



Onøy

Enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller og nausttomt

Adresse: Onøy

Eiendomstype: Frittliggende

Prisantydning: 700.000,- + omk. ca. 2,6 %

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



eiendomsmegleren
helgeland





Kjøkken



Stue



Spisestue



Soverom I



Fasade



Have

Nøkkelinformasjon til salgsoppgave 114126
Onøy, 8766 LURØY



Prisantydning	Kr.700.000,-
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, grunnlag kr.700.000,- - Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 525,- - Tinglysingsgebyr pr pantedokument, kr 525,- - Pantattest, kr. 404,- Totale omkostninger: Kr.18.954,-.
Kommunale avgifter	Kr. 2.272,- pr. år. (eiendomsskatt)
Renovasjon	Kr. 906,- pr. år.
BRA/P-ROM	BRA: 90 m ² P-Rom: 85 m ²
Antall soverom	4
Boligtype/ Eierform	Frittliggende
Byggeår	1952
Etasje	Enebolig i 1 ½ etasje
Energimerke	Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE
Garasje/parkering (JA/NEI – Eie/leie)	Parkering på egen tomt.
Tomt – (eiet/festet)	Eiertomt 1023 m ²

Onøy

DATO	16.06.2014
ADRESSE	Onøy, 8766 LURØY.
TYPE EIENDOM	Frittliggende.
EIENDOMSBENEVNELSE	Gnr. 20, bnr. 15 i Lurøy kommune.
EIER/SELGER	Torgrim Hågensen.
BELIGGENHET	Eiendommen ligger på Valhaugen på nordre del av Onøy, ca. 3 km fra fergeleiet og 200 m fra Lurøy. Tomta grenser mot nordvest mot offentlig vei. Strøket består av spredt bolig og fritidsbebyggelse. Innenfor en radius på 1 km nås skole og forretning.
TOMTEN	Stor tomt som er lett skrånet. Tomten er opparbeidet og beplantet med en rekke store trær, bl.a. en søyleasp. Eiendommen har en lun og fin hage. På tomten er det en utsiktspost med mulighet for å lage en soleplass med flott utsikt. Gruset innkjørsel. Flaggstang. Gode parkeringsforhold på egen eiendom. Tomtetype: Eiertomt. Tomtestørrelse: 1023 m ²
REGULERINGSPLANER	Regulert til boligformål. Reguleringsplan innhentes av megler.

Opplysninger om boligen

BYGGEÅR/PÅBYGG ETC	1952.
BYGGEMÅTE	Grunnmur av betongfundamenter sannsynligvis på løsmasser. Sannsynligvis bindingsverk, uisolert. Stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldt loft. aluminiumsplatetekke. Vinduer av tre med isolerglass og koblete ruter. Det foreligger ingen opplysninger om drenasjeforhold. Kjelleren synes ved befaringen å være tilfredsstillende tørr.

AREAL	<p>BTA: 97 m² P-Rom: 85 m² BRA: 90 m²</p> <p>Arealoppmåling er foretatt av takstmann, og oppgitte areal er ikke kontrollmålt av megler.</p> <p>Retningslinjer for arealmåling er basert på Norsk Standard 3490, og er nærmere beskrevet i vedlagte takstrappport. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.</p>
INNHold	<p>1.etg.: Entre, stue, kjøkken, bad, wc. Innredet bod.</p> <p>2. etg.: Gangareal, kontor, 3 soverom.</p> <p>Kjeller: Disponibelt lagerareal. Gjennomsnittshøgde er 175 cm, dvs ikke målbart ihht. standardkrav.</p>
STANDARD	<p>Eiendommen er bebygd med en frittliggende villa og et uthus. Ubebygd nausttomt. Uthuset fremstår som saneringsmodent.</p> <p>Boligen er oppført i 1,5 etg. med kjeller med begrenset romhøyde. Taket på hovedhuset skiftet medio 70 tallet. Noen vinduer fra 83 og 84. Noe tidvis innvendige moderniseringer i hovedplanet. 2.etg. fremstår med byggeårs standard, nedslitt. Tildels dårlig utvendig kledning. Enkel teknisk utrustning. Uisolert konstruksjon.</p>
UTSTYR	<p>Kjøkken: Kjøkkeninnredning består av dels plassbygd innredning og dels fabrikklaget innredning med profilerte hvite overflater, benkplate av laminat.</p> <p>Bad: Dusjkabinett, håndvask med veggskap, wc, 200 ltrs vv bereder er montert i kjeller.</p> <p>Kun hvitevarer som er omtalt i denne salgsoppgaven medfølger og er som følger: Ingen hvitevarer følger med i handelen.</p>
DIVERSE	<p>Eiendommen ligger svært lunt til på Onøy.</p> <p>Det er en ubebygd nausttomt ved havkanten, omlag 100 m nordvest fra huset som følger med i handelen. Imidlertid er det tinglyst en forkjøpsrett for denne tomten.</p> <p>påkostninger som er gjort av nåværende eier er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn nye vannrør fra inntak i kjeller og opp til kjøkken. • Ordnet innkjørselen, fylt opp og lagt ny grus med duk under. • Innmontert ekstra kjøkkeninnredning. • Nytt papptekke på utbygg inngangsparti. • Diverse overflate oppusset med maling og tapetsering.

DIVERSE

Av feil og mangler kan nevnes:

- Noen punkterte vinduer.
- Åpent elektrisk anlegg.
- Det mangler en del takrenner på tilbygg.
- Boligen fremstår som noe slitt og trenger noe vedlikehold.

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

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

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

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

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

OPPVARMING

Pipe tilknyttet en vedovn i stue forøvrig elektrisk oppvarming.

Diverse

UTHUS

Uthuset er et renoveringsobjekt. Det er ikke satt noe verdi på det.

LIGNINGSVERDI

Kr 167.569,-

VANN/KLOAKK

Privat vann og privat septiktank.

KOMMUNALE – OG RENOVASJONSAVG

Kr. 2.272,- pr. år.
Kr. 906,- pr. 1/2-år.

FERDIGATTEST

Ferdigattest finns ikke i følge kommunen.

STRØMFORBRUK

Ca. 4000 kwh for 2013

SEPTIKTANKTØMMING	Per tømming kr. 1.890,-. I dag ligger det inne med tømming hvert 2.år.
TINGLYSTE HEFTELSE	Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen: Ingen på boligen. Tgl. 14.11.01 – Forkjøpsrett – søsken av Linda Astrid Granås.
ANDRE OPPLYSNINGER	Selger har tegnet eierskifteforsikring, se vedlagte egenerklæring. Første bud skal alltid innleveres skriftlig og eventuelle økninger skal også bekreftes skriftlig, enten via E-post, SMS eller lignende. Alle budgivere må fremlegge legitimasjon ved første budinngivelse. Se vedlagte Forbrukerinformasjon om budgivning for fullstendig budregler. Interessenter bes ta kontakt med megler for kopi av nødvendige dokumenter, så som: takst, tegninger, målebrev, reguleringsplan ol.
ENERGIMERKING	Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1.7.2010 oppgis en energiklassifisering på en scala fra A – G. Det er selgers/utleiers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Eiendommen er klassifisert i gruppe Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE. Kopi av Energisertifikat kan fås hos megler.
OVERTAGELSE	Straks etter avtale.
ANSVARLIG MEGLER	Faglig leder Elin Langfjell Møgster. (a:) 75 14 30 04 (m:) 90 67 56 09

Takst/prisantydning kr. 700.000,- / bud ønskes

LÅNETAKST	Kr. 595.000,-.
TAKST AVHOLDT AV	Sandnessjøen Takst og Byggekontroll Gøran Sørnes, 13.06.14.

Faste opplysninger

TOTALPRIS MED	1. Prisantydning	700.000,-
OMKOSTNINGER	2. Dokumentavgift til staten	17.500,-
	3. Tinglysninggebyr skjøte	525,-
	4. Tinglysing av pantobligasjon	525,-
	5. Gebyr panteattest	404,-
	Sum	718.954,-
MEGLERS VEDERLAG	Tilrettelegging kr. 3.000,- inkl. mva. Avtalt meglerprovisjon 2,5 % inkl. mva, minimum kr. 35.000,- (gjelder selger/oppdragsgiver).	
BESIKTIGELSE	Etter avtale med vårt kontor.	
FAGLIG LEDER	Mona Kristiansen og Elin Langfjell Møgster. Eiendomsmevlere MNEF	

INTERNETTADRESSE www.hsb-eiendom.no

På vår internettside finner du flere bilder av denne boligen.

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

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

VEDLEGG Takst



AmiTrust International Underwriters
An AmTrust Financial Company

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglere Høgeland as	Oppdragsnr.	114126
Adresse	Oney	<input checked="" type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst (ikke mulig å tegne)	
Postnr.	8766	Sted	Lurøy
Gnr.	20	Bnr.	15
Snr./andelsnr./aksjenr.		Festenr.	
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	
		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	
Selgers navn	Torggrim Hågensen		
Mobilnummer	91 60 48 13	E-post	torggrim.haagensen@hotmail.com

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

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



AmTrust International Underwriters
An AmTrust Financial Company

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
 Nei Ja Beskrivelse: *Ny papp på tale over gang, bad og bad, i 2013.*
- 9.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Navn: _____
10. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Navn: _____
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
15. Selges eiendommen med utleie leilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 16.
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 15.1 Er utleieleilighet(e) godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse: _____ Siste målte radonverdi: _____
16. Kjenner du til om det er innredet/ bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
17. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse: _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse: _____

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



AmTrust International Underwriters
An AmTrust Financial Company

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Dato Sted

Signatur selger 1:

Torgunn Hågensen

Signatur selger 2:

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 20 Bnr. 15 m.fl.
Kommune: 1834 LURØY
Adresse: Valhaugstrand 8766 LURØY



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 700 000

LÅNEVERDI:

Kr 595 000

Helårsb.benyttes som fritidsb.

Bruksareal
(BRA):

90,0 m²

AREAL, P-ROM:

85,0 m²

Dato befarings:

18.05.2014

Rapportdato:

19.06.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Sandnessjøen Takst og Byggekontroll Gøran Sørnes

Helgeland Næringspark

8800 Sandnessjøen

48089058

Org.nr: 912166473

Sertifisert takstmann

Gøran Sørnes



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



1. Om rapporten

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. 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.

Egne forutsetninger for det aktuelle takstobjektet:

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	700 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	595 000



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger på Valhaugen på Nordre del av Onøya, ca 3km fra fergeleiet, hurtigbåtkai og 200m fra Lurøya. Tomta grenser mot nordvest mot offentlig vei. Strøket består av spredt bolig og fritidsbebyggelse. innenfor en radius på 1km nås skole og forretning.

Tomten er lettskrånende med opparbeidet plener, buskvekster og trær. Parkering skjer på egentomt og opparbeidet gruset innkjørsel samt at eiendommen har direkte adkomst til asfaltert kommunal vei.

Feil/mangler fins det punkterte vindu, utvendig takrenne på tilbygg mangler delvis.

Boligen framstår som noe slitt og trenger noe vedlikehold. Det er i den senere tid lagt ny tapet, malte overflater, montert inn ekstra kjøkkeninnredning, skiftet ut vannrør og opplegg for avtapping av vannrør, lagt ny papp på taket på tilbygg, innkjørsel er gruset og lagt duk i bunn samt at tomten er ryddet for trær og villplanter.

Der fins ingen registrerte servitutter i følge grunnboken ajour ført den 26.05-2014.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Håhensen Torgrim
---------------	------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.05.2014	- Gøran Sørnes Takstmann Tlf.: 48089058 - Håhensen Torgrim Rekvirent
------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Situasjonskart Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Tidligere takst EDR	Dato ajour 26.05.2014 Gitt av Lurøy kommune. Dato 15.05.2014 Info gitt av eier Dato 15.05.2014 Info gitt av eier. Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
----------------------	---	---

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Grunnbokutskrift	2
2	Tidligere takst	7
3	Situasjonskart	3

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 20 Bnr. 15 Enebolig. Gnr. 20 Bnr. 71 Nausttomt.
Hjemmelshaver:	Håhensen Torgrim
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 023,2 m ²
Vann:	Tilkn. privat vannverk
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 558

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Tryg. Avtalenummer: 4864690
Forsikringstype:	Fullverdig
Forsikringssum:	Kr 1 935 000
Premiebeløp:	Kr 2 633

Skattetakst

Skattetakst:	Kr 356 101 År 2013 Info gitt av eier.
--------------	---------------------------------------



4. Bygninger på eiendommen

Helårsb.benytted som fritidsb.

Bygningsdata

Byggeår:	1952. Info gitt av tidl.takst.
Anvendelse:	Tatt i bruk
Ombygd:	Ca.1969

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Helårsb.benytted som fritidsb.	<p>Utvendig Bygningen er fundamenter på betong og grunnmur av betong trolig på løsemasser. Yttervegger trolig av uisolert bindingsverk som er lite luftet stående tømmermannskledning. Tak konstruksjon som saltak med kaldt loft, taktekke av profilerte aluminiumsplater og papptekke på tilbygget. Takrenner og nedløp består av plast. Vinduer er av 2-lags isolertglass og uisolert ytterdør med glass i trerammer.</p> <p>Innvendig Gulvoverflater består av vinylbelegg og malte flater i trapp, veggoverflater består av tapet dels porøseplater og trepanel, himling består av malte plater og malerpapp på loft.</p> <p>Kjøkken innredning består av dels plassbygd innredning og dels fabrikklaget innredning med profilert hvite overflater, benkeplate er av laminat.</p> <p>Bad/wc har våtromsvinyl på gulv, våtromstapet på vegg, dusjkabinett og vaskeservant.</p> <p>Boligen har naturlig ventilasjon, dvs ventiler i vindu.</p> <p>El-anlegget er et åpent anlegg fra eldre dato. Anlegget er ikke vurdert av takstmann da dette skal utføres av autorisert el-takstmann eller godkjent instalatør.</p> <p>Boligen har vedfyring og panelovner som oppvarming av boligen.</p> <p>Boligen har 200l varmtvannsbereder som er montert i kjeller.</p>

Kommentar

Standard:	Boligen holder en lav standard
Vedlikehold:	Boligen og eiendommen er godt vedlikeholdt.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	52	49	44	5	Entré, stue, kjøkken, bad, wc, bod
Hovedetasje	45	41	41		Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Kjeller					Ikke målbar arealer iht. retningslinjer for målereglene. Kan brukes som lagringsplass.
Sum bygning	97	90	85	5	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Hovedetasje	Entré, stue, kjøkken, bad, wc	Bod
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	

5. Beregninger

Arlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 558	
	Forsikring:	2 633	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 700	
	Sum kostnader Kr:		15 891

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Helårsb.benytted som fritidsb.	2 350 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 400 000
Teknisk verdi bygninger:	950 000

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: 250 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 1 200 000



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

6. Underskrift

19.06.2014

Gøran Sørnes
Gøran sørnes

Fasade mot Øst



Fasade mot Nord



Fasade mot Sør



HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp - Motvekt til selgers eierskifteforsikring



Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

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

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

Postadresse:
HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 Oslo

Besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper, ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet.

Boligkjøperforsikring gir deg:

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

Enkelt å tegne, trygt å ha:

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

Priser

Borettslagsbolig
3 750,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 300,-

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

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

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

Over halvparten* av alle helgelendinger bruker oss som sin boligbank

*Kilde:
Markeds-
undersøkelse
gjennomført av
Polarfakta AS



Vårt beste boliglån til deg under 35 år. Samme gode rente på inntil 85% av boligens verdi. Så lenge du ikke refinansierer, beholder du den gode renten også etter at du har fylt 35 år. Eksempel: Lån 2 mill./25 år – effektiv rente: 3,61%, totalt kr. 3.020.080,- inkl. alle kostnader.



www.hsb.no

- EN KOMPLETT LOKALBANK



*En god forsikring gir
mindre bekymring
i hverdagen!*



*Bil-, bolig-, innbo- og
personforsikring*



www.hsb.no

- EN KOMPLETT LOKALBANK



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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



eiendomsmegleren
helgeland

Smørøyet, Postboks 1276, 8602 Mo i Rana

Telefon 75 14 30 00, faks 75 14 30 01

KJØPETILBUD OPPDRAGS NR. 114126

Undertegnede gir herved bud på eiendommen
Onøy, Lurøy Kommune, gnr. 20, bnr. 15 i Lurøy kommune

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

FINANSIERINGSPLAN

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

EVENTUELLE BETINGELSER/FORBEHOLD

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

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

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

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL

KRONER	DATO	BUDFRIST	SIGNATUR	AKSEPT
				Bud:
				Dato:
				Sign:
				Sign: