RÅHOLT: 2-mannsbolig med solrik tomt og sentral beliggenhet

Adresse: **Bekkedalsvingen 21** / Poststed: **2070 Råholt**

Verditakst: 2.250.000,-
Låneverdi: 1.925.000,-

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom
106 m²	96 m²	93 m²	3 m²

RÅHOLT: 2-mannsbolig med solrik tomt og sentral beliggenhet

Adresse: Bekkedalsvingen 21
Poststed: 2070 Råholt

Verditakst: 2.250.000,-
Låneverdi: 1.925.000,-
Ligningsverdi: 534.336,-

Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
106 m²	96 m²	93 m²	3 m²

Type eiendom
Del av tomannsbolig
Gnr. 96, Bnr. 358, Snr. 2

Tomt	Eiet/festet
751 m²	Eiet

Byggeår
2004

Eier(e)
Rune og Monika Staff-Hansen
Tlf: 992 67 607
E-post: rudi74@hotmail.com

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang/trapperom, tre soverom, ett av dem med utgang til terrasse på ca. 42 m²., bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Trapperom, stue med utgang til balkong på ca. 4 m², kjøkken og bod.

Beskrivelse
Pen og velholdt halvpart av 2-mannsbolig, byggeår 2004. Boligen har en arealeffektiv planløsning, og fremstår lys og luftig. Romslig kjøkken med god benkeplass og egen kjøkkenbod. Kjøkkenet ligger i 2. etasje og har spiseplass med utsikt. Lys og luftig stue med utgang til solrik ballkong. 3 store soverom i sval 1. etasje. Stor innbygd garderobe i ett av soverommene. Flislagt bad i lyse farger, med god plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Adkomst
Ta av E6 ved avkjøring til Råholt / Dal. Følg veien forbi Eidsvoll Amfi og ta til venstre i rundkjøring mot Råholt Bad. Følg Tærudveien. Ta til venstre mot Bekkedalshøgda på toppen. Hold til venstre for så å ta til høyre mot Bekkedalsvingen. Ta så til høyre ved lekeplass og opp en liten bakke.

Beliggenhet
Solrikt og barnevennlig område med sentral beliggenhet. Kort vei til motorvei, tog- og busstasjon. Toget bruker 7 min til Oslo Lufthavn Gardermoen og 30 min til Oslo. Fra desember 2014 vil det gå to tog i timen. Et stort utvalg matbutikker og nye Eidsvoll Amfi (kjøpesenter ferdigstilt 2014) med et variert utvalg av butikker og cafeer, er i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til nye Råholt bad. Det er videre kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser. Boligen ligger også landlig til, med gode rekreasjonsmuligheter. Skogen med turveier, badestrand og båthavn ved Hurdalsjøen er nært tilgjengelig. Kort vei til skiløyper.

Beskaffenhet
Pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, plen og hekk. Lun og skjermet hage med epletre og prydbusker. Eiendommen har to store og solrike markterrasser, med sol fra morgen til kveld. Stor utebod med snekkerbenk og hems. Romslig parkeringsplass på egen tomt, med mulighet for å sette opp garasje.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Parkering
Stor parkeringsplass på tomten, med mulighet for å sette opp garasje.

Andre opplysninger
Off. Vann og kloakk.
Velvei. Ca. 60 m fra offentlig vei.
Kabel-TV, bredbånd m.m..
Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 10.000,- (antatt)

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

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

* * *

RÅHOLT: 2-mannsbolig med solrik tomt og sentral beliggenhet

Adresse: Bekkedalsvingen 21
Poststed: 2070 Råholt

* * *

RÅHOLT: 2-mannsbolig med solrik tomt og sentral beliggenhet

Adresse: Bekkedalsvingen 21
Poststed: 2070 Råholt

Skal du også selge bolig?
Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

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

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

* * *

OLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Bekkedalssvingen 21

2070 RÅHOLT
Gnr. 96 Bnr. 358 Seksj.nr. 2
Eierbrøk: 97/194
EIDSVOLL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Lars Gunnerød.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

Bef.dato
20.09.2014

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

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.
- 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.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

- 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

Befaring blir kun foretatt på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander eller lignende flyttet på. Befaring blir kun foretatt på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander eller lignende flyttet på. Fuktighetsmåling blir foretatt med overflateinstrument der tilkomst er mulig. Resultat blir kommentert i de enkelte konstruksjonsdeler om fuktindikasjon blir registrert.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde og med nyere bebyggelse. Rolig, barnevennlig boligområde. Råholt sentrum med de fleste fasiliteter innen gangavstand. Ca. 5 min. gangvei til skole, idrettsanlegg og barnehage. Lekeområde.

Gode adkomst og parkeringsforhold . Opparbeidet hage og tilsådd. Begrenset utsikt men solrik beliggenhet. Terrasse på inngangsiden og utenfor stue.

1/2 del av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer og uthus i 1 etasje. .

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

Normal standard. Godt vedlikehold. Forøvrig vises til kommentarer under de forskjellige konstruksjonsdeler.

Regulert område i henhold til reg. plan nr. 023709000. Navn: Eiendommene 96/264+36m.fl. med adkomsveier Bekkedalshøgda. Stadfestet 15.02.1993.

Konklusjon tilstand

Bygget er 10 år gammelt og av den grunn i svært god stand. Det er derfor svært få bygningsdeler om noen som bør få angitt tilstandssvekkelse. Ved tilstandsvekkelse 0 skrives ingen grad. Bygget fremstår godt vedlikeholdt og også med enkelte oppgraderte bygningsdeler fra byggetidspunkt. Nye dører.Malte bygningsdeler, vegger, trapp mm. Terrasser er behandlet. En svakhet er gulvbelegg som har endel skader og slitasje. Veggkledning er av enkel karakter, men i god stand. Forøvrig fremstår eiendommen meget bra såvel utvendig som innvendig.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**Kr**	**2 250 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr**	**1 925 000**

23.09.2014

Lars Gunnerød
Takstmann
(sign)

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

MEDLEM

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: RuneStaff-Hansen Tlf.: 99267607

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.09.2014
- RuneStaff-Hansen Kunde Tlf.: 99267607
- Lars Gunnerød Takstmann Tlf.: 66784777 / 90139712

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Dok/kilde automatisk lagt inn fra Norsk Eiendomsinformasjon om : Adresser, hjemmelshavere, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår mm.
Andre dok./kilder:	Skjøte	Dagbokført 05.06.2009 Opplysninger vedr. skjøte innhentet fra Norsk Eiendomsinformasjon.
	Tegninger	Kun tegninger fra illustrasjon i tidligere prospekt.
	Eier	

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Egenerklæringen er gjennomlest og såvidt jeg kan se og registrere ut fra befaring så er denne korrekt. Vedr. punkt 1 så er det utført noen mindre arbeider i forbindelse med servant. En flytting. Har medført noen ubetydelige hull i fliser som er fylt med silikon. Arbeidet er utført i egen regi.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 96 Bnr. 358 Seksj.nr. 2
Hjemmelshaver:	Monika Staff-Hansen 1/2 del og RuneStaff-Hansen 1/2 del
Tomt:	Eiet tomt. Areal 751 m Andel fellesareal: 376 m
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig
Adkomst:	Velvei. Ca. 60 m fra offentlig vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig vann
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Kommuneplan er gjeldende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 10 000 Antatt beløp. Oppgave er ikke fremlagt.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Jernbanepersonalets Bank og Forsikring 81559115.
Forsikringstype:	Fullverdiforsikring
Premiebeløp:	Kr 3 500

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

Bygninger på eiendommen

Del av horisontaldelt bolig.

Byggeår: 2004. I følge tidligere takst

Anvendelse: 1. og 2. etasje.

Uthus

Byggeår: 2007. Ifølge eier.

Anvendelse: 1 etasje

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.

Del av horisontaldelt bolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m	Bruksareal BRA m			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	53	49	49		Vindfang, gang/trapperom, soverom m/utgang terrasse på ca. 42 m2., soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom Arealer er innvendig (BRA) oppmålt på stedet. Utvendig BTA er beregnet.
2. etasje	53	47	44	3	Trapperom, stue m/utg. balkong på ca. 4 m2, kjøkken, bod Arealer er innvendig (BRA) oppmålt på stedet. Utvendig (BTA) er beregnet.
Sum bygning	**106**	**96**	**93**	**3**	

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

MEDLEM

Del av horisontaldelt bolig. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, gang/trapperom, soverom m/utgang terrasse på ca. 42 m2., soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom	
2. etasje	Trapperom, stue m/utg. balkong på ca. 4 m2, kjøkken	Bod

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m	Bruksareal BRA m			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	9	9		9	Uthus/lager Arealer er oppmålt på stedet.
Sum bygning	**9**	**9**		**9**	

Uthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Uthus/lager

Beskrivelser - Del av horisontaldelt bolig.

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Taksert bolig er 1/2 del av vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer

Vedlikehold ol: Godt vedlikeholdt og fremstår i god stand.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Fundamenteres med støpte såler på komprimert sprengstensfylling.

Vedlikehold ol: Ingen setninger eller sprekkdannelser registrert.

Vurderinger: TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Plate på mark. Komprimert masse, plast, isolasjon og påstøp.

Vedlikehold ol: Ut fra mulig observasjon kan ikke registreres noe problem.

Vurderinger: TG: 1

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

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: 6" bindingsverksvegger. Vindtett. 15 cm mineralull, plast og innvendig 13 mm gipsplater.

Vedlikehold ol: Godt isolert bolig.

Vurderinger: 6 " bindingsverksvegger. Isolasjon som vanlig på byggetidspunkt. TG: 1

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

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

Utvendige overflater

Beskrivelse: Liggende kledning.

Vedlikehold ol: Malt utvendig 2012.

Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 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: 2 lags isolerglass i samtlige vinduer. Rammer og karmer i treverk.

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: Isolert inngangsdør med 2 lags isolerglass. Terrassedør og balkongdør er isolert og med 2 lags isolerglass.

Vedlikehold ol: Ingen skader eller feiljusterte dører registrert

Vurderinger: God standard på ytterdører. TG: 1

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.

Innvendige dører

Beskrivelse: Malte pressede dører.

Påkostninger: Nye dørblad 2014

Vedlikehold ol: Nye dører.

Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 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: Saltak i trekonstruksjon. 25 cm mineralull. Pulttak over inngangsparti og stue. Oppløft over kjøkken og stue i 2. etg.

Vedlikehold ol: Kun befart fra terreng. Det er ingen skadde takstein eller bygningsmessige problemer.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Tekket med betongstein.

Vedlikehold ol: Kun befart fra terreng. Eventuelle skader er ikke registrert.

Levetider: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

MEDLEM

Renner, nedløp og beslag

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurderinger: TG: 1

Utvendige beslag

Beskrivelse: Snefangere over inngangsparti, over oppløft over kjøkken og pulttak over inngang. Videre over balkong, oppløft over stue. Stigetrinn for feier. Ikke beslag på isbord.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Åpen furutrapp med malte inntrinn. Rekkverk 1 side.

Vedlikehold ol: Nymalt.

Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse/trappearrangement på ca. 18 m2 foran inngangsparti og soverom. Terrasse på ca. 42 m2 utenfor soverom. Balkong på ca. 4 m2 utenfor stue . Godkjent rekkverk.

Vedlikehold ol: Balkong og terrasse er godt vedlikeholdt.

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: Ettløps elementpipe. Platekledt over tak og med hette. Pusset og malt innvendig. Ikke utstyr tilkoblet.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag. Isolert. Ikke sekundære bjelkelag. Heller ikke krav.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Bad/vaskerom med wc., 1 m servantskap med nedfelt servant i topp, dusjhjørne m/termostat. I tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vedlikehold ol: Ved fuktkontroll i våtromssoner og ved rørgjennomføringer ble ikke fukt funnet noen steder.

Vurderinger: TG: 1

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.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Sigdal malt, profilerte dører i fronter. Laminert benkeplate. Avtrekk via ventilator via tak. Imiterte flislignende belegg mellom over og underskap og på vegg forøvrig.

Vurderinger: TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Takess i himlinger.

Vurderinger: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malte panelplater i alle rom untatt bad som er flislagt.

Vedlikehold ol: Fuktmålinger med overflate instrument er foretatt der det er mulig uten at fukt er registrert.

Vurderinger: Enkel kvalitet på innvendig kledning, men utførelse og tilstand er bra. Fliser i bad av god standard. TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Gulv og overflate

Beskrivelse: Fliser i bad/vaskerom og entre. Plategulv i bod. Forøvrig laminat på gulver.

Vedlikehold ol: Endel gulver bør vurderes fornyet. Dårlig kvalitet på laminatgulv. Endel blærer(blemmer) og også synlige skjøter.

Vurderinger: Gulv er endel beskadiget og behov for noe fornyelser. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon med sentralavtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig avtrekk forøvrig.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse: Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. 200 l varmtvannsbereder. 1 stk. utvendig, ikke frostfri hagevanningskran v/inngang

Vedlikehold ol: Godt vedlikeholdt og ingen skader registrert.

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap plassert i vf. Trefas anlegg. Automatsikringer. Jordfeilbryter på 3 kurser (soverom, bad/vaskerom og vaskemaskin). 3x50 amp inntakssikringer. 9 kurser. Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el. anlegg. Hvis det er ønskelig med en gjennomgang av el.anlegget anbefales det å foreta en el. takst.

Belysningsutstyr

Beskrivelse: Downlights i stue 3 stk. og i kjøkken 5 stk.

Varmeelementer for innebygging

Beskrivelse: Varmekabler i bad 1. etg.

Telefoni og personsøking, generelt

Beskrivelse: Bredbånd/Internett.

Fellesantenner

Beskrivelse: Tilkoblet kabel TV. Canal Digital.

Diverse utstyr

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

Innvendig sol- og lysavskjerming

Beskrivelse: Innvendige endel persienner eller rullgardiner (på soverom)

Vurderinger: TG: 1

Utstyr for yttertak

Beskrivelse: Stigetrinn/leider for feier er montert. Snefangere se pkt. 236.

Vurderinger: TG: 1

Skap og reoler

Beskrivelse: 3 m garderobeskap i hovedsoverom og 1,5 m i ett barnerom. Ett skoskap på 1 m bredde i gang/trapperom

Vurderinger: TG: 1

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Veier

Beskrivelse: Singel på innkjørsel og biloppstillingsplass.

Parker og hager, generelt

Beskrivelse: Tomten er pent opparbeidet og tilsådd . Ikke inngjerdet.

AUTORISERT FORETAK
Asker Takst AS
Hanevoldveien 38
1384 Asker
Tlf. 66784777/90139712 lgunne@online.no
Org.nr: 883867572

MEDLEM

Annet

Annet

Beskrivelse: Adkomst loft via Pocket nedtrekkbar stige. Mindre areal med gulv. Ventilasjonsanlegg plassert på loft.

Beskrivelser - Uthus

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Fundamentert på impregnerte materialer. Trebjelkelag og bordgulv. Bindingsverk, uisolert og liggende ytterkledning. Saltak tekket med betongstein. Beslag på isbord. Plastbelagte stål takrenner og nedløp. Enkelt glass i vindu og isolert inngangsdør. Ikke innlagt strøm.

Vurderinger: TG: 1

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg../ev. eiend.skatt:	10 000	
	Forsikring:	3 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		18 500

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Del av horisontaldelt bolig.	1 920 000
Uthus	30 000
Sum normale byggekostnader:	1 950 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	300 000
Teknisk verdi bygninger:	**1 650 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	**2 250 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	**1 925 000**

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.
96	358	2		

Adresse: Bekkedalsvingen 21

Postnr.: 2070

Sted: Råholt

Kommune: Eidsvoll

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?
2004	2009	5 år	Ja

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)

Jernbanepersonalets bank og forsikring

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

Polise-/avtalenr.

883130

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
Rune	Staff-Hansen

Tlf. privat	Mobil	E-post
	99267607	rudi74@hotmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Sagmoen tomt 8	2074	Eidsvoll Verk

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Monika	Staff-Hansen

Tlf. privat	Mobil	E-post
	91663615	monika.staff.knutsen@gmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Sagmoen tomt 8	2074	Eidsvoll Verk

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

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:

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

Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

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

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Hvis faglært, hvem:

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

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

☑ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING? JA ☐ NEI ☑

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

Kommentarer Gjennomført rutinekontroll av el-anlegg, våren 2012

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

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

12.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

☐ JA ☐ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☐ NEI Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

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

TIL SELGER:

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

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

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må 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.

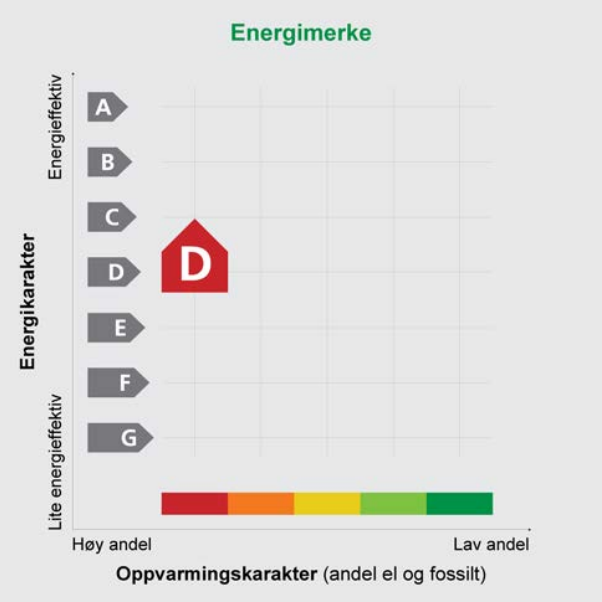
Dato	Sted
28.09.2014	Råholt
Selger (1) underskrift	Selger (2) underskrift
Rune Staff-Hansen	Monika Staff-Hansen

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkedalssvingen 21
Postnr	2070
Sted	Råholt
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	358
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-489236
Dato	29.09.2014



Eier	Rune og Monika Staff-Hansen
Innmeldt av	Bernt Espelien

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bekkedalssvingen 21
Postnr/Sted: 2070 Råholt
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.09.2014 14:37:02
Energimerkenummer: A2014-489236
Ansvarlig for energiattesten: Rune og Monika Staff-Hansen
Energimerking er utført av: Bernt Espelien

Gnr: 96
Bnr: 358
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere

400271	05/06/2009	**HJEMMEL TIL GRUNN**	
		VEDERLAG: 1.600.000	
		STAFF-HANSEN MONIKA	IDEELL: 1/2
		F.NR: 060380	
		STAFF-HANSEN RUNE	IDEELL: 1/2
		F.NR: 270274	

PENGEHEFTELSER

400287	05/06/2009	**PANTEDOKUMENT**
		BELØP: NOK 2.000.000
		PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
		ORG.NR: 952706365

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/ AVGIVEREIENDOMMEN.
FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

10212	30/08/2002	**SEKSJONERING**
		OPPRETTET SEKSJONER:
		SNR: 2
		FORMÅL: Bolig
		SAMEIEBRØK: 97/194

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

29/09 2014

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:.....

* * *