Enebolig i sentrum på idylliske Kamperhaug – med garasje samt biloppstillingsplass.

Adresse: **Hasdalgata 15** / Poststed: **4950 Risør**
Verditakst: 1.850.000,-
Ligningsverdi: 399.145,-

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom
112 m²	103 m²	85 m²	18 m²

Idyllisk enebolig i sentrum – med garasje.

Adresse: Hasdalgata 15
Poststed: 4950 Risør

Verditakst: 1.850.000,-
Ligningsverdi: 399.145,- (ihht. www.skatteetaten.no)

Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
112 m²	103 m²	85 m²	18 m²

Type eiendom
Enebolig
Gnr. 16, Bnr. 344 i Risør kommune.

Tomt	**Eiet/festet**
257 m²	Eiet

Byggeår
1803 med påbygging på 1950- tallet

Eier
Morten Greger Odd
Tlf: 977 23 211
E-post: mgo@bien.no

Innhold
1. etasje: Entré, bad, mellomgang, stue/spisestue, 3 soverom, kjøkken og garasje.
Kjeller: Krypkjeller/kjellerrom, matbod. Kjellerarealene er ikke måleverdige grunnet lav takhøyde under 1,9 meter.
Garasje samt biloppstillingsplass.

Beskrivelse
Idyllisk enebolig på Kamperhaug i Risør sentrum. Boligen er oppført i 1803 og tilbygd på 1950-tallet. Lyse flater i rom samt god planløsning bidrar til å gjøre eiendommen spesiell og boligen fremstår som meget innbydende. Romslig lys stue og koselig spisestue. Eldre kjøkken. Gulvet på badet er for tiden under utbedring (ihht. våtroms-reformen). Det er tre flotte soverom, hvor et av rommene har egen inngang. Noe utsikt mot vannet fra kjøkkenet.

Parkering: Garasje samt biloppstillingsplass.

Overtakelse: Etter avtale

Adkomst
Kjør mot Risør sentrum og ta til høyre inn mot Rådhuset i rundkjøringen. Ta så første vei til høyre etter Rådhuset og følg veien oppover til du får Hasdalgata15 på høyre side i første kryss.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på idylliske Kamperhaug i Risør sentrum med alle stedets kvaliteter og hyggelig småhusbebyggelse. Gangavstand til det meste. Bl.a. liten spasertur til sentrum, indre havn og de fleste service- og forretningstilbud. I og rundt Risør har du et rikt utvalg av fotturer og vandringer. Du kan velge turterreng i nærheten av sentrum eller utenfor byen.
Risør byr for øvrig på et yrende båtliv, bademuligheter både fra strender og svaberg samt gode fiskemuligheter.

Beskaffenhet
Flott uteplass opparbeidet med brostein og beplantning som gjør tomten til en samlingsplass om sommeren.

Oppvarming
Strøm og ved.

Andre opplysninger
Off. vei, vann, kloakk.
Kabel-TV, bredbånd m.m.(abonnement)
Offentlige avgifter pr. år.: ca. kr. 13.000,- som inkluderer avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. I tillegg kommer separat faktura fra RTA pålydende ca kr 3000,- for renovasjon.
Regulering: Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen ligger innenfor verneplanen i sentrum i Risør.. Dette legger strenge føringer for utvendige arbeider/forandringer på bygning og tomt.
Risør kommune har konsjesjonsgrense 0 0. Boplikt.

Selges «as is», «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.

* * *

Idyllisk enebolig i sentrum – med garasje.

Adresse: Hasdalgata 15
Poststed: 4950 Risør

* * *

Idyllisk enebolig i sentrum – med garasje.

Adresse: Hasdalgata 15
Poststed: 4950 Risør

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

* * *

BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verditakst

Hasdalsgata 15

4950 RISØR
Gnr. 16 Bnr. 344
RISØR KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Thomas Kildahl
Godkjent for boligsalgsrapportering av
Det Norske Veritas

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Bef.dato
20.05.2014

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN 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. Byggtekniske 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.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

- 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 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 'Byggforskserien 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 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

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.

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.
- Stikktakninger: 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

Vedrørende arealene og bruken av disse: Rommenes bruk blir beskrevet, men dette medfører ikke at de nødvendigvis oppfyller byggeforskriftenes eller NS 3940 krav. Som eksempel kan det i rapporten stå oppført soverom og kjellerstue uten at disse oppfyller forskriftenes krav til dagslys, takhøyde, rømningsvei, etc. Takstmannen har ikke undersøkt om ev. tiltak er søkt om og godkjent. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger ferdigattest eller brukstillatelse.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Boligeiendom beliggende i Risør by.
Det er gangavstand til sentrum, indre havn og de fleste service- og forretningstilbud.

Tomten er opparbeidet.

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller innhentet og vurdert av takstmannen.

Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i 1803 og tilbygd på 1950-tallet, i trekonstruksjon.
Deler av taktekkingen samt el-anlegget er nytt.
Det vises til rapportens enkelte punkter.

Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**Kr**	**1 850 000**

Risør, den, 02.06.2014

Thomas Kildahl
(sign)

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Morten Greger Odd

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.05.2014 Thomas Kildahl Takstmann Tlf.: 410 46 178

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 16 Bnr. 344
Hjemmelshaver:	Morten Greger Odd
Tomt:	Eiet tomt. Areal 257 m² Tomtearealet er hentet fra EDR/Norges eiendommer
Konsesjonsplikt:	Boplikt.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Kommunal.
Avløp:	Kommunal.
Regulering:	Spesialområde, bevaring. Dette legger strenge føringer for utvendige arbeider/ forandringer på bygning og tomt.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 000 Kvittering for kommunale avgifter er ikke fremlagt. Beløpet er ansatt.

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 5 000
Kommentar:	Forsikringsavtale er ikke fremlagt og premien er ansatt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1803. Byggeår oppgitt av eier.
Tilbygd:	1950-tallet

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og ”Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger” eller annen tolkningstvil 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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Krypkjeller/kjellerrom, matbod. Kjellerarealene er ikke måleverdige pga. takhøyde under 1,9 meter.
1. etasje	112	103	85	18	Vindfang, bad, mellomgang, stue/spisestue, liten stue, 3 soverom, kjøkken, garasje.
Sum bygning	**112**	**103**	**85**	**18**	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, bad, mellomgang, stue, spisestue, liten stue, soverom, kjøkken	Garasje.

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Fundamentert med ringmur dels av betong, dels av naturstein, vesentlig på fjell.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Vurderinger: Det er ingen tegn på vesentlige svekkelser av fundamentering/byggegrunn.

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret. Dette var heller ikke vanlig da huset ble oppført.

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: Yttervegger av tømmer og bindingsverk.

Vurderinger: Yttervegger med overflate- og rettningsavvik. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn det som er påregnelig mht. alder og byggemåte. Tilstanden i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Malt trekledning og pusset grunnmur.

Vurderinger: Kledning med varierende slitasjegrad. Stedvis er det oppsprukket kledning. TG: 2

Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 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: Det er dels koblede vinduer, dels enkle med varevinduer. Vinduet på loftet har enkelt glass.

Vurderinger: Vinduer med aldersslitasje. TG: 2

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Det er eldre inngangsdør med enkelt glass. Bakdør med isolerglas fra 1989.
Det er skiftet låser og håndtak på ytterdørene.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Vurderinger:	Dører med normal alders- og bruksslitasje. Isolerglass med begrenset gjenværende levetid.	TG: 2
Levetider:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sadlet yttertak i trekonstruksjon. Undertak av over- og underliggere. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål samt av sink på tilbygg ved inngangspartiet.	
Vurderinger:	Det ble foretatt stikktagninger med kniv og søkt etter fukt på tilfeldig valgte punkter på loftet, uten at noe negativt ble registrert.	TG: 2
	Takrenner og nedløp av plastbelagt stål med normal aldersslitasje. TG: 1.	
	Sinktakrennene er deformert, antatt som følge av ising og / eller snøras fra taket. TG: 2-3.	

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse:	Hovedtaket er tekket med betongstein, samt ny takfolie/membran. Det er eternittplater på tilbygg ved inngangspartiet. Garasjetaket er tekket med bølgeblikk.
Vurderinger:	Det er mosegrodd og slitt taktekking. Bølgeblikk med rust. Tekkingen har normalt kort gjennværende levetid (gjelder alle takflatene). Eternittplater kan inneholde asbest. Denne ev. asbesten utgjør ingen risiko så lenge den er bundet i platene. Det er spesielle regler for riving og deponering av asbestholdige materialer. TG: 2-3.
	Tilstandsgraden gjelder ikke den nye tekkingen.
Levetider:	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

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: Pipe av teglstein som er helbeslått over tak.
feieluken er i gangen.

Vurderinger: Pipebeslag med slitasje. TG: 2
Det er ikke ubrennbart materiale på gulv under feieluken.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Etasjeskillere

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

Det ble funnet flygehull etter treskadeinnsekter (sansynligvis stripet borebille) i gulvbjelkene i kjelleren. Det ble foretatt stikktagninger i bjelkene på tilfeldig valgte steder. Bjelkene er noe svekket, men det anses ikke å være fare for sammenbrudd. Det vites ikke om det er et aktivt eller et gammelt angrep. Angrepet bør holdes under oppsikt. TG: 2.

Rom under terreng

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

Det er krypkjeller under deler av bygget, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

I matkjelleren ble det målt fukt over 20 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

Generellt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens. TG: 2.

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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Badet var under utbedring på befaringsdagen. Arbeidene var ikke ferdige.

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.

Innredning, antatt fra 1950-60- tallet. Det er ventilator over komfyren.

Innredning med alders- og bruksslitasje. TG: 2.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.
Det er støpejernsrør ut til tank/kommunal ledning.
Eier opplyste om noe dårlig vanntrykk.

Vurderinger: Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust. TG: 2
Tilstandsgraden er satt mht. alder på de eldste delene av røroplegget.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad med dusjhjørne, servant og wc.

Vurderinger: Sanitætrutstyr med noe bruksslitasje. TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming med ved og strøm.
Det er ny vedovn i stuen.

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.

Det er nytt el-anlegg og skap med automatsikringer.

El-anlegget er ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse. (autorisert el-installatør).

Annet

Garasjen har yttervegger av betong.
Det er vippeport av tre.
Pulltak tekket med bølgeblikk.
Fukt renner inn langs fjellet inn i garasjen.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg../ev. eiend.skatt:	15 000	
	Forsikring:	5 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000	
	Sum kostnader Kr:		40 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	2 460 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 600 000
Teknisk verdi bygninger:	**860 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi:	**1 000 000**

Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	**1 850 000**

NITO Takst – tryggere bolighandel | NORGES TAKSERINGSFORBUND | PROTECTOR forsikring

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)

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

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.
16	344			

Adresse: HASDAL GT 15
Postnr.: 4950
Sted: RISØR
Kommune: RISØR

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?
1803/1950	AUG. 2012	IKKE BODD I BOLIGEN	NEI

Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
EIKA SKADEFORSIKRING

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

Polise-/avtalenr.
4957143

Ved dødsbo, kryss her: [ ] 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

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
ODD	MORTEN GREGER

Tlf. privat	Mobil	E-post
	97723211	mgo@bien.no

Ny adresse	Postnr.	Sted
HANS NIELSEN HAUGES GT 27	0481	OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf. privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

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

PROTECTOR forsikring

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: Sprekk i fliser på gulv på bad.

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: Risør Håndverk og Vaktmester tjenester v/Tom Gustavsen

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

Kommentarer: Nytt badegulv etter våtnormsreformen mai 2014

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer:

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: I krypkjeller på nyeste del av huset(uinnredet)

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring 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: Se boligsalgsrapport

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

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Garasje har fjell som grunnvegg. Tak på hus uttett men utbedret(taktekking)

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: Arendal Takservice v/Geir Johannesen februar 2014.

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

☑ JA ☐ NEI Kommentarer: Ny taktekking/tekking yttertak på nyeste del av huset

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer:

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: Nytt elektrisk anlegg nov. 2012

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: Elektro Skagerrak FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING? JA ☑ NEI ☐

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

Kommentarer: Nytt elektrisk anlegg november 2012/installasjonsliste kan fremvises

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:

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: Ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen

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: Ikke utleid pr. mai 2014

14 Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

☑ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: Ny bruksdel av huset påbygd 1950 - tallet.

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☑ VET IKKE Kommentarer: Ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen

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

☑ JA ☐ NEI Kommentarer Bolisalgsrapport 2012, skade på yttertak(taktekking), vanninnsig kjeller 2013

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer Radonmåling ikke utført

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: Selg privat

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 egenerklæringsskjemaet 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: 1/6/14

Sted: Oslo

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

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

PROTECTOR
forsikring

VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

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

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten.
2.2 Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen.
2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf.pkt. 2.1 og 2.2.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
3.2 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.
3.3 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.
4.2 Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom kontraktsinngåelse og kjøpers overtagelse.

5 DET MÅ FORELIGGE BOLIGSALGSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

5.1 Eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig, frittliggende boligeiendom med snr.og fritidsboliger) ved:

- Salg for dødsbo
- Oppgjørsoppdrag
- Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd
- Tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen
- Salg av kombinasjonsbolig

6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
6.4 Ved salg av kombinasjonseiendommer hvor mer enn 50% av arealet er regulert, eller benyttet, til næringsformål.
6.5 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
6.6 Dersom boligsalgsrapporten ikke foreligger etter kravene i pkt 5.1, er eierskifteforsikringen ugyldig, og Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.

7 FORSIKRINGSSUM

7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000,-.
Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf FAL, § 8-4.

8 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger, som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAI § 4-10.

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

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

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

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

8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000.

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

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

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

9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf.FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.

9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.

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

10 ANDRE BESTEMMELSER

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

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

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

10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Filipstad Brygge 1, Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

11 BISTAND I KLAGESAKER

11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53, Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.

ENERGIATTEST

Adresse	Hasdalgata 15
Postnr	4950
Sted	RISØR
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	16
Bnr.	344
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140828610
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-429010
Dato	02.04.2014

Eier	Morten Greger Odd
Innmeldt av	Morten Greger Odd

Energimerke

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.

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 forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign:.....

* * *

www.selgprivat.no, Postboks 66 1109 Oslo, Tlf: 07768, salg@selgprivat.no