



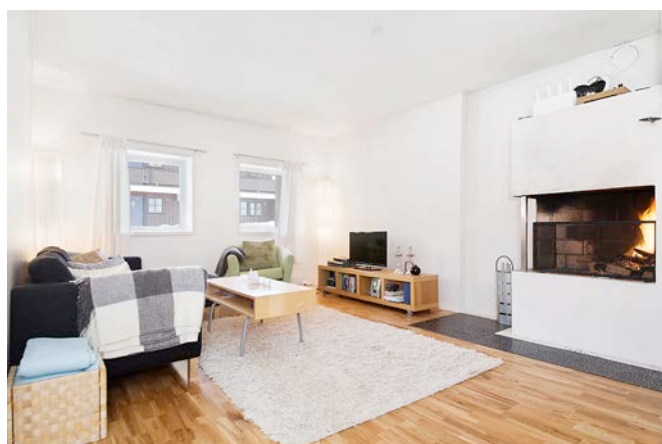
Flott fritidsleilighet i Hemsedal.

Adresse: Sameiet Veslehorn leilighet 21 / Poststed: 3560 Hemsedal

Verditakst: 1.500.000,-

Låneverdi: 1.275.000,-

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom
125 m ²	117 m ²	109 m ²	8 m ²

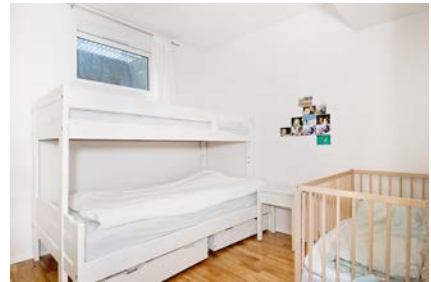




Flott fritidsleilighet i Hemsedal.

Adresse: Sameiet Veslehorn leilighet 21

Poststed: 3560 Hemsedal



Verditakst: 1.500.000,-

Låneverdi: 1.275.000,-

Bebygget areal:

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
125 m ²	117 m ²	109 m ²	8 m ²

Type eiendom

Fritidsleilighet/eiet seksjon.

Gnr. 59, Bnr. 123, Snr. 21

Tomt Eiet/festet

2466 m² Eiet

Byggeår

1981

Eier(e)

Marius Christian Røe & Caroline Grønvold

Tlf: 997 34 606

E-post: marius.roe@linkmobility.com

Innhold:

Entré, kjøkken, stue, bad, badstue, wc, tre soverom, bod/teknisk rom.

Beskrivelse

Flott leilighet i underetasjen i ett tre-etasjes leilighetsbygg. Lyse malte flater og ett moderne materialvalg bidrar til å gjøre eiendommen spesiell. Moderne, åpen kjøkkenløsning med hvit profilert kjøkkeninnredning. Romslig, lys stue med koselig, varmende peis. Lekkert flislagte bad, pusset opp i 2012, med tilknytning til badstu. Tre flotte soverom. Leilighetsbygget har felles veranda mot sørvest.

Gang / inngangsparti

Stor gang med knagger og benk/skuffer. Flislagt med varmekabler. Plass til alt av utstyr. Egen WC ved inngang. Leiligheten disponerer inngangsparti til oppbevaring av smørebenk etc.

Bad/Badstu

Stort bad med 3 dusjer og med direkte inngang til badstu. Dobbelt vask/servant. Badet ble pusset opp i 2012.

Adkomst

Fra RV 52, på høyre side ved avkjøringen til Moen Camping.

Beliggenhet

Veslehorn ligger på Ulsåk, ca. tre kilometer fra Hemsedal sentrum. I nærområdet finnes blant annet matbutikk, rørlegger, elektriker, interiørbutikk og restaurant.

Fra Veslehorn er det oppkjørte langrennsløyper. Løypene strekker seg innover mot Gravset/Lykkja (skistadion med lysløyper på 2,3, og 5 km) eller du kan gå på langrenn i oppkjørte løyper inn til sentrum og skisenteret i nydelig bjørkeskog. Rett utenfor døren stopper skibussen som har hyppige avganger hele dagen til Hemsedal Skisenter.

I Hemsedal sentrum finnes ett større utvalg butikker, offentlige kontorer, med mer. Ut over dette har Hemsedal ett av Nordens beste alpinanlegg, med bakker for en hver smak. Hemsedal har også svært gode langrennsmuligheter ca. 220 km. med oppkjørte skiløyper. Sommeren byr området på mange gode turmuligheter, både til fots eller på sykkel. Det er også fiskemuligheter, og muligheter for å spille golf i området. Kort fortalt byr Hemsedal på allsidige friluftsmuligheter både sommer som vinter.

Beskaffenhhet

Enkelt opparbeidet med plen og asfaltert parkering.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Peis i stue. Varmekabler i enkelte gulv.

Parkering: Biloppstillingsplass utenfor bygget.

Andre opplysninger

Off. vei, vann, kloakk.

Kabel-TV, bredbånd m.m..

Fellesutg. pr mnd.: Kr 1.820,-

Andel formue 47.211,-

Andel fellesgjeld: 17.146,-

Felleskostnader inkl. blandt annet strøm og kabeltv.

Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 5.000,- (Stipulert)

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.

* * *



Flott fritidsleilighet i Hemsedal.

Adresse: Sameiet Veslehorn leilighet 21

Poststed: 3560 Hemsedal



* * *

Flott fritidsleilighet i Hemsedal.

Adresse: Sameiet Veslehorn leilighet 21

Poststed: 3560 Hemsedal

Selger tar ikke ansvar for at noe kan være gått i planleggingen. Denne er kun en illustrasjon, og kan således avvike fra løbende utarbejdede rammetegninger. Les mer om våre tjenester på www.selgprivat.no eller ring 07768 i dag!



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**
eller send e-post: salg@selgprivat.no

* * *



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Fritidsleilighet i Veslehorn

Leilighet nr. 21

Ulsåk

3560 Hemsedal

Gnr. 59 Bnr. 123 Seksj.nr. 21

Eierbrøk: 183/1283

HEMSEDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Glenn Rotebakkdokken
Takstmann MNTF

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL
Telefon 32 07 44 94
www.hallingtakst.no
hallingdal@takstmann.com
Org.nr: 980869466

Oppdrag
2014051

Bef.dato
14.02.2014

Vedlegg
2



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst 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.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

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, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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.



- 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.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryptloft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktafninger. Stikktafninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhenger 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende gir minimumskrav.

TILLEGGSENDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter 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.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden 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.
- Stikktafninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet 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 uttrykk 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

EGNE FORUTSETNINGER

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Takstmannen tar forbehold i skjulte feil og mangler og forutsetter at bygningen er godkjent slik den fremstod ved befaringen. Takstmannen forutsetter at leiligheten/bygningen er lovlighetsinnredet/oppført.

Besiktelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert. Det var begrenset mulighet for besiktelse utvendig av grunnmurer, terrasse og yttertak.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Leiligheten ligger i underetasjen i ett 3-etasjes leilighetsbygg. Sameiet består av 21 leiligheter fordelt på 2 bygninger. Eiendommen ligger like ved RV52 på Ulsåk i Hemsedal kommune. Avstand til Hemsedal sentrum med alle fasiliteter er 3 km. På Ulsåk er det bla. dagligvareforretning og restaurant. Det er adkomst fra RV52 med parkering like ved leilighetsbygget.

Tomt er planert med asfaltert adkomst og parkering.

Leiligheten ble seksjonert og innredet i 2002. Tidligere var det fellesarealer til de andre leilighetene i underetasjen. Opprinnelig byggeår på leilighetsbyggene er 1981.

Badet ble pusset opp i 2012. Nye parkettgulv ble lagt i 2013 etter flomskade.

Leilighetsbygget har felles veranda mot sørvest.

Leiligheten har en normal standard på overflater og utstyr.

For seksjonen gjelder sameiets regler og vedtekter.

Revisjon

Revidert felleskostnader 01.03.14

Konklusjon tilstand

Leiligheten er bygget i kjente konstruksjoner. Våtrom og wc har lite og ingen ventilasjon, noe som reduserer den normale levetiden til bygningsdeler ellers. Dette bidrar igjen til dårlig innneklima.

Generelt har leiligheten lite dagslysinnfall fra vinduer. I rom for varig opphold anbefales det at vindusareal utgjør minst 10 % av gulvareal. Utenfor stue hindrer overliggende veranda en del dagslys å slippe inn.

Leiligheten har nye parkettgulv etter vannskade i 2013. Det ble registrert skjevheter på gulv.

Bad er noe enkelt modernisert ved at det er lagt gulvfliser over eksisterende gulvfliser, og veggfliser på deler av dusjsone. Forøvrig er det eldre våtromspanel på veggene.

Det ble registrert mindre gjenstående arbeider, som f.eks. innpussing av vinduer og manglende veggkanal til ventilasjon i bad.

Forøvrig vises det til den generelle beskrivelsen som en ev. kjøper bør sette seg inn i.



Gnr. 59 Bnr. 123 Seksj.nr. 21
Fritidsleilighet i Veslehorn
Leilighet nr. 21 - Ulsåk, 3560 Hemsedal
HEMSEDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL
Telefon 32 07 44 94
www.hallingtakst.no
hallingdal@takstmann.com
Org.nr: 980869466





Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 275 000

Gol, 01.03.2014


.....

Glenn Rotebakkdøkken
Takstmann MNTF

SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Bekkelaget Eiendomsforvaltning AS v/Bernt Espelien Tlf.: 986 99 000

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.02.2014 Glenn Rotebakkdokken Takstmann Tlf.: 32074494/97545244

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap Dato 18.04.2013

Eiers egenerklæring Dato 09.02.2014

Andre dok./kilder: Eier

EDR Dato 18.02.2014

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Egenerklæringen samsvarer med takstmannens oppfatning av eiendommen.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Matrikkelopplysninger	1
2	Eiers egenerklæring	3

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 59 Bnr. 123 Seksj.nr. 21

Sameiets navn: Sameiet Veslehorn

Forretn.fører: Frostad & Skyrud AS

Fellesutg. pr mnd.: Kr 2 644 Felleskostnader inkl. strøm og kabeltv.

Hjemmelshaver: Marius Christian Røe 1/2
Caroline Grønvold 1/2

Tomt: Eiet tomt. Areal 2 466,4 m² Arealet er hentet fra eiendomsregisteret (gjelder hele 59/123).

Formue/fellesgjeld: Andel formue 47 211 - Andel fellesgjeld: 17 146 Pr. 31.12.2012. Andel fellesgjeld er kortsiktig gjeld.

Konsesjonsplikt: Nei, i følge lov om konsesjon behøves normalt ikke konsesjon for bebyggt eiendom mindre enn 100.000 m².

Adkomst: Offentlig (RV52). Felles parkeringsplass like ved bygningen.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

Regulering: Detaljreguleringsplan for 59/100, 123 og 128. Fritidsbebyggelse FK1b.

Offentl. avg. pr. år: Kr 5 000 Stipulert beløp.



Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 3039527
Kommentar: Forsikring av bygg inngår i felleskostnader.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår: 1981. Ifølge eiendomsregisteret.
Ombygd: Innredet i 2002 ifølge eiere.

Arealer

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil 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.

Leilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Leilighet 0. etasje	125	117	109	8	Entré, kjøkken, stue, bad, badstue, wc, 3 soverom, bod/teknisk rom Bruksareal er målt innvendig. Bruttoareal er beregnet.
Sum bygning	125	117	109	8	

Leilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Leilighet 0. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, badstue, wc, 3 soverom	Bod/teknisk rom



Beskrivelser - Leilighet

Bygning generelt

Leilighet 0. etasje

Bygning, generelt

Beskrivelse: Leiligheten har for lite dagslysinfall (areal vinduer) til rom for varig opphold.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter

Beskrivelse: Antatt fundamenter av betong.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Gulv på grunn av plasstøpt betong.

Vurderinger: Registrert skjevheter på gulv. Registrert riss/sprekker i bod. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering er ukjent. Nedløp er ikke ført til drensledning.

Vurderinger: Antatt år fra byggeåret. Tilstandsgrad er vurdert på grunnlag av alder. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. 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.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur av betong som er isolert på innsiden med lettbetong (Siporex el.). Bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

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.

Vinduer

Beskrivelse: I stue er det eldre kobla 1+1 vinduer i treramme. Forøvrig er det nyere vinduer med 2-lags isolerglass i treramme.



Vurderinger: Noen vinduer er ikke pusset inn utvendig. Byggeskum er synlig og utsatt for sollys som forvitrer byggeskummet. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Kompakt ytterdør til entrè.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendige dører

Beskrivelse: Fyllingsdører av mdf med malt overflate. Bod har i tillegg ståldør. Badstue har badstudør i tre.

Vurderinger: Innerdører har generelt justeringsbehov, enkelte subber terskel. TG: 2

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsler. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltakkonstruksjon av tre med sperrer.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. Tilstandsgrad er vurdert på grunnlag av alder. TG: 1

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taktekking er takstein. Takrenner med nedløp i stål.

Vurderinger: Yttertak er kun besiktet i fra bakkenivå da stige ikke var klargjort og reist til befaringen. Taket var dekket av snø. TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Åpen murt peis i stue, tilknyttet pipe av lettklinkerelement.

Vurderinger: Registrert mindre riss/sprekker og sot på peiskappe. Sot skyldes forglemelse med å åpne peisspjeld ifølge eier. TG: 2

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Etasjeskille av plasstøpt betongdekke.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.



Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badet romsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Leilighet 0. etasje - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

- Beskrivelse: Gulv har keramiske fliser. Nedsenket gulv i dusjer.
- Vurderinger: Registrert lite lokalt fall i dusjoner. Slukrister er ikke sentrert over gulvsluker. Det er ikke benyttet membranmansjett i gulvsluker. TG: 2
- Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Keramiske fliser og baderomspanel.
- Vurderinger: Baderomspanel er noe preget av fukt. TG: 2
- Levetider: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Malt betongdekke.
- Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

- Beskrivelse: Benkeskap av folierte plater til hver servant.
- Vurderinger: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: 3 dusjer og 2 servanter.
- Vurderinger: TG: 1

Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Badet har naturlig ventilasjon.
- Vurderinger: Badet har ikke tilstrekkelig ventilasjon. Veggventil mangler gjennomføringskanal og utvendig ventilrist. TG: 3

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Leilighet 0. etasje - Wc

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Klosett og servant.
- Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. TG: 2

Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Rommet har ikke ventilasjon
- Vurderinger: Mangler ventilasjon. TG: 3



Kjøkken

Visuell observasjoner 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.

Leilighet 0. etasje

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med skufferekke, vitrineskap, over- og underskap i folierte plater. Laminert benkeplate.
Integrert komfyr med koketopp. Nedfelt oppvaskkum. Montert ventilator i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurderinger: Lettere brukspreget kjøkkeninnredning. 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 overflater som blir kommentert.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Hovedsaklig parkett. Teppeliser i et av soverommene. Badstue har tremmegulv og malt betonggulv. Bod har betonggulv. Fliser i wc og entrè.

Påkostninger: Ifm. med flomskade i 2013 ble det lagt nye parkettgulv.

Vurderinger: Registrert noe saltutslag på overflater i badstue, indikasjon på fukt. TG: 2 TG: 1

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Malte plater, malt trepanel, ubehandlet trepanel, malt murpuss og ubehandlet murpuss i bod.

Vurderinger: Registrert oppsprekking i hjørner av malte plater enkelte steder. Registrert saltutslag på overflate av malt mur i bakre soverom, indikasjon på fukt. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Hovedsaklig malt betongdekke. Badstue har ubehandlet trepanel.

Vurderinger: Registrert fuktmerker mot yttervegg i bakre soverom. Dette var tørt på befaringdagen. TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Varmtvannsbereder 300 liter (2003) plassert i badstue.

Vurderinger: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannledninger av kobber og avløp av plast.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. TG: 2

Varme

Beskrivelse: Oppvarming med ved og strøm.



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer og veggventiler.

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.

Elkraft

Beskrivelse: Felles strøminntaket m/sikringer er plassert i bod/tekn. rom.

Belysningsutstyr

Beskrivelse: Ordinær belysning.

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entrè og bad. Panelovner med termostat i wc og stue.

Vedlikehold ol: Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse: Leiligheten er tilknyttet felles brannalarmsystem for hele leilighetsbygget.

Diverse utstyr

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

Annet fast inventar

Beskrivelse: Plassbygde benker i badstue.

Vurderinger:

TG: 1



Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 000	
	Andel felleskostnader:	31 728	
	Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader.	4 000	
	Sum kostnader Kr:		40 728
	Utgifter vedrørende eiendommens drift blir fordelt på seksjoner iht. eierbrøk.		

Kapitalisert verdi

Kommentar: Kapitalisert verdi er ikke beregnet.

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Leilighet	2 190 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	400 000
Teknisk verdi bygninger:	1 790 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 275 000

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 også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
<input type="text" value="00059"/>	<input type="text" value="0123"/>	<input type="text" value="21"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text" value="Veslehorn"/>				<input type="text" value="3560"/>
Sted				Kommune
<input type="text" value="Hemsedal"/>				<input type="text" value="Hemsedal"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
<input type="text" value="1981/2002"/>	<input type="text" value="2002"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="Ja"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)				
<input type="text" value="Gjensidige Forsikring BA"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalenr.				
<input type="text" value="3036527"/>				
Ved dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes' navn				
<input type="text"/>				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
<input type="text" value="Røe"/>	<input type="text" value="Marius"/>
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	<input type="text" value="99734606"/>
E-post	
<input type="text" value="marius.roe@linkmobility.com"/>	
Ny adresse	Postnr.
<input type="text" value="Høyfjellsåsen 2"/>	<input type="text" value="1397"/>
	Sted
	<input type="text" value="Nesøya"/>

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
<input type="text" value="Grønvold"/>	<input type="text" value="Caroline"/>
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	<input type="text" value="95215435"/>
E-post	
<input type="text" value="caroline.gronvold@bring.com"/>	
Ny adresse	Postnr.
<input type="text" value="Høyfjellsåsen 2"/>	<input type="text" value="1397"/>
	Sted
	<input type="text" value="Nesøya"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

MR *NC*

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?
 JA NEI Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI Hvis faglært, hvem: **Badet ble pusset opp i 2012**

1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI Kommentarer **Det ble lagt nye fliser, vask og dusj i 2012**
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 JA NEI Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?
 JA NEI Kommentarer **Ja, kom inn vann under flom i 2013, skaden utbedret.**

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

 JA NEI Hvis faglært, hvem:

3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA NEI Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 JA NEI Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 JA NEI Kommentarer

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI Hvis faglært, hvem: **Sjekk med sameiet**

6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA NEI Kommentarer **Vedlikehold**

6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI Kommentarer **Dugnad av fellesareal vær høst. rydding, maling, etc**
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI Hvis faglært, hvem:

 FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer **Se pkt.3**

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI Hvis faglært, hvem:

8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI Kommentarer

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 JA NEI Kommentarer

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 JA NEI Kommentarer

12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA NEI VET IKKE Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer

14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA NEI VET IKKE Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer | Skaderapport etter flom i 2013

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer |

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer |

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

JA NEI

Kommentarer |

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

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

TIL SELGER:

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

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

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.

Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

28.02.2013

Sted

Oslo

Selger (1) underskrift

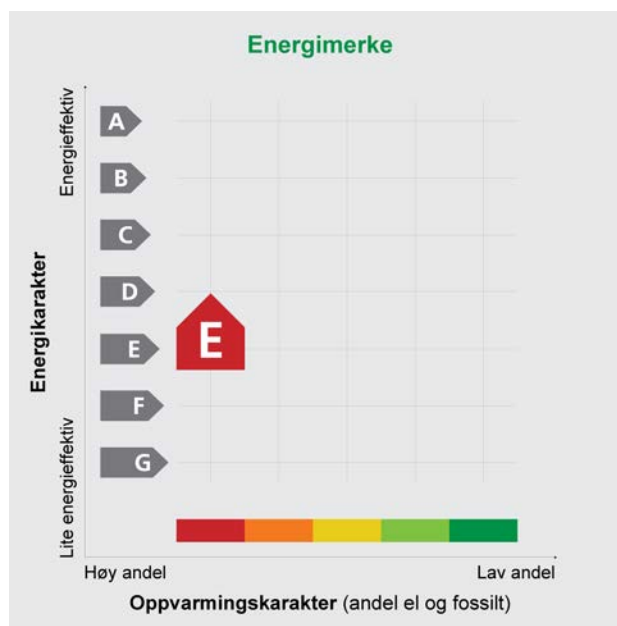
Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

ENERGIATTEST

Adresse	Veslehorn
Postnr	3560
Sted	Hemsedal
Andels-/leilighetsnr.	/ 21
Gnr.	0059
Bnr.	0123
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-416689
Dato	28.02.2014



Eier	Marius Røe
Innmeldt av	Marius Røe

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veslehorn

Postnr/Sted: 3560 Hemsedal

Leilighetsnummer: 21

Bolignr:

Dato: 28.02.2014 11:57:07

Energimerkenummer: A2014-416689

Ansvarlig for energiattesten: Marius Røe

Energimerking er utført av: Marius Røe

Gnr: 0059

Bnr: 0123

Seksjonsnr: 21

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: 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.

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 persiennor 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.

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: 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.

HEMSEDAL (0618, Buskerud) - 0618/59/123//21 Adresse:**WE01119004** Oversikt eiere

ID/Født	Navn	Andel	Adresse	Postadresse	Rolle
090874	GRØNVOLD CAROLINE	2 / 4	HØYFJELLSÅSEN 2	1397 NESØYA	HJEMMELSHAVER
191270	RØE MARIUS CHRISTIAN	2 / 4	HØYFJELLSÅSEN 2	1397 NESØYA	HJEMMELSHAVER

WE21292111 Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
2010-11-29	150 000	Annet	HJEMMEL TIL GRUNN	Nei	Nei

WE21114105 Matrikkelopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon Nr 21	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.04.2001	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	183 / 1 283
Arealkilde:		Næringsgruppe:			

Eiendoms koordinater :

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y

Det finnes ytterligere matrikkelopplysninger. Klikk fanen Fullstendig informasjon for å se disse.

WE21114103 Matrikkelens adresser

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 59, Bruksnr 123, Seksjonsnr 21	Kommune:	0618 Hemsedal
-------------------------	--	-----------------	---------------

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

WE21114107 Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



BUDSKJEMA

For eiendommen

Adresse:

Gnr. Bnr. Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr

Beløp med bokstaver kr + omkostninger

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

Eventuelle forbehold:

.....
.....

Ønsket overtagelsesdato :

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift : kr 50.000,-

Låneinstitusjon: kr

Referanse & tlf: kr

kr

Egenkapital: kr

Totalt: kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): Fornavn, mellomnavn :

Tlf : Epost:

Nåværende adresse: Postnummer: Sted:

Sted og dato: Sign:

På uendrede vilkår forhøyenes budet til:

Kroner Akseptfrist: Signatur Dato: Klokkeslett: Akseptert

..... Sted:

..... Dato:

..... Sign:

* * *