningshus og øvrige bygninger fremstår med enkel standard og renoveringsbehov.

Boligen mangler vann/avløp og strømanlegg.

Vegger.

Malte plater og trepanel med tømmervegger på loft.

Gulv.

I hovedsak tregulv med vinylbelegg i 1. etasje. Furugulv i 2. etasje.

Himlinger.

Plane flater med synlige åser i 1. etasje. Skråtak med synlige åser i 2. etasje. Uisolert.

UTSTYR

Kjøkken.

Enkel plassbygget kjøkkeninnredning sannsynligvis fra tidlig 70-tallet.

Boligen har ikke innredet sanitærrom.

Det var tidligere utedo påbygd fjøset, men dette er fjernet.

Det er installert elektrisk strøm i boligen, men strømmen er utkoblet da anlegget må renoveres.

Ingen hvitevarer medfølger.

KONSESJON

Eiendommen er konsesjonsbelagt med bo og driveplikt.

Det gjøres oppmerksom på at det er kjøpers ansvar å få konsesjon.

Imidlertid vil megler være behjelpelig med søknaden. Innbetalt gebyr for konsesjon vil ikke bli tilbakebetalt ved et eventuelt avslag.

ODEL

Det påhviler odel på eiendommen og eventuelle odelsberettigede kan benytte sin odelsrett innen 6 mndr. etter tinglysingsdato på skjøte til ny eier. Innenfor 6 mndr. kan en odelsberettiget gå til odelsøksmål mot den nye eier og hvis odelsøker får medhold i sitt søksmål blir det avholdt en odelstakst av skjønnsmenn oppnevnt av retten. Taksten som da blir bestemt (odelstaksten) må saksøker betale til saksøkte (den nye eier) og saksøkte må flytte fra gården.

ODELSGARANTI

I påvente av avklaring av odelsretten vil selger avsette hele kjøpesummen på meglers konto i Helgeland Sparebank - 6 mndr. fra tinglyst skjøte. Hvis odelsøksmål ikke reises innen fristen, er megler bemyndiget til å frigi kjøpesummen overfor selger inkl. renter.

Dersom odelsøksmål reises beholdes kjøpesummen på meglers konto inntil saken er rettskraftig avgjort og kjøpers eventuelle tap i henhold til denne avtale er oppgjort, hvorefter megler er bemyndiget til å frigi resterende/overskytende til selger. Det vil si at hvis odel blir benyttet vil kjøper få hele kjøpesummen tilbake med renter.

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr dekkes av kjøper og kjøper vil lide tap av disse avgiftene hvis odelsretten blir benyttet.

Megler anbefaler at kjøper av eiendommen ikke utfører noe arbeid på eiendommen før odelsretten er utgått. Alle påkostninger, investeringer og lignende skjer for kjøpers risiko fra overtagelse til endelig odelstakst er fastsatt og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger og investeringer.

Kjøper plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret i perioden.

DIVERSE

Sjarmerende lite småbruk med driftsbygning i fine naturomgivelser. Våningshuset er i dag ubebodd uten tilknytning til vann og avløp. Fine omgivelser med åpent landskap med gode lys og solforhold.

Eiendommen ble overtatt av arvinger i 1990, men har ikke vært tatt i bruk av arvingene som består av 8 eiere.

Boligen er vedlikeholdt opp igjennom årene, men ikke i de senere år. Det er ikke påført store omkostninger eller moderniseringer noe som tilsier et stort vedlikeholdsetterslep hvor vesentlige renoveringstiltak er nødvendig og må påberegnes. Dette gjelder blant annet innlegging av strøm, vann og avløp, samt isolering av boligen.

Av mangler påpekes spesielt:

- Fukt i kjeller med råtesskadet himling.

Av påkostninger i senere tid nevnes

- Påbygd nytt inngangparti med yttergang og bod i 2005.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er overtatt av selger fra et dødsbo og at fullmektig eller arvingene verken har brukt eller har beboelseskjennskap til boligen. Selger har derfor i begrenset grad kunne supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgave. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen ekstra nøye og gjerne med sakkyndige.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangler, fravikes til ugunst for kjøper.

Kjøper gjøres i den anledning spesielt oppmerksom på at selgers ansvar med dette begrenses for eventuelle mindre feil og mangler. Likeså må ikke åpenbare/synlige feil og mangler være anmerket i takst eller salgsoppgave.

Imidlertid bestemmer avhendingslovens § 3-9 at en eiendom likevel har mangler selv om den er avhendet med forbehold som "selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" eller lignende annet forbehold, i følgende tre situasjoner:

- Dersom selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-8, eller
- dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Megler anbefaler interessenter til å befare eiendommen godt, og gjerne sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, takst og meglers egne undersøkelser.

OPPVARMING

Vedovn i kjøkken og stue.

Diverse

FJØS

Eldre driftsbygning BTA 180 m2 fra 1920 som opprinnelig besto av dyrefjøs med fraukjeller og høyloft/silo. Fjøsset benyttes i dag som lagerareal. Bygningen er oppført med tømmer i 1. etasje og bindingsverk i 2. etasje. Kjørebrot av tre til høyloftet. Fremstår i hovedsak med standard fra byggeår.

SKØT/UTHUS	Enkelt byggverk BTA 37 m2 oppført i plank fundamentert på peler. Byggeårsstandard. Byggeår ca. 1950.
GARASJE	Frittliggende garasje/traktorgarasje BTA 25 m2 oppført i 1960. Oppført i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Gruset gulv. Saltakkonstruksjon. Vippeport i front. Enkel standard.
LIGNINGSVERDI	Kr. 15.651,- i 2013.
VANN/KLOAKK	Det er ikke innlagt vann eller kloakk.
KOMMUNALE – OG RENOVASJONSAVG	Det foreligger ingen avgifter p.t. Kr. 1.875,- pr. 1/2-år for normal dunk (Eiendommen er ubebodd og derfor ingen renovasjon i dag)
FERDIGATTEST	Ferdigattest finns ikke i følge kommunen
STRØMFORBRUK	Strømmen er utkoblet og ikke i bruk.
TINGLYSTE HEFTELSE	Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen: Servitutter i grunn: Tgl. 14.09.73 og 13.04.76 Erklæring/avtale vedrørende elektriske ledninger. Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag Tgl. 05.06.74 Jordskifte /grensesak Tgl. 17.04.86 Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Fagerdal
ANDRE OPPLYSNINGER	Selger har tegnet eierskifteforsikring, se vedlagte egenerklæring. Første bud skal alltid innleveres skriftlig og eventuelle økninger skal også bekreftes skriftlig, enten via E-post, SMS eller lignende. Alle budgivere må fremlegge legitimasjon ved første budinngivelse. Se vedlagte Forbrukerinformasjon om budgiving for fullstendig budregler. Interessenter bes ta kontakt med megler for kopi av nødvendige dokumenter, så som: takst, tegninger, målebrev, reguleringsplan ol.
ENERGIMERKING	Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1.7.2010 oppgis en energiklassifisering på en scala fra A – G. Det er selgers/utleiers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Eiendommen er klassifisert i gruppe G med farge oransje. Kopi av Energisertifikat kan fås hos megler.
OVERTAGELSE	Etter avtale
ANSVARLIG MEGLER	Bente M. Dahle. (a:) 75 14 30 03 (m:) 95 25 83 58

Takst/prisantydning kr. 900.000,- / bud ønskes

LÅNETAKST	Kr. 800.000,-
TAKST AVHOLDT AV	Takstteknikk AS v/Terje Haugsnes datert 23.10.14.

Faste opplysninger

TOTALPRIS MED	1. Prisantydning	900.000,-
OMKOSTNINGER	2. Dokumentavgift til staten	22.500,-
	3. Tinglysninggebyr skjøte	525,-
	4. Tinglysning av pantobligasjon	525,-
	5. Gebyr panteattest	
	6. Konesjonsgebyr (omtrentlig)	4.000,-
	Sum	927.550,-

MEGLERS VEDERLAG Tilrettelegging kr. 2.500,- inkl. mva. Avtalt meglerprovisjon 2,5 % inkl. mva, minimum kr. 25.000,- (gjelder selger/oppdragsgiver).

BESIKTIGELSE Etter avtale med vårt kontor.

FAGLIG LEDER Mona Kristiansen og Elin Langfjell Møgster.
Eiendomsmeglere MNEF

INTERNETTADRESSE www.hsb-eiendom.no

På vår internettside finner du flere bilder av denne boligen.

PLIKTIGE OPPLYSNINGER Følgende opplysninger skal gis til kjøper før avsluttet handel, jfr. lov om Eiendomsmegling:

1. Registerbetegnelse og adresse.
2. Eierforhold.
3. Heftelser.
4. Tilliggende rettigheter.
5. Grunnareal.
6. Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.
7. Ligningsverdi og offentlige avgifter.
8. Forholdet til endelig offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.

VEDLEGG Takst
Egenerklæring
Gårdskart

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Eiendomsmegleren Helgeland AS

Oppdragsnr. 114250

Adresse Sør-Villen 24

Postnr. 8610 Sted Mo i Rana

Gnr. 30 Bnr. 11 Snr./andelsnr./aksjenr. Festenr.

- Med verdi- og lånetakst
 Med boligsalgsrapport
 Uten takst (ikke mulig å tegne)

Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn *Gunnar Pedersen*

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?

Selgers navn Erling Johansen, Hans Peder Johansen, Peder Johan Johansen m.fl. v/Fullmektig Erling Johansen

Mobilnummer 90092822 E-post

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/ dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:
Navn
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud e.l.?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse:
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.
 Nei Ja Beskrivelse:
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
 Nei Ja Beskrivelse:
- 9.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses.
Navn:
10. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse:
- 10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses.
Navn:
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse:
11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 Nei Ja Beskrivelse:
12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?
 Nei Ja Beskrivelse:
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse:
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse:
15. Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 16.
 Nei Ja Beskrivelse:
- 15.1 Er utleieleilighet(e) godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse:
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:
16. Kjenner du til om det er innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
 Nei Ja Beskrivelse:
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse:
17. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse:
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse:
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse:
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse:
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

selger har overtatt boligen fra et dødsbo og har aldri bebodd eiendommen eller brukt eiendommen. Selger har derfor begrenset kunnskaper om eiendommen og interessenter oppfordres derfor å undersøke eiendommen ekstra nøye. Eiendommen ble overført til arvingen i 1970.

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 redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust Europe Limited sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust Europe Limited i **6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.**

Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Mer informasjon om eierskifteforsikring og avhendingsloven: Se eventuelt norwegianbroker.no

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

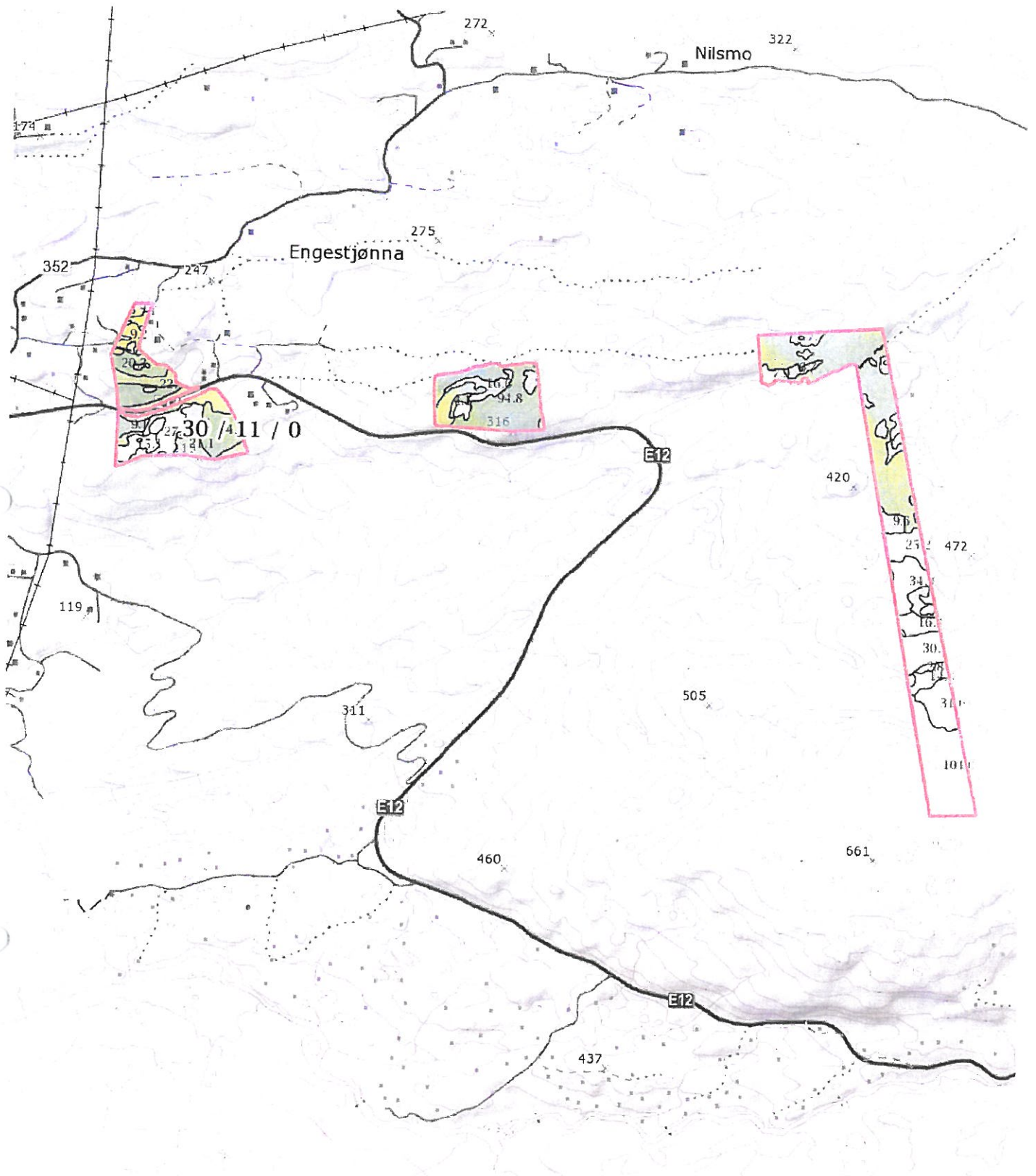
Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato Sted

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



0 200 400 600m
 Målestokk 1 : 25000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 10.09.2014

GÅRDSKART 1833-30/11
 Tilknyttede grunneiendommer:
 30/11

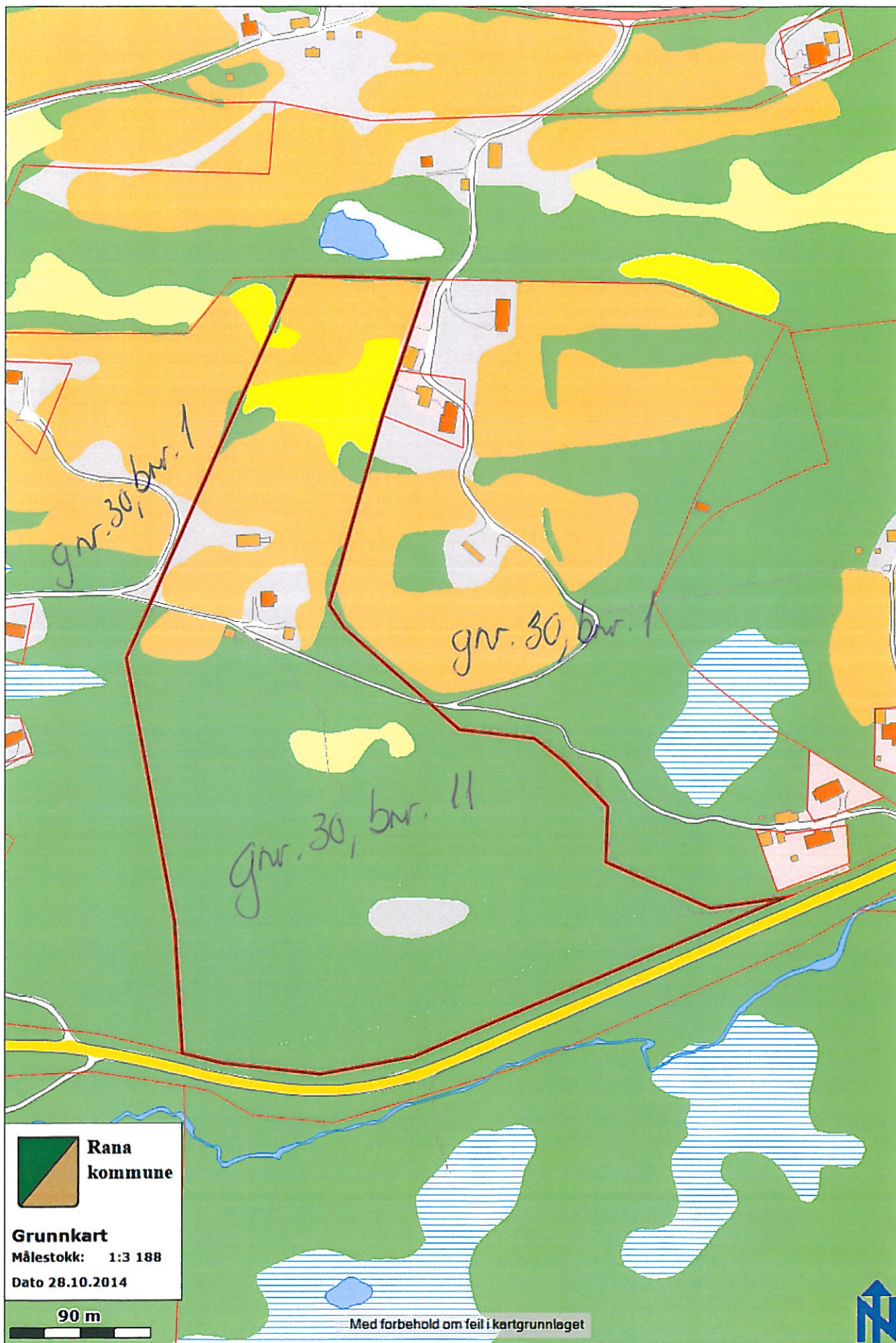


Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	15.0	
	Overflatedyrka jord	3.9	
	Innmarksbeite	1.5	20.4
	Skog av særst høg bonitet	0.0	
	Skog av høg bonitet	184.3	
	Skog av middels bonitet	280.9	
	Skog av lav bonitet	94.7	
	Uproduktiv skog	119.8	679.7
	Myr	98.8	
	Åpen jorddekt fastmark	4.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	101.0	204.2
	Bebyggd, samf, vann, bre	3.9	
	Ikke klassifisert	0.0	3.9
Sum		908.2	908.2

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen

— Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser



Verdi- og lånetakst

over

SMÅBRUK - AUSTVOLD

Sør Villen 24

8610 MO I RANA

Gnr. 30 Bnr. 11

RANA KOMMUNE



Utført av:

Terje Haugsnes

Verdi- og lånetakst over

SMÅBRUK - AUSTVOLD

Sør Villen 24

8610 MO I RANA

Gnr. 30 Bnr. 11

RANA KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Standard verdi og lånetakst

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn og ihht. gjeldene instruks og retningslinjer for bransjen.

Samtlige opplysninger i taksten som ikke kan kontrolleres uten destruktivt inngrep, så som påkostninger, isolasjonstykkelse, ledninger i grunnen etc. etc., er anført etter opplysninger fra eier eller dens stedfortreder ved befaringen.

Der konstruktive inngrep er gjort, vil slike i taksten alltid bli anmerket.

Besiktigelser ved standard verdi og lånetakster er kun gjort på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Takstobjektet kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringen, eksempelvis skjevheter, konstruktive svakheter eller de kan være lov eller forskriftsstridig.

Bygninger som opprinnelig er av eldre dato kan ha feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved befaringen. Generelt utsatte punkter er drenering, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjonsjikt etc. Bl.a. må en være spesielt oppmerksom på at eldre boliger normalt ikke tilfredstiller dagens krav til klima, innemiljø, isolasjon etc. selv om konstruksjonene er vesentlig om og påbygget.

Offentlig byggearkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til ukjente forhold som måtte ligge der, med mindre det fremgår av taksten.



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. TAKSTTEKNIKK AS Org.nr. 976002040	Oppdr.nr: 2229	Bef.dato: 14.10.2014	Side: 2 av 14
---	-------------------	-------------------------	------------------

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger på Sør Villen på Gruben i Rana, omlag 12 km fra sentrum.
 Adkomst fra E-12 skjer via 2 km offentlig og privat sidevei.
 Eiendommen består av 3 adskilte teiger på til sammen 908 Daa, en ved Villen / Nytun, en i Kålia og en lengere øst ved Bjørnåsen / Gaukhaugen.
 Av totalt areal utgjør skogsmark med høy bonitet 380 daa, middels bonitet 280 daa, lav bonitet 95 daa, 326 daa uproduktiv skog, myr skrin fastmark o.l. og ca. 5 daa dyrka jord.
 Området ligger sørvestvendt til med frie utsynsforhold og med rommelig avstand til omkringliggende skog og bebyggelse.
 Eiendommen er konsesjonspliktig men fritatt for bo og driveplikt.
 Avstand til skole og forretning - omlag 8 km.
 Omkringliggende bebyggelse består av landbruk med innslag av bolig.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	800 000

Mo i Rana, 23.10.2014



Terje Haugsnes



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

Rekvirent

Rekvirert av:	Erling Steinar Johansen m/ fl. v/Eiendomsmeglere Helgeland
----------------------	--

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.10.2014	- Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650
	- Erling og Hans Peder Pedersen Eiere

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Situasjonskart Forsikringsavtale
Andre dok./kilder:	Eier Megler Statens Kartverk Verdivurdering av jordeiendommen Gårdskart

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 30 Bnr. 11
Hjemmelshaver:	Erling Steinar Johansen og Peder Johan Johansen og Hans Peder Pedersen, Martin Georg Pedersen`s dødsbo og Hilmar Kristoffer Ronesen`s dødsbo
Tomt:	Eiet tomt. Areal 908 226 m ² Totalareal ihht. gårdskart og verdivurdering av jordeiendommen
Konsesjonsplikt:	Ja med bo og driveplikt.
Adkomst:	Offentlig og privat
Vann:	Nei
Avløp:	Nei
Regulering:	Uregulert strøk
Kommuneplan:	Landbruk
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 500 Renovasjon ved bruk.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige. Avtalennummer: 64651242
Forsikringstype:	fullverdi

Bygninger på eiendommen

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VÅNINGSHUS

Byggeår:	1920. opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Bolighus

GARASJE

Byggeår:	1960. Opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Personbil / traktorgarasje.

FJØS

Byggeår:	1920. Opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Kaldtlager

SKØT

Byggeår:	1950. Opplysninger gitt ved befaringen.
Anvendelse:	Kaldtlager

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

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

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

VÅNINGSHUS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	65	62	62		Bolig Begrensede romhøgder 210 cm.
2. etasje	44	41	41		Bolig Åpen takløsning.
Sum bygning	109	103	103		



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VÅNINGSHUS - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vf, gangareal, 2 stuer, kjøkken.	Bod, spiskammers
2. etasje	Gangareal, 4 soverom	

GARASJE - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	25	25		25	Personbil / traktorgarasje
Sum bygning	25	25		25	

FJØS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	90	86		86	Gammel dyrefjøs.
2. etasje	90	86		86	Høylove
Sum bygning	180	172		172	

SKØT - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	37	35		35	Kaldtlager
Sum bygning	37	35		35	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**VÅNINGSHUS**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
VÅNINGSHUS	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Bygningsmassen på eiendommen består av et eldre våningshus, et eldre fjøs, skøt og en garasje.</p> <p>Våningshuset er pr.idag ubebodd uten tilknytning til el., vann eller avløp. Utover påbygg av vf i 2005 er det gjort begrensede tiltak på huset. Våningshuset har utgavet kjeller under ca. 20% av arealet. Resten er fundamentert over lavt tele som ikke kan besiktiges.</p> <p>Kjellerarealet som ikke er måleverdig grunnet lave høyder, er fuktig med råteskader i himling.</p> <p>Huset fremstår med et markant vedlikeholdsetterslep der vesentlige renoveringstiltak må påregnes.</p> <p>I første omgang anbefales tiltak som innlegging av strøm og vann / avløp samt isolering.</p> <p>Endel generelle skjevheter.</p>



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Betongfundamenter på fjell.</p> <p>212 Drenering Ikke etablert.</p> <p>221 Gulv på grunn Betong i utgravet del.</p> <p>222 Vegger mot grunn Kalksteinsblokker</p> <p>224 Frittstående dekker Trebjelkelag</p> <p>225 Yttervegger Tømmervegger over alt unntatt påbygget vf.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak av rundtømmeråser. Uisolert.</p> <p>232 Taktekning og membraner Ståplatetekke. <i>Påkostninger:</i> 50 talls taktekke.</p> <p>233 Vinduer Vinduer av tre i hovedsak med koblede ruter.</p> <p>244 Innvendige dører Heltre speildører.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Plane flater med synlige åser 1.etg. Uisolert. Skråtak med synlige åser 2.etg. Uisolert.</p> <p>251 Utvendige overflater Stående kledning.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist I hovedsak tregulv belagt med vinyl 1.etg. Furuplank 2.etg.</p> <p>254 Overflater på innvendige vegger Malte plater og trepanel.</p> <p>261 Trapper og ramper Tretrapp fremført mellom 1.etg. og 2.etg. Kjelleradkomst via lem og leder i ganggulv.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. 1 stk. røykpipe tilknyttet 2 stk. vedovner.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Enkel plassbygget kombinert med noe tidlig 70 talls skap.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Enkelt utidsmessig opplegg</p>
--	---



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

	<p>311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner Ikke etablert.</p> <p>320 Varme, generelt Ved</p> <p>330 Brannslukking, generelt Løst håndslukkerapparat.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Naturlige avtrekk</p> <p>400 Elkraft, generelt Fremlagt men ikke tilkoblet.</p>
--	---

GARASJE

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	<p>200 Bygning, generelt Frittliggende oppført på husets vestside Garasjen er fundamentert med betongfundamenter på løsmasser. Gruset gulv. Vegger av uisolert bindingsverk(sagbruksmateriell) med utvendig stående ledning. Saltakskonstruksjon. Innmontert vippeport. Enkel konstruksjon.</p>

FJØS

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
FJØS	<p>200 Bygning, generelt Eldre driftsbygning som opprinnelig besto av dyrefjøs med fraukjeller i 1.etg. og høyloft / silo i 2.etg. Fjøset nyttes i dag kun som lagerareal. 1.etg. er oppført av tømmer og 2.etg. av enkelt bindingsverk. Kjørebros av tre til høyloftet. Konstruksjonen er noe tidvis påbygget men fremstår i hovedsak med byggeårs standard.</p>

SKØT

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SKØT	<p>200 Bygning, generelt Enkel pelefundamentert" plankesjå" nyttbar til kaldt lager. Bygget fremstår med byggeårs standard, enkel.</p>



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
VÅNINGSHUS							
1. etasje	65	65					
2. etasje	44	44					
Sum	109	109					
GARASJE							
1. etasje	25	25					
Sum	25	25					
FJØS							
1. etasje	90	90					
2. etasje	90	90					
Sum	180	180					
SKØT							
1. etasje	37	37					
Sum	37	37					
Totalt	351	351					

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 500
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000
	Sum kostnader Kr:	23 500
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:	-23 500

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
VÅNINGSHUS	1 640 000
GARASJE	90 000
FJØS	1 220 000
SKØT	110 000
Sum normale byggekostnader:	3 060 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 300 000
Teknisk verdi bygninger:	760 000



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: **320 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **1 080 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	900 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	800 000





RANA KOMMUNE

Landbrukskontoret

Hans Peder Pedersen
Svenskveien 133
8610 Mo i Rana

Verdivurdering av eiendommen Gnr. 30 Bnr. 11 i Rana.

Verdivurderingen er basert på grunnlagsinformasjon fra Gårdskart fra Skog og Landskap, på skogtakst fra 1984 og befaringsnotiser på eiendommen.

Eiendommen består av tre adskilte teiger på tilsammen 908 daa, en ved Villen/Nytun, en i Kålia og en lenger øst ved Bjørnåsen/Gaukhaugen. Av totalt areal utgjør skogsmark med høg bonitet 184 daa, middels bonitet 280 daa, lav bonitet 95 daa, 326 daa uproduktiv skog, myr, skrin fastmark o.l. og ca.5 daa dyrka jord.

På alle teigene er det innslag av myr og uproduktiv mark, men teigen lengst øst som er den største i areal, har den dårligste marka.

Skogen på de to minste teigene er i hovedsak granskog med noe innslag av lauv, mest bjørk. Teigen lengst øst har granskog/blandingsskog i det laveste partiet og bjørk på høyereliggende arealer. Boniteten blir lavere på den delen av østre teig som går mot sør og stiger mot fjellet. Teigene ved Nytun og i Kålia er relativt lett tilgjengelige, nært E-12 og med noe utbygd driftsvei. Den østre delen hvor skogen er av dårligst kvalitet ligger ca.1 km fra bilvei og lunneplass, men terrenget er ikke spesielt vanskelig for adkomst hit.

Årlig tilvekst er i foreliggende skogtakst fra 1984 beregnet til 34 m³ i granskogen og 5 m³ i lauvskogen. Stående masse er i samme takst oppgitt til 2,5 til 4,5 m³ pr. daa i hogstmoden skog på 90 til 130 år. Denne beregningen anses lav i forhold til mulig produksjon på arealene. Med god skogskjøtsel, tilstrekkelig planting, avstandsregulering og tynning av ungsbogen vil det kunne produseres adskillig mer skog enn det som er oppgitt i taksten fra 1984. Bestand 9 (bonitet G 11) er hogd 2014 og innmeldt mengde levert viser et volum pr. daa på ca. 15 m. En bra stelt skog med bonitet G 11 bør kunne produsere 70 til 100 % mer enn dette pr. daa på 80 år. Produksjonspotensialet er ikke utnyttet i dag. Ungskogen har behov for tiltak i form av avstandsregulering og noe tynning.

Det vurderes behov for tre skogkulturtiltak pr. omløp med en egenandel på kr. 400,00 pr. daa, planting, avstandsregulering og tynning. Omløpstida settes til 100 år. Tilveksten i den drivverdige skogen er vurdert til 80 m³ på granskogen og 10 m³ på lauvskogen. Verdien av utleie av arealene til jakt er satt til kr. 1,00 pr. daa. Prisen er anslått etter en vanlig utleiepris for tilleggsareal til elgjakt i Rana. Rotnetto på granskog settes til kr. 150,00 og lauvskog kr. 80,00.

Verdien på innmarka er etter vurdering sammen med jordbrukssjefen satt til kr. 4.000,- pr. daa. Kapitaliseringsrentefoten er 4 %.

Kapitalisert verdi på granskog: 80 m ³ x kr. 150,- x 24,5 =	kr. 294.000,00
Kapitalisert verdi på lauvskog 10 m ³ x 80,- x 24,5 =	kr. 19.600,00
Sum	kr. 313.600,00
Investeringsbehov ungskogpleie,	
- kapitalisert: kr. 400,- x 3 x 100 daa x 24,5: 100 år =	kr. 29.400,00
- behov for investering i skogsveier, anslått	kr. 15.000,00
Sum	kr. 269.200,00
+ Innmark: 5 daa á kr. 4.000,- =	kr. 20.000,00
+ kapitalisert verdi jakt 900 daa x kr. 1,00 x 24,5 =	kr. 22.050,00
= verdi skog, utmark, jord	kr. 311.250,00

Regning for oppdraget, 4 timer á kr. 850,- + mva blir tilsendt fra Rana kommune.

Mø i Rana, 25.03.2014



Olav Pettersen

Landbruksveileder, skog/utmark.

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp - Motvekt til selgers eierskifteforsikring



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. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken mot selger, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon. Vær klar over at selgers eierskifteforsikring ikke hjelper deg som kjøper, og det er derfor svært viktig at begge parter har profesjonell hjelp på sin side dersom det skulle oppstå problemer.

Kundeservice: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Postadresse:
HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKA
0124 Oslo

Besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > 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.
- > HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper, ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillingstidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 750,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 300,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
8 900,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel.

HELP Boligkjøperforsikring	Villa-/innboforsikring
<ul style="list-style-type: none"> > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund > Advokat skriver klagen > Ingen egenandel > Stopper ikke-saker > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig > Motpartens omkostninger > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist > Man må finne advokat selv > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene > Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten > Ikke motpartens omkostninger > Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



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. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



eiendomsmegleren
helgeland

Smørøyet, Postboks 1276, 8602 Mo i Rana

Telefon 75 14 30 00, faks 75 14 30 01

KJØPETILBUD OPPDRAGS NR. 114250

**Undertegnede gir herved bud på eiendommen
Sør-Villen 24, Gruben, gnr. 30, bnr. 11 i Rana kommune**

Kr. _____ + alle omkostninger som hører til handelen så som
dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

FINANSIERINGSPLAN

Låneinstitusjon:	Referanse og tel.nr.	Lånebeløp
		Kr.
		Kr.
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr.

JEG /VI ØNSKER TILBUD OM LÅN OG TILLATER AT SKJEMAET OVERSENDES TIL
HELGELAND SPAREBANK.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Jeg/vi er oppmerksom på at selgeren står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud. Kjøpetilbudet er bindende for budgiver og gjelder (i fall selgeren aksepterer det) som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakten blir opprettet.

EVENTUELLE BETINGELSER/FORBEHOLD

(for eksempel finansiering, salg av egen bolig etc.): _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____

Navn:	Navn:
Adr.:	Adr.:
Fødsels- og personnr.	Fødsels- og personnr.
Tlf.p. a.	Tlf.p. a.
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL

KRONER	DATO	BUDFRIST	SIGNATUR	AKSEPT
				Bud:
				Dato:
				Sign: