



HOVET

Prisantydning: 1.750.000,-
+ ca. 2,6% omk. til staten

Megler: Svann Erik Kvannes Avd. leder Fritid/ Megler MNEF



HOVET

HOVET - ENEBOLIG MED STOR DRIFTSBYGGNING I LANDLIGE OMGIVELSER. ENDETOMT

P-ROM	BRA	BTA	BYGGEÅR	TOMT
165 m ²	225 m ²	251 m ²	1972	2350 m ²

Boligen ligger innerst i et etablert boligområde med 20-30 boliger i ellers landlige omgivelser. Eiendommen har vestvendt solrik beliggenhet. Det er godt bomiljø med lite biltrafikk. Elva (Otra) ligger like ved, og hovedvegen gjennom Setesdalen ligger på andre siden av elva.

Enebolig med utleiedel, beliggende på Hovet,- Rysstad i Valle kommune. Boligen går over to etasjer, dvs. kjeller (under tilbygd del av boligen) og 1. etasje. Eier opplyser at boligens opprinnelige byggeår er 1972 og at boligen i 1982 ble tilbygd med en utleiedel. Det presiseres at utleiedelen ikke er kommunalt godkjent.

Generelt fremstår boligen med enkel standard og normal utførelse byggetidens byggeskikk tatt i betraktning.

I tillegg til selve boligen er det oppført et større driftsbygg med redskapshus og fjøs på eiendommen. Eier opplyser at driftsbygget ble oppført i 1997. Bygget fremstår generelt i meget god stand men med normal slitasje etter bruk.



Svenn Erik Kvannes
Avd. leder Fritid/ Megler MNEF

svenn.erik.kvannes@abcenter.no
Telefon: // Mobil: 40 40 80 46// Faks: 38 12 05 10





Fakta om eiendommen

Eiendom:	Hovet 4748 RYSSTAD Gnr. 66, bnr. 47
Eier:	Knut Hovet Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av eier.
Boligtype:	Enebolig.
Byggeår:	1972/1982.
Byggemåte:	Se vedlagt tilstandsrapport / standard.
Areal:	Totalt BRA: 225 m ² Samlet BRA for P-rom: 165 m ² . BRA pr. etg. : U.etg. 64 kvm. - 1.etg. 161 kvm Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommene kan være i strid med gjeldene byggeforskrifter selv om de er måleverdige etter NS 3940.
Innhold:	1.etg: Hoveddel med vindfang, gang, tre soverom og bad, Kjeller: Kjellerstue/hobbyrom. Utleiedel: Vindfang og garderobearealer i utleiedelen. Gang, stue/kjøkken og 2 soverom. Det presiseres at utleiedelen ikke er kommunalt godkjent. Alle rom er P -rom, bortsett fra: Kjellerrom/boder, hoveddel med tre boder og garderobearealer, samt bod/garderobearealer i utleiedelen som er S-rom.
Parkering:	Parkering på tomten. Gode parkeringsmuligheter.
Oppvarming:	Elektrisk og ved.
Tomt:	Solrik tomt i landlige omgivelser. God plass. Stille og rolige omgivelser. Gode muligheter til å dyrke friluftsjakter som: Jakt og fiske, ski, motorcross, snøscotercross, samt kort vei til alpinanlegg.
Annet:	Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke. Selger garanterer at hvitevarene ikke er gjenstand for avbetalingskjøp eller har andre heftelser.

Standard:	Stor driftsbygning med mange muligheter. Kan enkelt bygges om til verksted, lager eller hestestall. Består idag av 120 kvm. sauefjøs og 200 kvm. redskapshus. Utleiemuligheter for vinter/sommerlagring av snøscooter, campingvogner o.l.
Reguleringsplaner:	Arealdelen til kommuneplan for Valle kommune for perioden 2006 - 2018. Området er regulert til LNF. Reg.plan fåes ved henvendelse ABCenter.
Konsesjon:	Kjøp av denne eiendommen betinger ikke konsesjon.
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:	Midlertidig brukstillatelse.
Vei, vann og kloakk:	Offentlig vei. Brønn med borehullspumpe og septiktank.
Adkomst:	Kjør gjennom Rysstad sentrum og følg veien til du kommer til skilt Hovet til høyre. Følg veien over broen og ta til venstre. Følg veien til "endes" Boligen er merket med ABCenter skilt.
Heftelser/servitutter:	Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen: Servitutter i grunn: 14.10.1985 104829 Erklæring/avtale. - Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv. 30.04.1990 101624 Jordskifte. Kopi av grunnboksutskriften kan fås hos megler. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Eierskifteforsikring:	Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector forsikring ASA. Selger opplyser at han ikke har bebodd boligen de siste 20 årene.
Boligkjøperforsikring:	ABCenter anbefaler Boligkjøper-forsikring fra HELP Forsikring AS. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler på kontraktsmøtet.
Energimerking:	Selger er ansvarlig for at eiendommen har energimerking. Denne er under innhenting.
Boligsalgsrapport:	Eiers egenerklærings skjema må leses før eventuell budgivning.
Utleie:	Denne eiendommen har ikke egen utleiedel.
Likningsverdi:	Kr. 181.762,- for 2012.

Hvitvasking:	Iht. lov om hvitvasking av 6. mars 2009 er ABCenter pålagt å melde i fra ved mistanke om hvitvasking. Melding sendes Økokrim uten orientering til kjøper. Videre er det pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kjøper.															
Kjøpers kostnader:	Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Prisantydning</td> <td style="text-align: right;">kr.</td> <td style="text-align: right;">1.750.000,-</td> </tr> <tr> <td>Dokumentavgift</td> <td style="text-align: right;">kr.</td> <td style="text-align: right;">43.750,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysnings-gebyr for skjøtet</td> <td style="text-align: right;">kr.</td> <td style="text-align: right;">1.060,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysnings- og attestgebyr pr. obligasjon</td> <td style="text-align: right;">kr.</td> <td style="text-align: right;">1.256,-</td> </tr> <tr> <td>SUM</td> <td style="text-align: right;">kr.</td> <td style="text-align: right;">1.796.066,-</td> </tr> </table>	Prisantydning	kr.	1.750.000,-	Dokumentavgift	kr.	43.750,-	Tinglysnings-gebyr for skjøtet	kr.	1.060,-	Tinglysnings- og attestgebyr pr. obligasjon	kr.	1.256,-	SUM	kr.	1.796.066,-
Prisantydning	kr.	1.750.000,-														
Dokumentavgift	kr.	43.750,-														
Tinglysnings-gebyr for skjøtet	kr.	1.060,-														
Tinglysnings- og attestgebyr pr. obligasjon	kr.	1.256,-														
SUM	kr.	1.796.066,-														
Faste løpende kostnader:	Renovasjon: kr. 3.628,- pr. år.															
Bud:	Budskjema og rådgivning fås hos ABCenter.															
Visning:	Etter avtale med megler															
Ledig:	Fra 01.09.2013. Etter avtale med selger eller megler.															
Oppdragsansvarlig:	Svenn Erik Kvannes megler MNEF mob: 40 40 80 46.															
Meglers vederlag:	Når det gjelder meglers vederlag er det avtalt en oppdragsavtale hvoretter selger skal betale en meglerprovisjon på 2.5% av oppnådd kjøpesum inkl.mva.															
Oppdragsnummer:	1513049															
Salgsoppgave opprettet/revidert:	16/08 2013															
Lovverk:	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jlf. Avhl. § 3-9. Kjøper kan derfor kun påberope seg de bestemmelsene i Avhl., kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. avhendingsloven § 1-2 (2). Selgers ansvar etter Avhl. blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare/synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgave.															
Vedlegg:	Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås: <ul style="list-style-type: none"> · Kommunale opplysninger · Reguleringsplaner, m.m. · Evt. Servitutter og heftelser · Energiattest · Evt. Andre vedlegg 															



























NITO Takst

– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Hovet

4748 RYSSTAD

Gnr. 66 Bnr. 47

Kommune: 940 VALLE

Befaringsdato: 18.08.2013

Rapportdato: 19.08.2013

RAPPORTANSVARLIG:

Martin Røynås Grundetjern

Brandebakken 14, 4700 VENNESLA

Tel:

E-mail: roynaas@gmail.com



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



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

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 eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

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

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, 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 denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

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

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

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

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 15
19.08.2013



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røyårs Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et 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.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Egne premisser

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken skal 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.

Enkelte rom/deler av rom er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier og/eller megler, samt registrerte forhold på befaringen. Det presiseres at eiendommens bygningsmappe hos teknisk etat ikke er kontrollert i forbindelse med utarbeidelsen av rapporten.

Det henvises til opplysninger om befaringen gitt på side 1 og 2.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen er møblerert og bebodd.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Vedr. utvendig takteking så er denne besiktigelsen fra bakkenivå, enkelte deler av taktekingen er noe begrenset besiktiget. Generelt anbefales det jevnlig kontroll av taktekingen og utvendige beslag på takflatene. Dette gjelder også utvendig undertak.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.

Befaring

Rekvirent: ABCenter Kristiansand

Takstingeniør: Martin Røynås Grundetjern NITO Takst

Rapportansvarlig: Martin Røynås Grundetjern

Befaringsdato: 18.08.2013

Tilstede: Eier og undertegnede takstmann.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Knut Hovet

Tomteareal: 2350m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 66 Bnr. 47

Adresse: Hovet - 4748 RYSSTAD

Dokumentkontroll

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Andre opplysninger

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2008. Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensynstagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen er møblerert.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Der det i rapporten benyttes begrepene "nyere" og "senere år" menes det at det omtalte er nyere enn boligens byggeår. Hvis ikke annet er oppgitt er ikke nøyaktig tidfestelse foretatt.

VENTILASJON

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger med en eller to enheter har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov - gjelder spesielt forhold vedr. tilluft til våtrom. Om nødvendig anbefales det at tiltak blir gjort for å sikre nødvendig tilluft.

Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

Konklusjon

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

Enebolig med utleiedel, beliggende på Hovet,- Rysstad i Valle kommune. Boligen går over to etasjer, dvs kjeller (under tilbygd del av boligen) og 1. etasje. Eier opplyser at boligens opprinnelige byggeår er 1972 og at boligen i 1982 ble tilbygd med en utleiedel. Det presiseres at utleiedelen ikke er kommunalt godkjent.

Generelt fremstår boligen med enkel standard og normal utførelse byggetidens byggeskikk tatt i betraktning.

Generelt anbefales det at jevnlig vedlikeholdstiltak utføres både innvendig og utvendig .

Boligen var fult møblerert og bebodd på befaringdagen.

I tillegg til selve boligen er det oppført et større driftsbygg med redskapshus og fjøs på eiendommen. Eier opplyser at driftsbygget ble oppført i 1997. Bygget fremstår generelt i meget god stand men med normal slitasje etter bruk.

Driftsbygget er ikke videre vurdert i rapporten. Rapporten omhandler selve bolighuset.

Forøvrig vises det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurderinger gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig.	1972	Tilbygd i 1982



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Underskrifter

Vennesla, 18.08.2013

Takstingeniør

Martin Røynås Grundetjern.



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røytnås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Bygg : Enebolig.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Enebolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller.	74	64	20	44
1. etasje.	177	161	145	16
Sum bygning	251	225	165	60

Bygg A: Enebolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller.	Kjellerstue/hobbyrom .	Kjellerrom/boder.
1. etasje.	Hoveddel med vindfang, gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom. Utleiedel med vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom.	Hoveddel med tre boder og garderobearealer Bod og garderobearealer i utleiedelen.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	251	225	165	60



Kommentarer til arealberegningen

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bolig - 2008. Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensyntagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.
Arealet av utleiedelen i 1. etasjen utgjør ca 54 m2 BRA, derav P-rom 51 m2 og S-rom 3 m2.

I tillegg til de opplyste arealene er det oppført en driftsbygning på eiendommen. Arealet av denne er ca 325 m2 BRA. Bygget er delt i to deler, en del som redskapshus med kontor/oppholdsrom og toalettrom og en fjøsdel,- innredet for sau. Av dette arealet er ca 194 m2 redskapshus/garasjebygg med toalettrom og oppholdsrom/kontor. (Oppholdsrom/kontor utgjør ca 15 m2) Sauefjøsset utgjør ca 131 m2 BRA. Dette arealet er ikke medtatt i arealberegningene, bygget er heller ikke videre vurdert i rapporten.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Undertegnede har ikke foretatt undersøkelser av grunnen eller fundamentene. Dersom undersøkelser av disse skal foretas kreves oppgraving og langvarige nivåeringer. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i synlige deler av murer som skulle tilsi at det har vært /er nevneverdige bevegelser i massene under bygningen.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Grunnmur av sementblokker, enkelte mindre sprekker registreres. Det ble ikke observert tegn til vesentlige sprekker eller setninger i synlige deler av murene på befaringsdagen. Stedvis mengler utvendig puss i nedre deler av murene.



Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Dreneringen er ikke kjent - ut fra boligens alder kan det antas at det ikke er laget eget drencsystem rundt muren, men at det er selvdrenering til grunn. Ved fuktsøk med fuktindikator på gulv og veggflater i kjelleretasjen som ikke er påforet registreres det indikasjoner på fukt. Dette indikerer fuktvandring gjennom muren og betonggulvet, samt at dreneringen kan ha svekkelser/ikke fungerer som tiltenkt.

Det presiseres at på de påførte gulvene og ytterveggene ikke er mulig å foreta fuktmåling av grunnmurene uten å foreta inngrep/åpne veggkonstruksjonen. Det antas at fukten kommer av at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Det anbefales at påforet trevegg i kjelleren åpnes for kontroll.

Samlet vurdering,-... 2 - 3.

Levetid

I henhold til NBI er intervallene for utskiftning av drencsystemer og drencledninger 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

TG: 2

Veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trekledning. Kledningen fremstår generelt med alderstegn, oppsprekking etter solpåkjenning og vedlikeholdsbehov.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendig trekledning 6 til 12 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendig trekledning 40 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendig trekledning 6 til 12 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendig trekledning 40 til 60 år.

I henhold til NBI må oppussing og reparasjoner nøye vurderes i forhold til sprekkdannelser og vedlikehold med vedlikeholdsintervaller på 20-60 år.



Vinduer og dører

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

Vurdering

Vinduer og terrassedører med isolerglass som har en produksjonsdato fra byggetidene. Vinduene fremstår generelt med alderstegn, værslitasje og slitasje etter bruk - vedlikeholdstiltak anbefales utført gjevnlige. Det registreres punktert glass i terrassedøra på vaskerommet. Det må forventes at vinduene må byttes i nær fremtid,-.... TG 2 - 3. Innvendige dører fremstår som i vanlig god stand med normal slitasje etter bruk,-... TG 2.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendige trevinduer 20 til 60 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftninger av utvendige dører av tre 20 til 40 år.
I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendige trevinduer og dører 2 til 6 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Takkonstruksjon av tre med saltaks form av W-takstoler. Det registreres noe muselort på kaldtloftet, forøvrig registreres det ingen negative indikasjoner vedrørende konstruksjonen. Kaldtloftet er ventilert med luftespalter fra gesimser.

TG: 1

Taktekking

TG: 1

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

Vurdering

Taktekkingen beror på takshingel. Tekkingen er iflg. eier fra 2005. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører at enkelte deler av takflatene ikke er særlig besiktiget grunnet vanskelig tilkomst. Synlige deler av taktekkingen viser ingen spesielle tegn til skader på befaringstidspunktet - shingelen fremstår med normale alderstegn.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for omlegging av asfalttakshingel 20 til 30 år.



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røytnås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Renner og nedløp av overflatebehandlet stål, det ble ikke registrert vesentlige skader på renner eller nedløp. Renner og nedløp fremstår i meget god stand og antas å være byttet i forbindelse med byttet av taktekkingen i 2005.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takrenner og nedløp av overflatebehandlet stål 25 - 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Romslig overbygd terrasse/veranda med utgang fra stua i hoveddelen av boligen. Dekke av terrassebord som fremstår i relativt god stand men med normal slitasje etter bruk. Rekkverk er montert og godt festet med god høyde,-.... TG 1 - 2.

Mindre veranda med utgang fra et soverom i hoveddelen. Rekkverk er montert. Verandaen fremstår med noe slitasje og vedlikeholdsbehov,-.... TG 2.

Betong trapp/platting ved hovedinngangen. Trappa/plattingen fremstår i relativt god stand men med værslitasje og alderstegn. Det er ikke montert rekkverk i trappa,-... TG 2.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Det er montert pipe, vedovn er montert i stue/kjøkken i utleiedelen samt at det er montert vedovn i stua i hoveddelen.

Forøvrig er ikke forhold omkring pipe og ildsteder spesielt vurdert av takstmann - dette må eventuelt gjøres av det kommunale feiervesen.

Dermed ingen TG valgt.



Etasjeskillere

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

Vurdering

Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller/bjelkelaget,- noe som må ansees som å være normalt i boliger fra denne byggetiden. I badromsgulvet i utleiedelen registreres det relativt store skjevheter. Eier opplyser at skjevhetene ikke har forverret seg så lenge han har hatt boligen (2008).

Rom under terreng

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

Vurdering

Boligen har krypkjeller. Erfaringsmessig er dette en type konstruksjon som kan ha høy skadefrekvens. I dette tilfellet er krypkjelleren begrenset kontrollert, bare i et mindre område,- et stykke inn fra luken i kjelleretasjen. Det registreres merker etter fukt i stubbloftsplater/vindtetting for bjelkelaget ved rørgjennomføringer. Eier opplyser at dette er tegn etter tidligere skade for flere år siden som den gang ble utbedret fra oversiden, disse platene er dermed ikke byttet. Ved fuktsøk med fuktindikator registreres det ingen unormale utslag. Ved fuktmåling i tilfeldig valgte bjelker registreres det noe høye fuktverdier i bjelkene. Det anbefales at det monteres flere ventiler i ringmurene for å øke ventileringen av krypkjelleren.

TG: 2

Deler av kjelleren er innredet. Ved fuktsøk med fuktindikator på steder hvor det var mulig å kontrollere direkte på flater som ikke var påført med trekonstruksjoner registreres det noe indikasjoner på fukt, noe som må ansees som å være normalt for boliger fra denne byggetiden.

Det presiseres at på de påførte ytterveggene ikke er mulig å foreta fuktmåling av grunnmurene uten å foreta inngrep/åpne veggkonstruksjonen. Det antas at fukten kommer av at dreneringen ikke fungerer optimalt.



Bad,

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

Vurdering

Bad i utleiedelen :

Bad med belegg på gulvet, baderoms/våtromsplater på vegger. Rommet inneholder wc, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eier opplyser at det er montert sluk under kabinettet. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket dermed ikke er tilgjengelig. Det registreres relativt store skjevheter i gulvet, eier opplyser at skjevhetene har vært slik i flere år men at dette ikke har forverret seg. Badet er ventilert med naturlig avtrekk. Generelt anbefales det at det monteres mekanisk avtrekk i alle våtrom, da i kombinasjon med luftspalte i forbindelse med døra for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet. Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringdagen. For dette badet,-.... TG 2.

Bad i hoveddelen :

Bad med flislagt gulv, oppkantfliser på vegger med baderomsplater. Eier opplyser at dette badet er fra 1998. Badet inneholder wc, baderomsinnredning og dusjkabinett. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket er plassert under dusjkabinettet og dermed ikke tilgjengelig. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det registreres slitte/sprekte fuger i gulvet. Ved fuktsøk med fuktindikator registreres det indikasjoner på fukt i gulvet, da særlig i området ved kabinett og wc. Dette bør kontrolleres nærmere, dermed ingen TG valgt for dette badet.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av fugemasse i bevegelsesfuger 8 til 20 år.
I henhold til NBI er intervallet for omfuging av keramiske fliser 15 til 30 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av våtrom/baderomsplater 10 til 20 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask og WC 20 til 50 år



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.

Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.

Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.

Ventilasjon på rommet kommenteres.

Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.

Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

TG: 1

Romslig vaskerom med egen inngang utenfra i tillegg til den innvendige inngangen.

Eier opplyser at vaskerommet ble oppusset i 2012. Rommet har belegg på gulvet og malt glassfiberstrie på vegger, unntak er vegger i våtzone ved utslagsvask hvor det er montert våtromsplater.

Gulvsluk er montert. Rommet vurderes som å være noe mangelfullt ventilert, kun med ventil i vinduet. Generelt anbefales det at det monteres mekanisk avtrekk i alle våtrom, da i kombinasjon med luftespalte i forbindelse med døra for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Fuktsøk med fuktindikator på vaskeromsgulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

Tilstandsgraden er satt ut fra visuell slitasje i rommet.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask 20 til 50 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av vinyl og linoliumsbelegg 15 til 25 år.



Kjøkken

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

Vurdering

Kjøkkenet i hoveddelen :

Eier opplyser at dette kjøkkenet ble oppusset i 1998. Kjøkkenet har belegg på gulvet og panelte vegger.

Innredning med malte fronter, folierte benkeplater med trestruktur.

Utsparing i innredningen for kjøleskap og komfyr. Mekanisk avtrekk er plassert over komfyren.

Området mellom benk og overskaper er flislagt.

Ingen tegn til fukt ved fuktsøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder.

Generelt fremstår rommet og innredningen med normal aldersslitasje/slitasje etter bruk.

For dette kjøkkenet,-.... TG 1.

Kjøkkenet i utleiedelen :

Kjøkkenet med enkel innredning fra byggetiden. Innredning med folierte fronter og benkeplater. Utsparing i innredningen for kjøleskap og komfyr. Rommet og innredningen fremstår med noe slitasje etter bruk og generelle alderstegn.

Ingen tegn til fukt ved fuktsøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder,-.... TG 1 - 2.

Innvendige overflater

Her medtas kun 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.

Vurdering

Generelt fremstår de innvendige overflatene som ivaretatt og i relativt god stand men preges stedvis av alder og slitasje samt utidsmessigheter,-... TG 1 - 2.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Betongtrapp er montert fra 1. etasjen til kjelleren. Treappa fremstår i god stand. Håndløper er montert og godt festet med god høyde.

TG: 1



Hovet
4748 RYSSTAD
Gnr.: 66 Bnr.: 47

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



VVS

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

Vurdering

Rørøpleggene er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av rørlegger da dette er utenfor takstmanns fagområde.
Dermed ingen TG valgt.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av varmtvannsbereder 15 til 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask og WC 20 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av en el-takstmann/godkjent kontrollør.

Dermed ingen TG valgt.

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)

<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle typer boliger med andel/aksje
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	<input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):	<input type="text"/>

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

VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./ Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	
66	47			
Adresse			Postnr.	
HOVET			4748	
Sted			Kommune	
RYSSTAD			VALLE	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til Boligsalgsrapport på enebolig/hytte.
1972	2008	5 ÅR	JA	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
TERRA				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalenr.				
3739613				
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> Ved salg for dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge.				
Avdødes navn				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
HOVET		KNOT Å.	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	95037460	k-hovet@online.no	
Ny adresse		Postnr.	Sted
BOYLEFOSSVEIEN 40		4820	FROLAND

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

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

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
 JA NEI Kommentarer **OVERSVømmELSE, UTBEDRET, BAD ER RENNERT**
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år?
 JA NEI Kommentarer
- 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer
4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?
 JA NEI HAR IKKE Kommentarer
- 4.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.
 JA NEI Kommentarer
5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer
6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 JA NEI Kommentarer **SKJEVT GULV I BAD, LEILIGHET**
7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen. f.eks rotter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer
8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer
- 8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/ takrenner/ beslag?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer **TAKSHINGEL SKIFTET FOR 8-10 ÅR SIDEN**
- 8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem
9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfy, ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer
- 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem
10. Kjenner du til om det er/har vært feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?
 JA NEI Kommentarer
- 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem
11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker, snekker et?
 JA NEI Kommentarer
12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer
13. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer
14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer
15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer
16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?
 JA NEI Kommentarer **INGEN SKADERAPPORTER**
17. Er det utarbeidet energimerking på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne.
 JA NEI Kommentarer
18. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns 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 punkt 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 egen-erklæring sskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 mndr. 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, eller for øvrig er i strid med vilkårenes pkt.5

Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2012 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning 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

15.08.13

Sted

Selger (1) underskrift

Knut H. Hovet

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2012

INITIALER:

ØNSKER DU Å REALISERE DIN BOLIGDRØM?



Vi vil hjelpe deg! Vårt team på 150 rådgivere, fordelt på alle våre kontorer, er fast bestemt på å gi alt for å gi deg de beste betingelser og gode råd, basert på faglig kunnskap og lokal kjennskap.

”Jeg har muligheten til å hente kompetanse fra et solid fagmiljø i banken, men viktigst av alt er at jeg har kunnskap om Kristiansand, finansiering og deg.”

Øystein Pedersen
| oystein.pedersen@sor.no
| Kristiansand

sor.no | tlf: 09200



BUD PÅ FAST EIENDOM

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom: _____ Oppdragsnr.: _____

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ Kommune: _____

Pris kr: _____ (med bokstaver) _____

Jeg er kjent med at overdragselsomkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg til kjøpesummen, og har gjort meg kjent med baksiden av nærværende budskjema hvor disse fremkommer. Budgiver er videre kjent med at ABCenter ved gjennomføring av handelen alltid overskjøter eiendommen. Jeg har lest og gjort meg kjent med innholdet i ABCenters salgsoppgave samt alle vedlegg. Bud skal inngis til ABCenter, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Bli budskjemaet faxet til ABCenter skal det bekreftes mottatt før det betraktes som gyldig.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr.....

Lånefinansiering: kr. _____ Bankens navn / saksbehandler: _____

Sum **Kr.** _____ Jeg ønsker å bli kontaktet av Sparebanken Sør for finansieringstilbud

Ønsket overtagelsesdato: _____ Budet vedstås til: _____

Eventuelle andre betingelser eller forbehold i forbindelse med budet:

Navn: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr. _____ Sted: _____

Postnr. _____ Sted: _____

e-post: _____

e-post: _____

Personnr. _____

Personnr. _____

Tlf.: _____ / _____

Tlf.: _____ / _____

Budgiver

Jeg har lest og gjort meg kjent med orienteringen bak på budskjemaet.

Sted / dato: _____

Budgiver: _____

Selger

Som selger av eiendommen aksepterer jeg det endelige budet.

Sted / dato: _____

Selger: _____

Jeg forhøyer herved budet mitt på samme betingelser til

kr: _____ Reg. kl.: _____ Vedstås til: _____

kr: _____ Reg. kl.: _____ Vedstås til: _____

kr: _____ Reg. kl.: _____ Vedstås til: _____

kr: _____ Reg. kl.: _____ Vedstås til: _____

kr: _____ Reg. kl.: _____ Vedstås til: _____

Budgiver: _____

ORIENTERING TIL BUDGIVER

Ønsker du veiledning eller opplysninger i forbindelse med budgivingen, er du hjertelig velkommen til å kontakte ABCenter.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

Som kjøper av eiendommen må du dekke følgende salgsomkostninger:

- Dokumentavgift til staten med 2,5 % av kjøpesummen.
- Tinglysingsgebyr til staten med kr. 1.060,- for tinglysing av skjøte.
- Tinglysingsgebyr til staten inkl. panteattest med kr. 1.256,- for hver obligasjon du må tinglyse i forbindelse med låneopptak.
- Ved borettslagsleilighet: tinglysingsgebyr til staten med kr. 430,- for tinglysing av skjøte og kr. 430,- for tinglysing av pant.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgiftene.

EGENKAPITAL – LÅNEKAPITAL

Når det gjelder den videre finansiering, må du føre opp eventuell egenkapital med det beløp du selv disponerer. Videre hvordan restbeløpet er tenkt finansiert, enten ved låneopptak i bank eller andre kredittinstitusjoner. Vi ber om å få navngitt finansieringskildene. Lånene bør dokumenteres med lånetilsagn dersom ditt bud blir akseptert. Du bør således ha skaffet deg en forhåndsuttalelse om dine lånemuligheter.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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 budgiving på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgiving.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 er kortere enn den som megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk også at 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 motbudet i rett tid aksepteres av kjøper



LØSØRE OG TILBEHØR, gjeldende fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføring eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**, TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener (dersom tunerene ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING**: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte

7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solkjerming, gardinoppheng, lamellgardinger og liftgardiner
10. **AVTREKKSVENTIL** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER**: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT**: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom