



ROAN

Sørvika. Enebolig/Fritidsbolig.





**OPPDRAKSNUMMER**

86-0046/07

EIENDOM

Sørvika, 7180 Roan
Gnr. 65, bnr. 143 i Roan kommune

EIER

Tore Jensen og Tove Jensen

BOLIGTYPE

Enebolig/fritidseiendom ved sjøen

BOLIGAREAL / BRUTTOAREAL

147 kvm

BYGGEÅR

2004

BYGGEMÅTE

Golv støpt på direkte på isolert grunn,
samt ringmur.
Huset er satt opp av bindingsverk.
Takstein av typen Sanda.

TOMTEN

Eiet tomt, 1.657 kvm.

MEGLERS PRISVURDERING

Kr. 2.150.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8.314,-
Dette inkluderer; vannavgift,
renovasjonsavgift, slamavgift og
feieravgift.







STANDARD

Bolig 1 og 2 etg:

Gulv: Parkett, flis og laminat.

Vegger: Panel, malt panel, malt strie og flis.

Tak: Panel og plater.

BOLIGEN INNEHOLDER

Bolig:

1 etg: Kjøkken, stue, soverom, hall m/ trapp, vaskerom, bad og vindfang.

2.etg: Loftstue, 3 soverom, bad, luftebalkong og lagringsplass i knevegger.

Garasje:

1.etg: Plass for 2 biler.

2.etg: Disponibelt rom/ kan nyttes som anneks.

OPPVARMING

Boligen har vannbåren oppvarming i 1 og 2 etg, og vedovn på stue i 1 etg.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et ikke regulert boligområde ikke langt fra kommunesentret. Det er flatt terreng, og tomten er ferdig opparbeidet med markterrasser.

Eiendommen ligger godt skjermet, med fort vei til utmark og like ved sjøen.

Meget naturskjønt område med panoramautsikt over store land og sjøområder.

PARKERING

2 plasser i garasje i tillegg til oppstillingsplass foran boligen.

BARNEHAGER / SKOLER

Eiendommen ligger 5 km fra nærmeste skole.

Bussen stopper ca 100 meter fra huset

KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

ADKOMST

Fra Steinkjer er korteste vei til Roan via Osen, mot Åfjord. Når man kommer til Roan og kommunesentret, tar man til venstre i første kryss. Etter krysset er det første avkjørsel til høyre.

Eiendommen ligger som andre bolig og er merket med "Til-Salg" skilt.



OVERTAGELSE

Etter avtale med eier.

MEGLERS PRISVURDERING

Kr. 2.150.000,-

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:
Dokumentavgift til Staten, 2,5% av kjøpesummen, samt kr. 1.548,- i tinglysingsgebyr for skjøte.

Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter; kr. 2.107,- pr. stk.

BETALINGSBETINGELSER

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler forskudd på 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet med mindre dette er særskilt avtalt. Renter på innbetalt forskudd tilfaller selger.

Den resterende del av kjøpesummen skal betales innen overtagelse.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar i henhold til avhendingsloven § 3-9. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som fremkommer i takst/tilstandsrapport/ boligsalgsrapport.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring i forbindelse med salget.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet, og koster 2,5 promille (min. kr. 3.500,- og maks. kr. 7.500,-). Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BUDREGLER

Budregler er beskrevet i vårt Budskjema. Dersom en budgiver skulle kreve det, vil vedkommende få anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen. Dette vil skje på meglers kontor sammen med kontorets faglige leder, og etter at eiendommen er solgt.

LÅNEFORMIDLING

Megler kan bistå kjøper med finansiering gjennom Fokus Bank. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken, og Fokus Krogsveen AS mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.
Sist endret: Januar 2007

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler/firma:	NYLANDER Fokus Kongsveien Nylander AS	Avdeling:	Stenke
Meglers navn:	Eiendomsmeidler HARVEI KESSE		
Meglers oppdragsnummer:			
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja ☐ / Nei ☐		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringselskapets risiko for ansvaret. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, oppgjør-/bonoraropdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, foreligger det krav til Boligsalgsrapport. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☒	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rekkehus ☐	To/Fiermannsbolig ☐
Tomt ☐	Andels-/Aksjeeiendommen ☐	Selveierleilighet ☐	
Gnr:	Bnr:	Seksjonsnr./andelsnr./aksjensr.:	Festeric:
Adresse:	Postnr:		7180
Sted:	Kommune:		Rofn
Byggeår:	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3.5 år
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring):		Gjensidige forsikring	
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja ☐ / Nei ☒			
Polise-/avtalens:			
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:	

SELGEREN

Selger (1)			
Etternavn:		FOMAVN:	
TIT. PRV:		E-post:	
Ny adr:		Sted:	
Selger (2)			
Etternavn:		FOMAVN:	
TIT. PRV:		E-post:	
Ny adr:		Sted:	

Initialet

Spørsmål 16 og 17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.
I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke". Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J.A.	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?	X			
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X			
2.2	Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer.	-			
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ledetid/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X			
4.	Kjenner du til om det er/har vært fukthet (fuktmærker) eller innslag av vann i eiendommen/kjeller?	X			
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsrør i avløpsrør?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært seilingskader, for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegg/andre installasjoner?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utletheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X			
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X			
11.1	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp, og/eller elektrisk anlegg?	X			
11.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer?	-			
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/hastelskrav vedrørende eiendommen?	X			
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	-			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / skadendrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	J.A.	KOMMENTARER	
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	-			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/ekte fellesutgifter?	-			

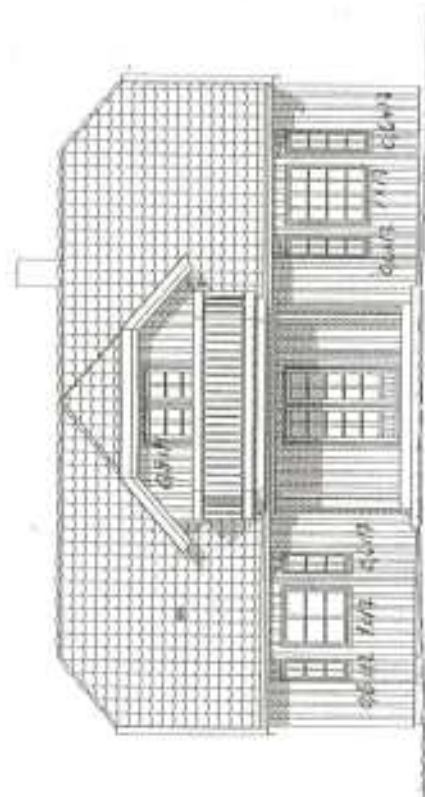
Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste kjenn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullestendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, ifølge for eiendomsforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. For avrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eiendomsforsikringstilbud.

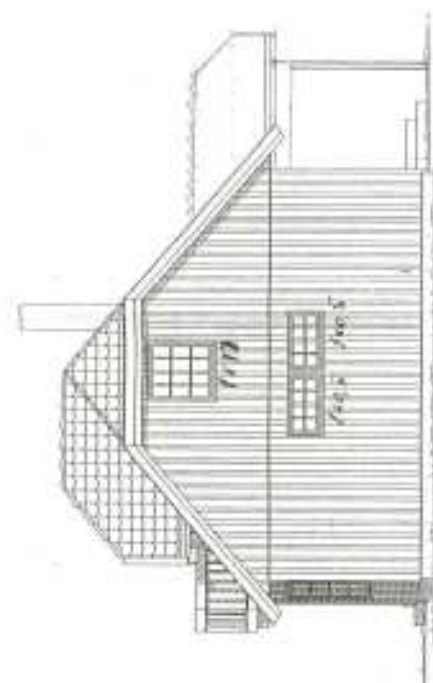
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 5 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenrisklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:			
☐	Jeg ønsker å tegne eiendomsforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2007 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eiendomsforsikring". Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar risikoen på eiendommen.		
☐	Jeg ønsker ikke å tegne eiendomsforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eiendomsforsikring.		
Dato: 5/11-07		Sted: Roan	
Selger (1) sign.: [Signature]		Selger (2) sign.: Tove Jensen	

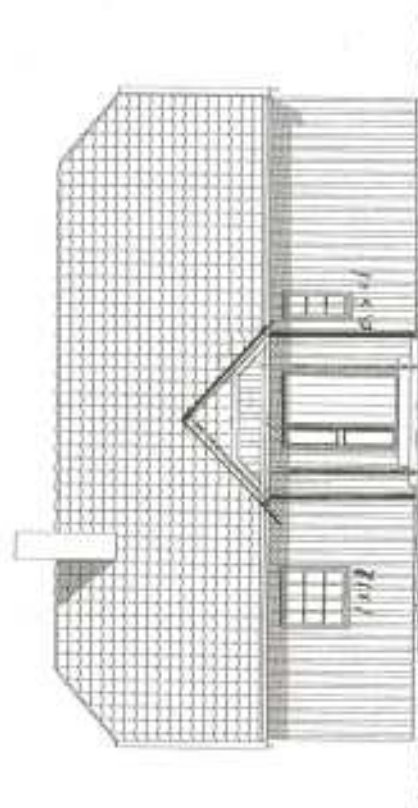
1:100



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT OST

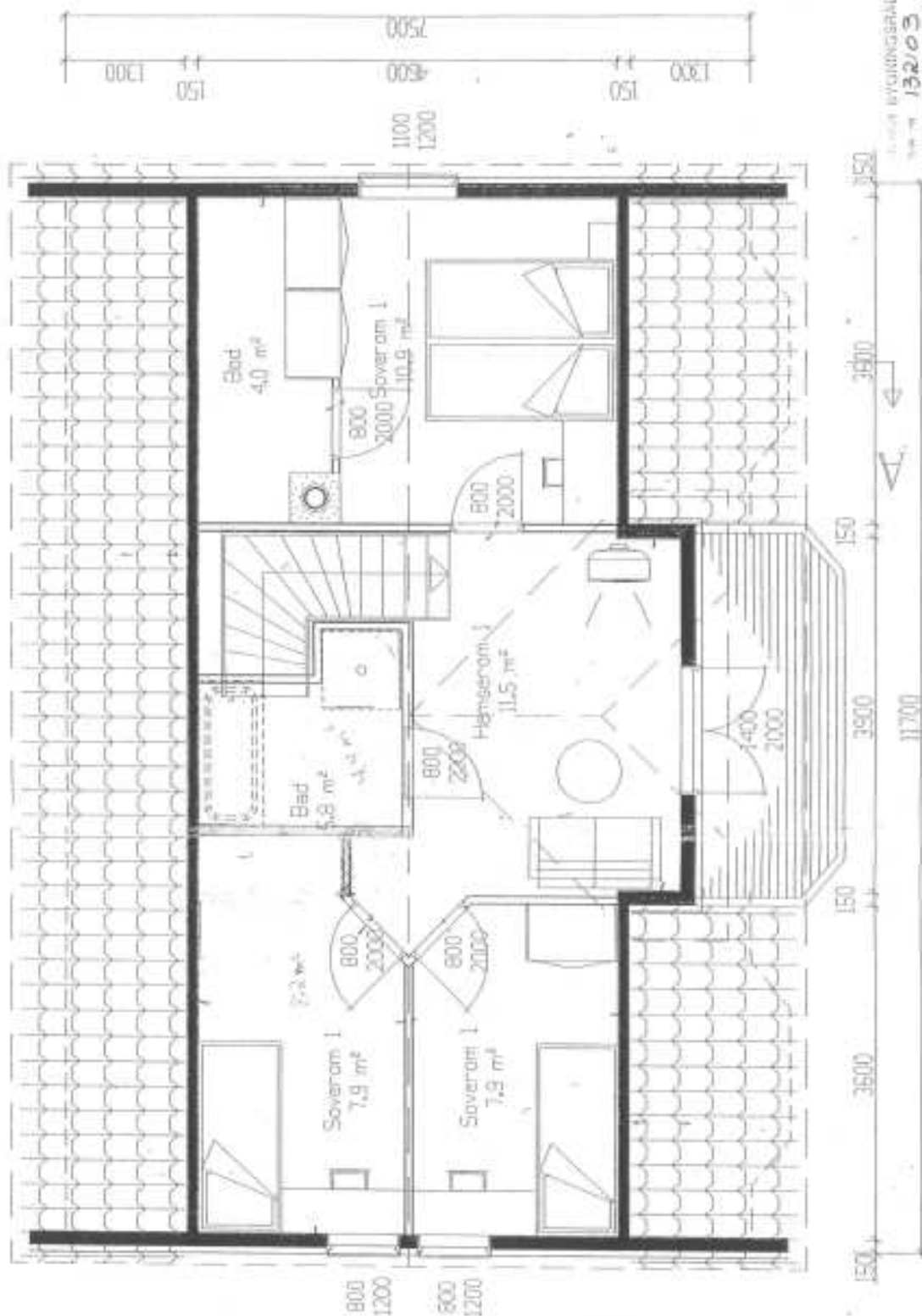


FASADE MOT NORD

HUSN. BYGGERIEN
Så Nr. 132, 10 3
Måstaden 4/11 2003
Göransson arkitekt

teckning J. K.

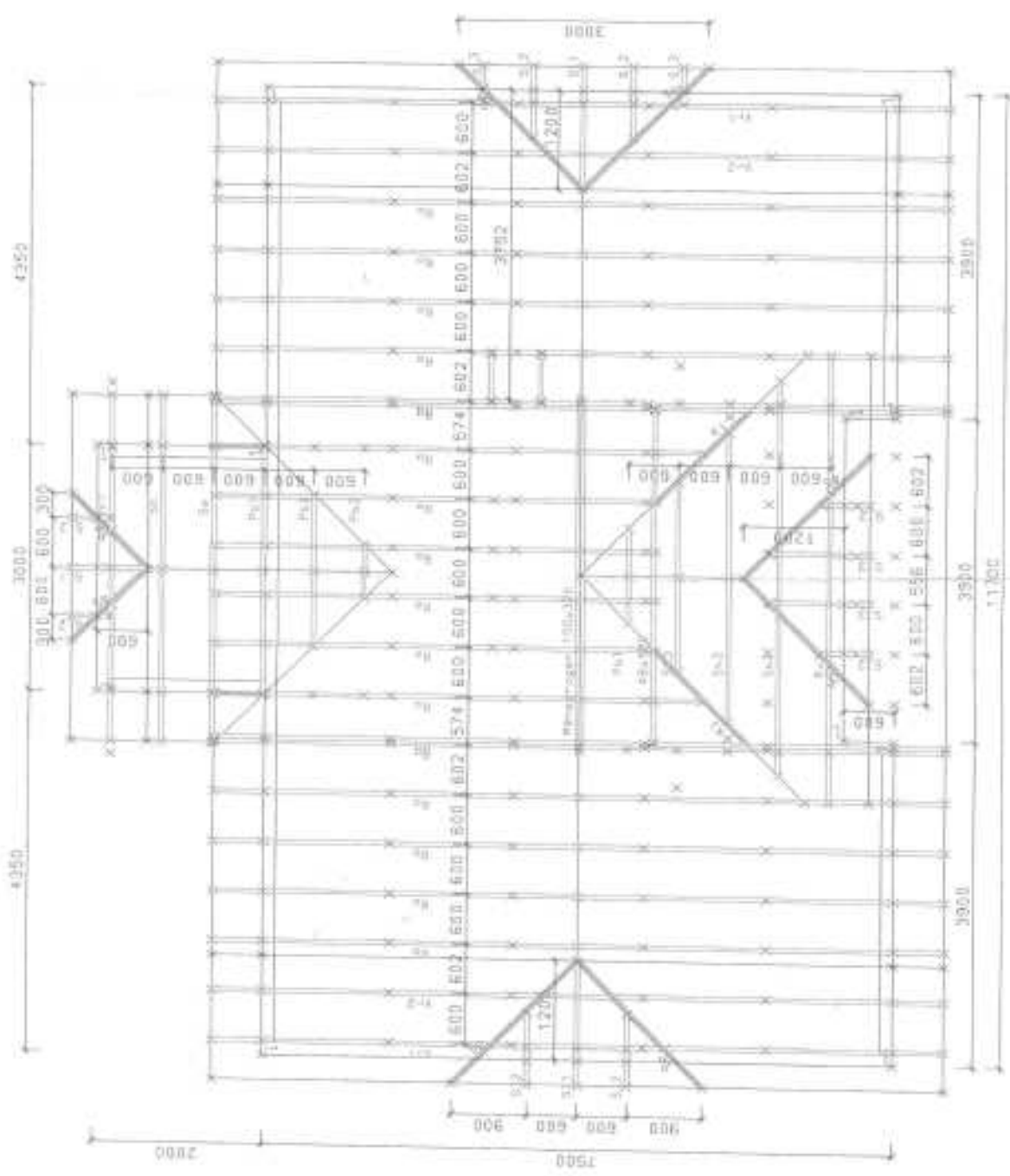
V



132103
4/11 2003
Gardent med/uten innvendig

132103

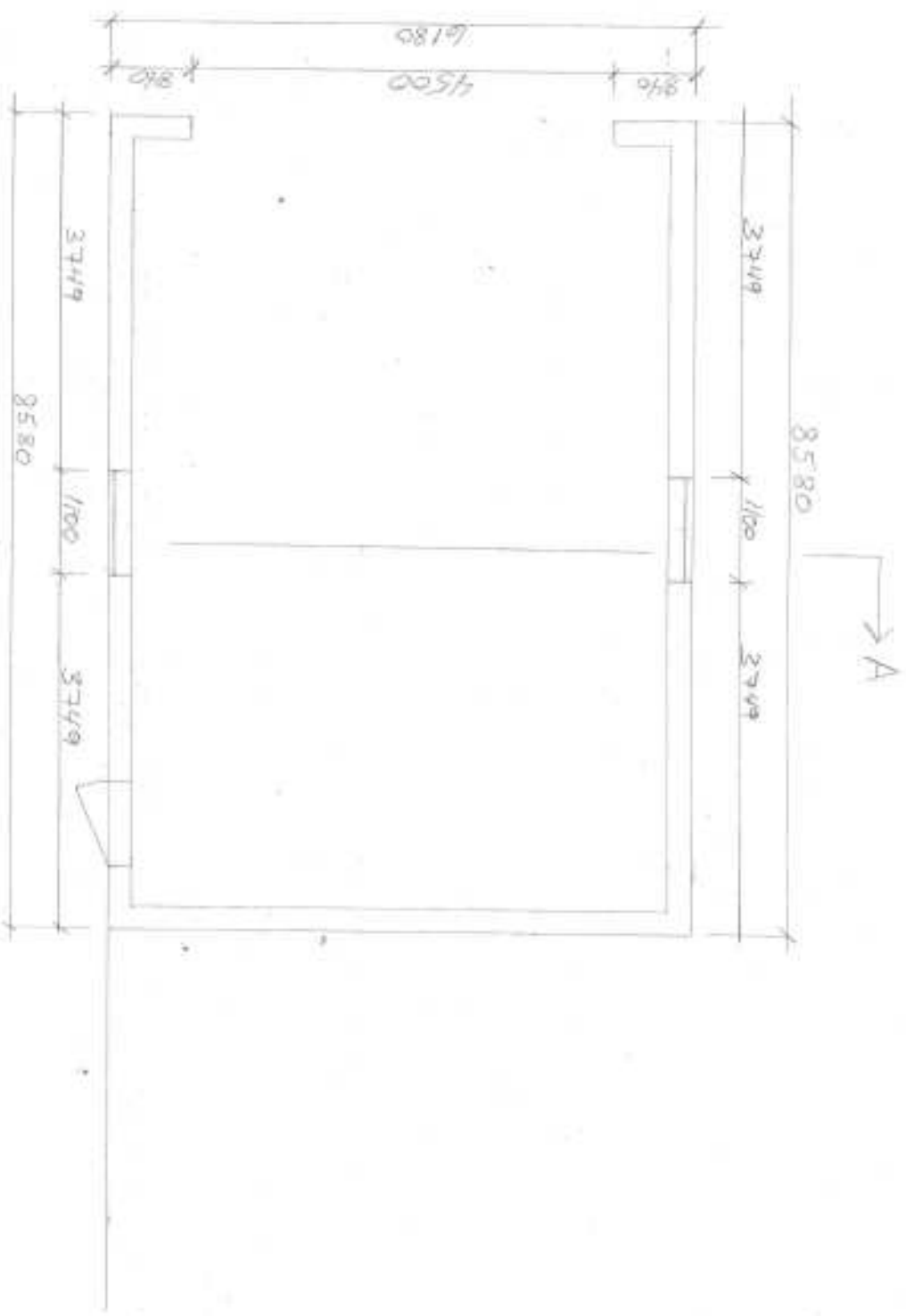
EDH DRAMMENS-HUS AS SOLVIK Plan, 1:50		Tilleggsværk Oppmåling Tegning Dato: 16.05.00 Tegn: NRM Prosjekt: Solvidds Tegning: 522
---	--	---



HIGH BUILDING
Suk. nr. 132 / 03
Masa: 4 / 11 2003
Tehn. nauch. nauch.

Byroprojekt Jd.

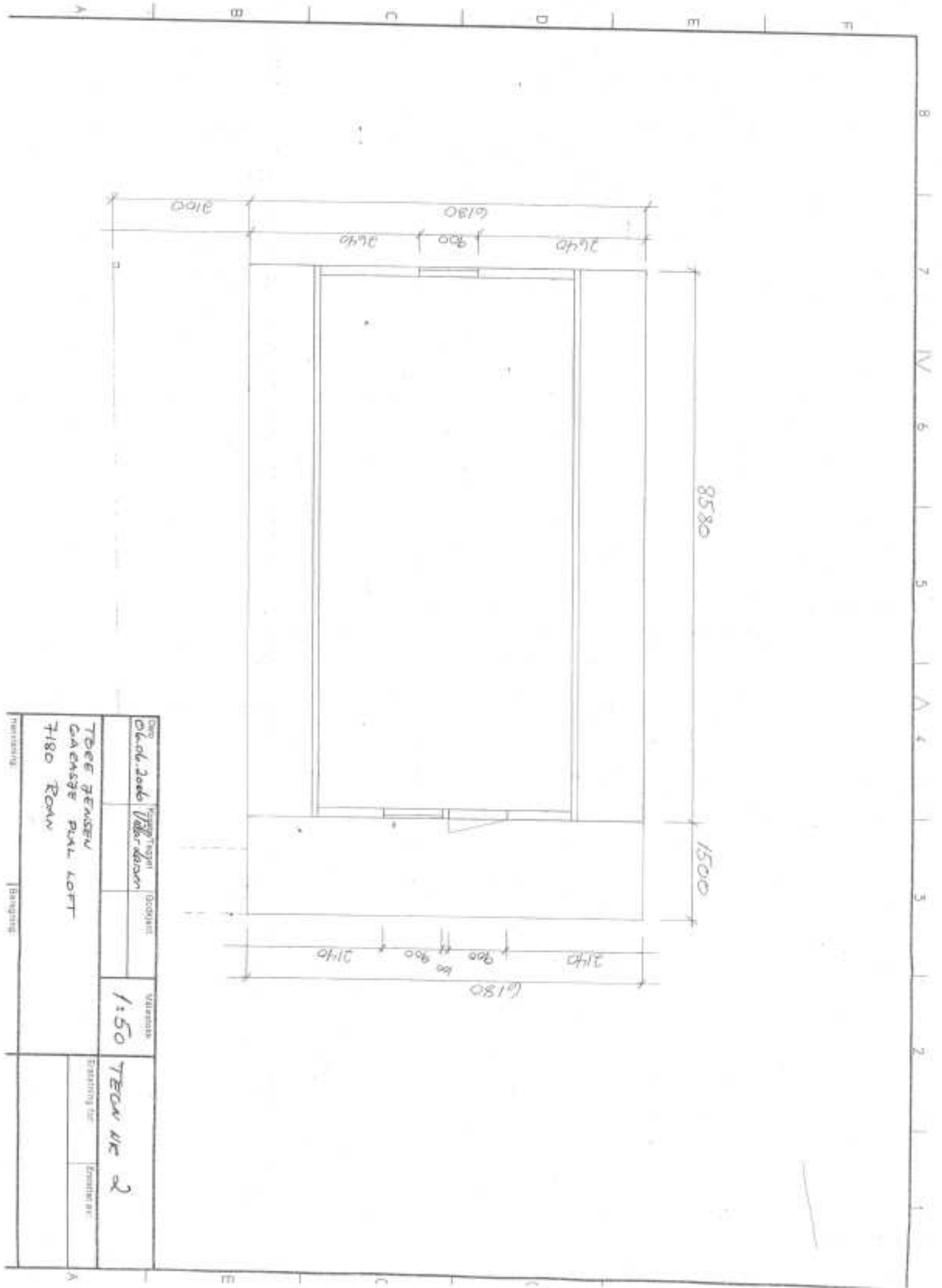
31.10.03
STJERN AS



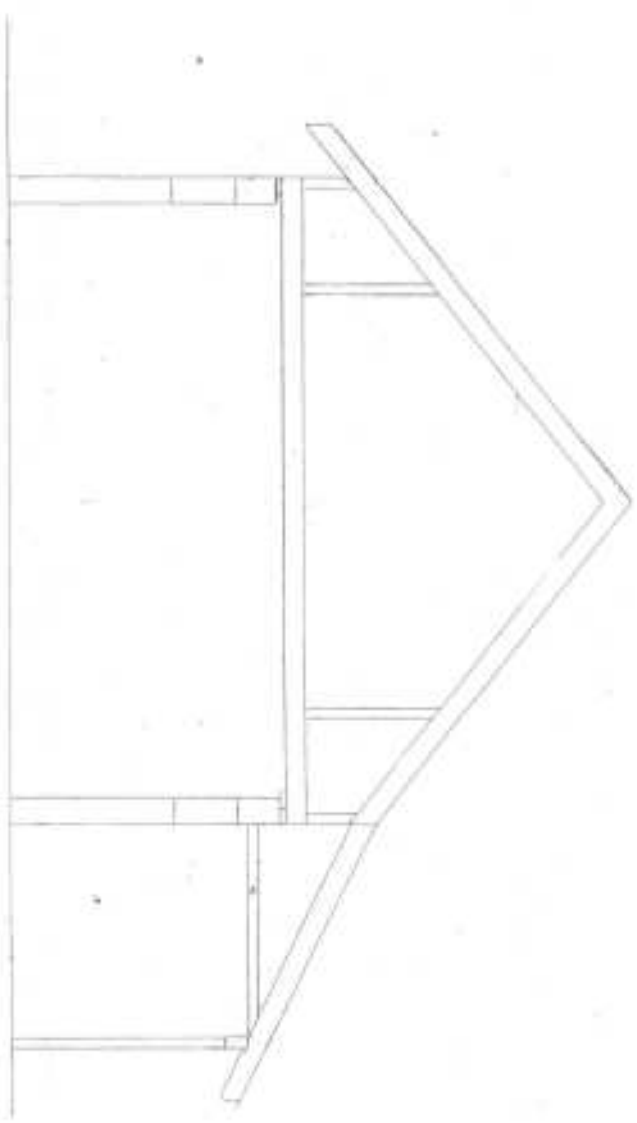
→ A

→ A

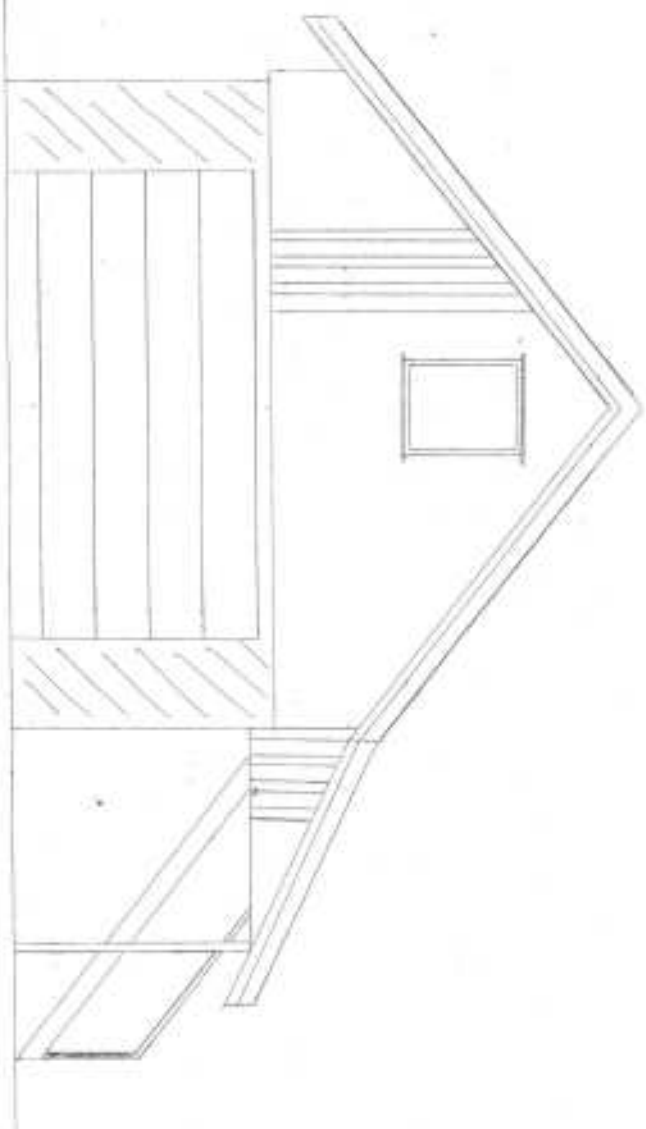
Drawn	By	Checked	Scale	Notes
Dr. A. J. J. J. J. J.	J. J. J. J. J.	J. J. J. J. J.	1:50	TECU NE 1
TOEE JENSEN				Existing for
GARAGE PLAN 1				Building as
7180 ECU				



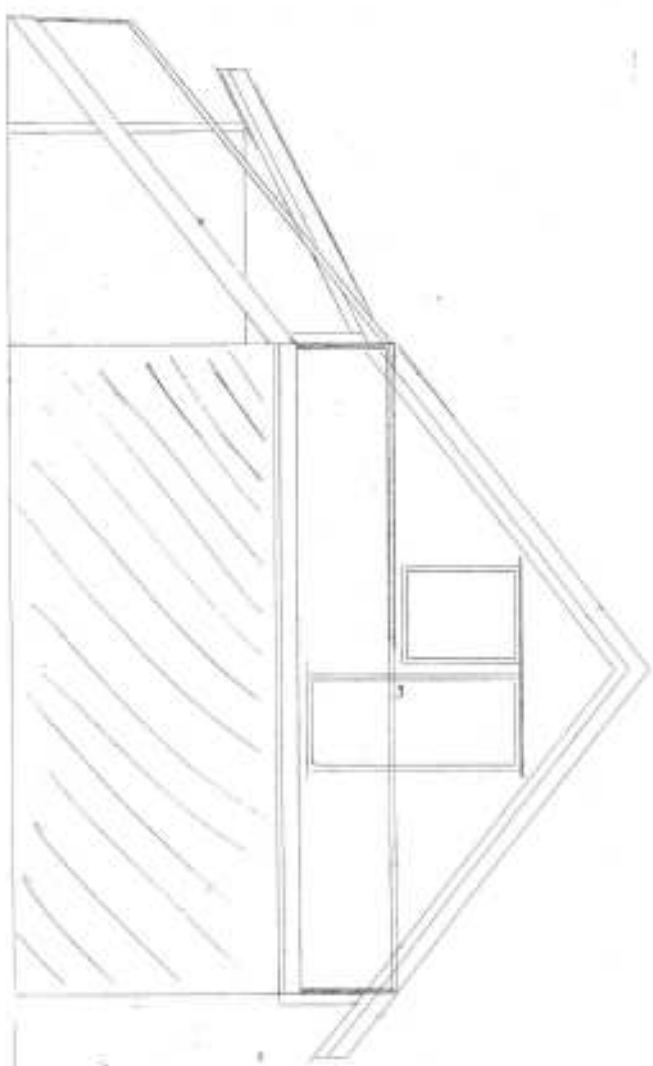
Client	06.06.2006	Project Name	Goodwill	Value	1:50	Team	2
		Value				Training	Drilling
TOBE HENSEN GACHSSE PLAT KOTT 7180 ROM							
Training				Drilling			



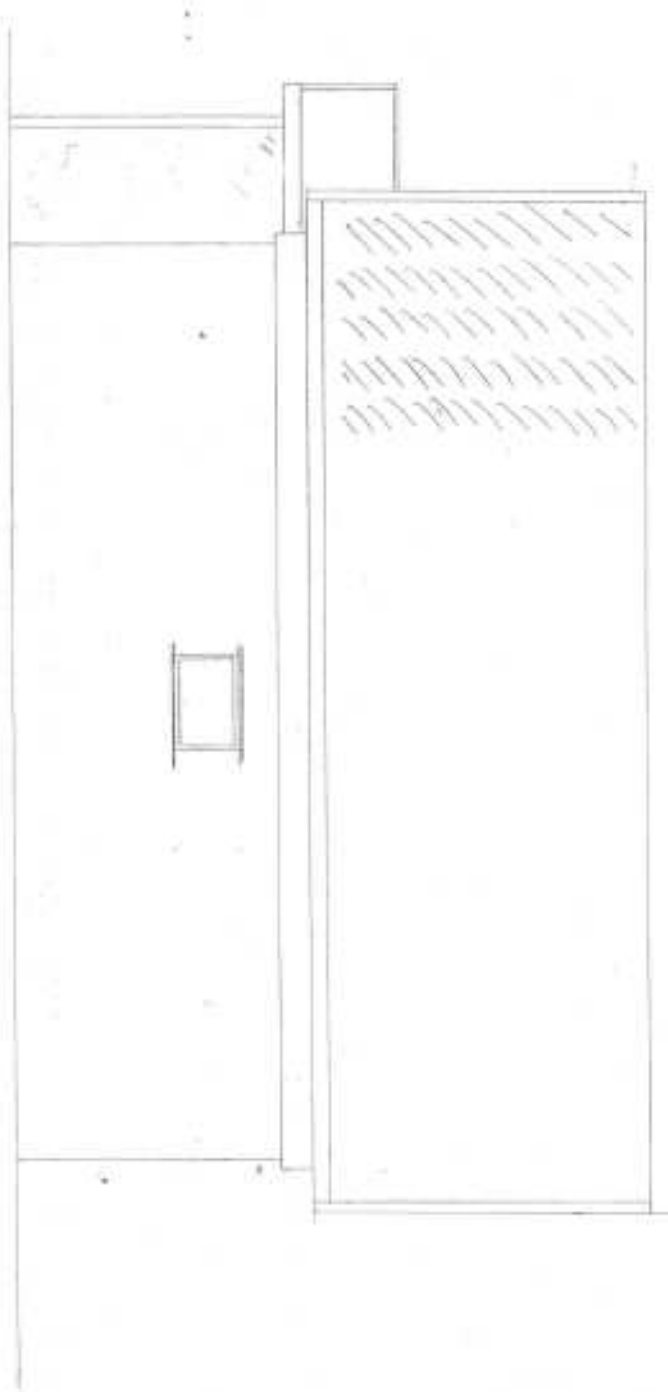
Owner	Architect	Engineer	Scale	Notes
Olaf J. J. J.	Vilhelm J.		1:50	
TOBE JENSEN				
GARAGE SWIT A-A				
7180 EDAN				
Drawing for				Section A-A
Drawing for				Section A-A



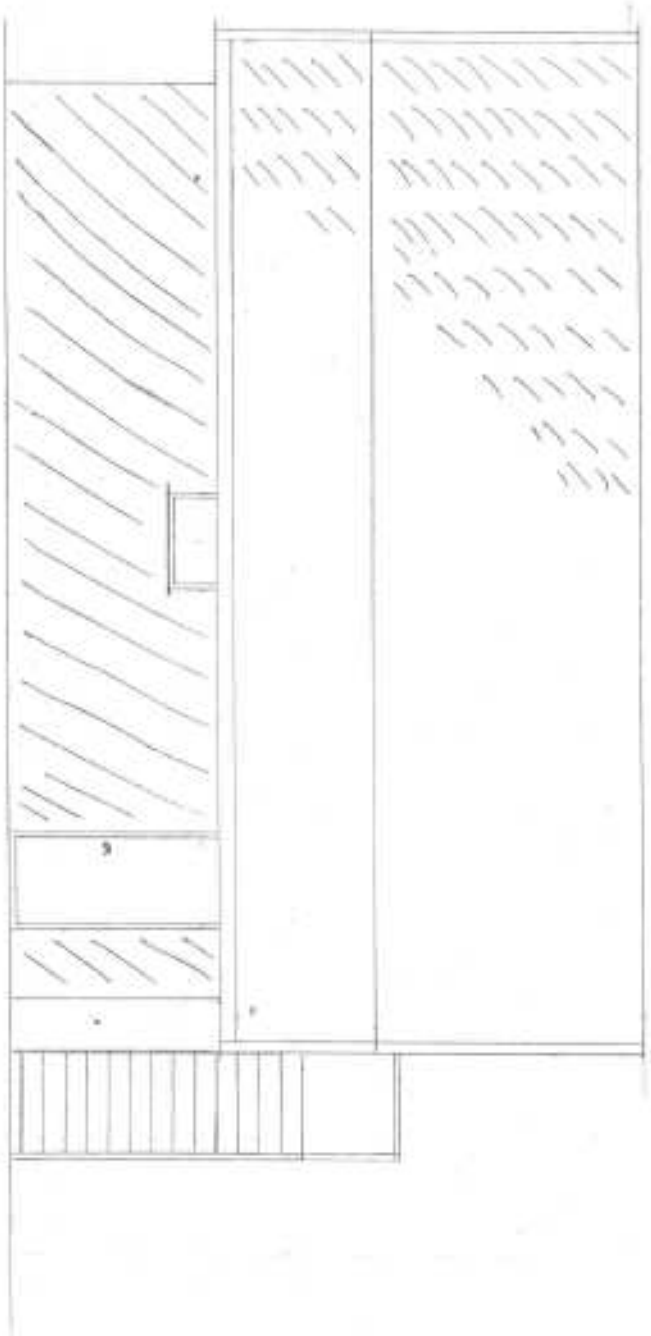
Drawing		Drawing		Drawing	
Drawn	Checked	Designed	Estimated	Total	
02.06.2006	Walter Hansen		1.50	Total 4	
TOE TENSEN				Estimating fee	Contract fee
GARAGE FASAD SK					
7180 EØRVI					



Date		Project/Topic		Drawing No.	
07.06.2006		VIALE LARON		1:50	
TOCE JENSTU				TERRACE 5	
GACASTA FASNOE NOCO				Elevation as	
7180 Romu				Drawing	

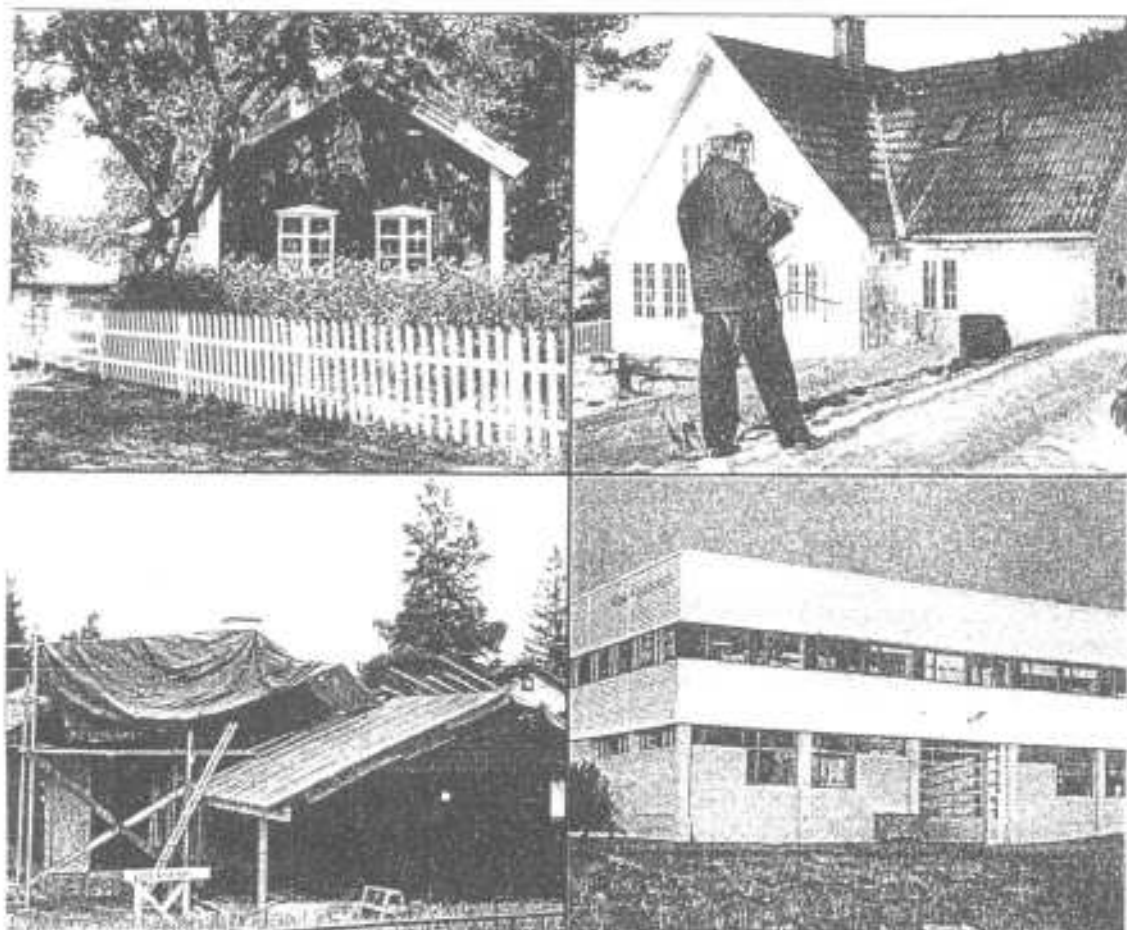


Code	Nom / Type	Donneur	Mesure	Technique
02.01.001	Wider d'acier		1.50	Technique 6
TOCE JEUNEN				
GACHASSE TRASSE WEST				
7180 COAN				
Hauts				Exécution
Bâtiments				Donneur



Date	Project/Region	Project	Version	TEGUNE 7
08.06.2006	Westerly	Westerly	1:50	TEGUNE 7
TOER TENSEN				Existing for
GARDEN FASHOE ØST				Existing for
7180 RØAN				Existing for
Drawing				

NITO-Takst



EIENDOMMEN
REGISTERNR.

" SOLVIK " SØRVIKA
Gnr. 65 Bnr. 143

HJEMMELSHAVER
ADRESSE

TOVE OG TORE JENSEN
7180 ROAN

NITO NORGES
INGENIØRORGANISASJON





Verdi- og lånetakst for boligeiendom

Rekvirent: TOVE OG TORE JENSEN

Takstkonsulent: INGENIØR MAGNE J. BERRE

1. EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M.M.

Adresse ROAN	G.nr. 65	B.nr. 143	F.s. nr.
Kommune 1632 ROAN	Bydelområde	Postnr. 7180	
Hjemmelshaver(e) TOVE OG TORE JENSEN	Søstet ☐ Ja ☒ Nei	Besiktigelsesdato 27.03.07 Tilstand: Eiendomsopplysninger gitt av TORE JENSEN	

2. HUSTYPE, BYGGEÅR, TOMTEAREAL M.M.

Bygningsart ☒ Enebolig	Byggeår 2004	Bygningsart ☐ Enebolig i rekke	Byggeår	Bygningsart ☐ Tomannsbolig	Byggeår
☐ Generasjonsbolig		☐ Bolig med leiedel		☐ Fritidsbolig	
☒ Garasje	2006	☐ Eierleilighet		☐ Annet	
Skattetakst/ligningstakst kr.	Ombygget/modernisert	Kjøpesum/kostpris	Kjøpsår		
Tomteareal 1500 m ²	☒ Eiendomsstort Årlig festeavgift kr.	☐ Festet tomt	☐ Annet Festetidens utløp år:		
Fullverdiforsikret hos: GJENSIDIGE FORSIKRING-NORD	Polise nr. 42190845				

3. OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger i et ikke regulert boligområde, lokalisert i nærheten av kommunesentret. I nærheten av bank, butikk og barnehage. Del av omliggende areal benyttes til jordbruksformål. Tomteområde der eiendommen ligger er et meget naturskjønt område med panorama-utsikt over store land og sjøområder.

4. TOMTENS BESKAFFENHET (OGSÅ Vei VANN AVLØP) M.M.

Tomten ligger på et flatt terreng, bestående av bergland. Tomteområde er ferdig opparbeidet med markterrasser. God adkomst og gode parkeringsforhold. Barnevennlig tomt med liten trafikk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannanlegg, privat avløpsanlegg. Ca. 350 meter privat vei til fylkesvei.

5. MILJØ

Eiendommen ligger i et rolig og et skjermet område, med kort avstand til utmark og sjøområder med de nødvendige fasiliteter. populært område i nærheten av kommunesentret.

6. VERDIFAKTOR

-3 ☐ -2 ☐ -1 ☐ 0 ☐ +1 ☐ +2 ☐ +3 ☐

7. KORT BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Grunnforhold/Fundamentering	Utsprengt fjelltomt.
Grunnmur/kjellergulv	Ringmur, gulv støpt direkte på isolert grunn.
Konstruksjonsmetode og mur	200 mm bindingsverk m/200 mm isolasjon.
Tak mv.tekking	Takstein type Sanda.

• Er det tegn til setningskader	☒ Nei	☐ Ja (Beskriv)
• Kan sopp/rotdannelse sees?	☒ Nei	☐ Ja (Beskriv)
• Tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Nei	☐ Ja (Beskriv)
• Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang tilstandsrapport av bygget	☒ Nei	☐ Ja (Beskriv)

Beskrivelse:

Ingen tegn til skader på eiendommen ble registrert under besiktigelsen.
Boligen ble oppført i år 2004.

Besiktigelsen er visuell. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

8. HOVEDINNTRYKK

Boligens standard pr. dato ☐ -4 ☐ -3 ☐ -2 ☐ -1 ☐ 0 ☐ +1 ☐ +2 ☐ +3 ☒ +4

Kommentar til verdiskala

Utvendig og innvendig bygningsmessig standard er av meget høy kvalitet, dette gjelder valg av utvendig og innvendige materialer.
Utførelsen er av en meget god håndverksmessig standard for hele boligen.
Innredninger er også av meget god standard.
År 2006 er det oppført garasjebygning, kvalitet og standard som boligen.

9. TEKNISK VURDERING

	Verdreduksjon i % av nytt	Korreksjons- faktor	Verdreduksjon i %
Grunnmur - drøns - kjellergulv	%	0.156	%
Bæresystem m.vtv. kledning og innvendig vegg	%	0.190	%
Tak mv.tekking inkl. renner og beslag	%	0.065	%
Varme- og lydisolasjon, ventilasjon	%	0.090	%
Vinduer og dører	%	0.095	%
Sanitær- og rørleggerarbeider	%	0.080	%
Kjøkkeninnredning, garderobe og baderominnredning	%	0.110	%
Maler- og gulvleggingsarbeider	%	0.039	%
Elektrisk anlegg	%	0.065	%
Murerarbeider (pels og pipe)	%	0.050	%
Samlet verdreduksjon			Σ 0,00 %

Andre bygninger (beskriv)

Bobygd areal 50 m² Utførelse
Garasjebygning oppført i 1 1/2 etasje.
1 etg. oppført av Lecablokker, overbygg trekonstruksjoner.
Taktekking Sanda takstein.
Takflate fasade mot nord har et overheng på 2 meter som kan nyttes til klæsheng m.v.

Andre bygningers verdreduksjon: Σ 0,00 %

Andre anmerk.

Ingen merknader.

10. BYGNINGENS AREALDISPONERING - ETASJEVIS (Arealer etter NS 3940)			
Etasjeplan	BTA (m²)	BRA (m²)	Planløsning
HØVEDETASJE:			
1	87,80	81,20	Kjøkken, stue, soverom 1, hall m/trapperom, vaskerom, toilett/dusj og vindfang.
LOFTSETASJE:			
2	59,30	56,40	Løftstue/hemsrom, soverom 1-2 og 3, bad/toilett og trapperom samt luftbalkong.
GARASJEBYGNING:			
1	50,00		Plass for 2 biler.
2	50,00		Kan nyttes som annøks.

11. SPESIELLE FORHOLD - AREAL OG BRUK			
• Utleieforhold ☐ Ja ☒ Nei • Konsejansplikt ☐ Ja ☒ Nei • Forkjøpsrett ☐ Ja ☒ Nei • Boret ☐ Ja ☒ Nei	Reguleringsmessige forhold (Beskriv) Området er ikke regulert, medtatt i arealdel til kommuneplan som boligområde. Det har ingen reguleringsmessig betydning for verdiansettelse.		
Begygd areal: <u>87,80</u> m²	Samlet BRA: <u>137,60</u> m²	Samlet boligareal: <u>147,10</u> m²	
Eget bruk BRA: <u>147,10</u> m²	Næringsdel: _____ m²	Utleieformål: _____ m²	
Brutto årsleieinntekt utgjør _____ kr. (egenleie er ikke vurdert)			
Driftsutgifter pr. år _____ kr.			

12. GENERELLE KOMMENTARER (OGSÅ OM BOLIGENS TIDSMESSIGHET OG BOKKVALITET)
Eiendommen har en tidsmessig meget høy kvalitet og en god standard. Bokkvalitet og planløsning er i tråd med de krav som settes for dagens boliger. Materialvalg for hele eiendommen er av beste kvalitet og standard. Eiendommen har montert vannbåren varmeanlegg, med rørforinger i gulv for 1 etg. og 2 etg. Generelle inntrykk ang. planmessig løsninger av boligen er gode løsninger. Bokkvaliteten må betegnes som meget gode og praktisk.
Eventuelle gjenstående arbeider: Ingen gjenstående arbeider. Oppbygging av terrasser mot vest og mot nord er utført.

13. KOMMENTAR TIL GRUNNBOKSBLADET (EVT. SAMEIEKONTRAKT)
Ingen servitutter på denne eiendom.

14. TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader	kr	1.890.000,-	
- Verdireduksjon 0,00	kr	0.000,-	kr 1.890.000,-
Sum I	kr	1.890.000,-	
Kostnad andre bygninger	kr	400.000,-	
- Verdireduksjon 0,00	kr	0.000,-	
Sum II	kr	400.000,-	kr 400.000,-
Samlet sum	kr	2.290.000,-	
+ Tomteverdi justert for verdifaktor	kr	375.000,-	
Sum teknisk verdi	kr	2.665.000,-	

15. MARKEDSANALYSE

Nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens markedsstørrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Endringer i rentenivået har medført en generell økning i verdien på boliger i den senere tid.

Databasen viser ikke mange omsatte eiendommer i dette område, men generelt for kommunen har vært at eiendommer i dette område er relativt lettomsettelig.

16. VERDIKONKLUSJON

Ut fra gitte forutsetninger og opplysninger settes

Dagens normale salgsverdi kr. 2.150.000,-

Anbefalt låneverdi kr. 1.800.000,-

17. UNDERSKRIFTER

ROAN

Sted

11.04.2007

Dato

INGENIØR TAKSTKONSULENT MNIF
MAGNE JOHANNES BERRE

Magne Johannes Berre

Stempel og underskrift

Stempel og underskrift

18. VEDLEGG TIL TAKST FRAMLagt VED BESIKTIGELSE

☐ Kopi av pantsattest

☐ Festecontrakt

☐ Tegninger

☐ Leiecontrakt

☒ Målebrev situasjonskart

☐ Ferdigattest brukstillatelse

☐ Skatte

☒ Følges

☐ Annet

*) Betr. verdig.

= A

X 24000

X -23900

Roan krk

X 687600

65/6

X 687500

65/23,35

34

5



Situasjonskart

Gnr. 65/

Hustomt Tove og Tore Jensen

Dato: 07/10/03

Målestokk 1:1000

Roan kommune, Teknisk Etat





Det er vi som har 0 % rente

Nå har vi gjort det billigere for deg å skifte bolig. Kjøper eller selger du boligen din kan du låne 10 % av kjøpesummen helt rentefritt i Fokus Bank. Fokus Boligbytte gjelder fra du har signert kontrakten om kjøp av bolig og frem til overtakelse. Det eneste vi krever er at du tar opp et langsiktig lån på minimum kr. 750 000,- hos oss.

Du slipper å bekymre deg over om du har penger til finansieringen.
Har du funnet drømmeboligen, kan vi hjelpe deg med drømmefinansieringen.

Fokus Boligkreditt

Fokus Boligkreditt er det mest fleksible lånet du kan få. Du bestemmer selv hvor mye du ønsker å bruke, hva du skal bruke lånet til og når du vil bruke det. Det er også du som bestemmer når og hvordan lånet skal betales tilbake. Det eneste vi krever, er sikkerhet i boligen din. Fokus Boligkreditt gir deg både fleksibilitet og den beste renten for denne type lån.

Snakk med oss om fleksibel finansiering – ingen etableringsgebyr

Eiendomsmegler Krogsvæen er en del av Fokus Bank. Fokus Bank tilbyr derfor finansieringsløsninger med gode betingelser til alle som kjøper sin bolig gjennom Krogsvæen.

Hvilket láneprodukt som passer for deg er avhengig av dine behov og hvor du befinner deg i livet.
Vi er opptatt av at du skal få profesjonell økonomisk rådgivning som er tilpasset deg.

Kontakt oss

Ring **08540** eller send en e-post: **fokus@fokus.no** eller gå inn på **www.fokus.no**

Du treffer oss mandag til torsdag 07.00 – 21.00, fredag 07.00 – 18.00.



filial av Danske Bank

1. **Hva styrer kjøpet ditt?**

Sett opp en liste over hva du søker med den nye boligen. Ikke forvent at alt kan innfris, men sett opp prioriteringer over hva som er viktigst.

2. **Bli lokalkjent**

Gjør deg kjent med prisnivået i området der du ønsker å kjøpe. Følg med på det som er til salgs. Kontakt gjerne en megler fra Krogsveen som kan sette deg inn i prisnivået og som kan holde deg oppdatert over boliger til salgs.

3. **Økonomiske rammer**

Ha et klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning. Sørg for å ha finansieringen i orden. Husk å ta med kjøps- og salgsomkostninger i din totalvurdering. Sjekk også ut hvor mye boligen din er verdt i dagens marked ved å få en oppdatert prisvurdering fra din lokale megler. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

4. **Kalkuler med vedlikehold og rehabilitering**

Ikke undervurder merkostnader hvis du kjøper en eldre bolig. Ta høyde for oppussingsbehov. Kalkuler med eventuelle mangler ut fra boligens alder og slitasje. Slike mangler dekkes ikke av selgers eierskifteforsikring.

5. **Hva bør du vite om boligen og nabolaget?**

Spør megler eller selger om forhold i nabolaget som er viktig for deg. Er det for eksempel negative sider ved boligen nevnt i salgsoppgaven eller taksten, så går ansvaret automatisk over på kjøper. Les derfor salgsdokumentene nøye før visning slik at du er godt forberedt til å stille de viktige spørsmålene. Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt. Du kan ikke reklamere på forhold du burde ha sett ved vanlig besiktigelse.

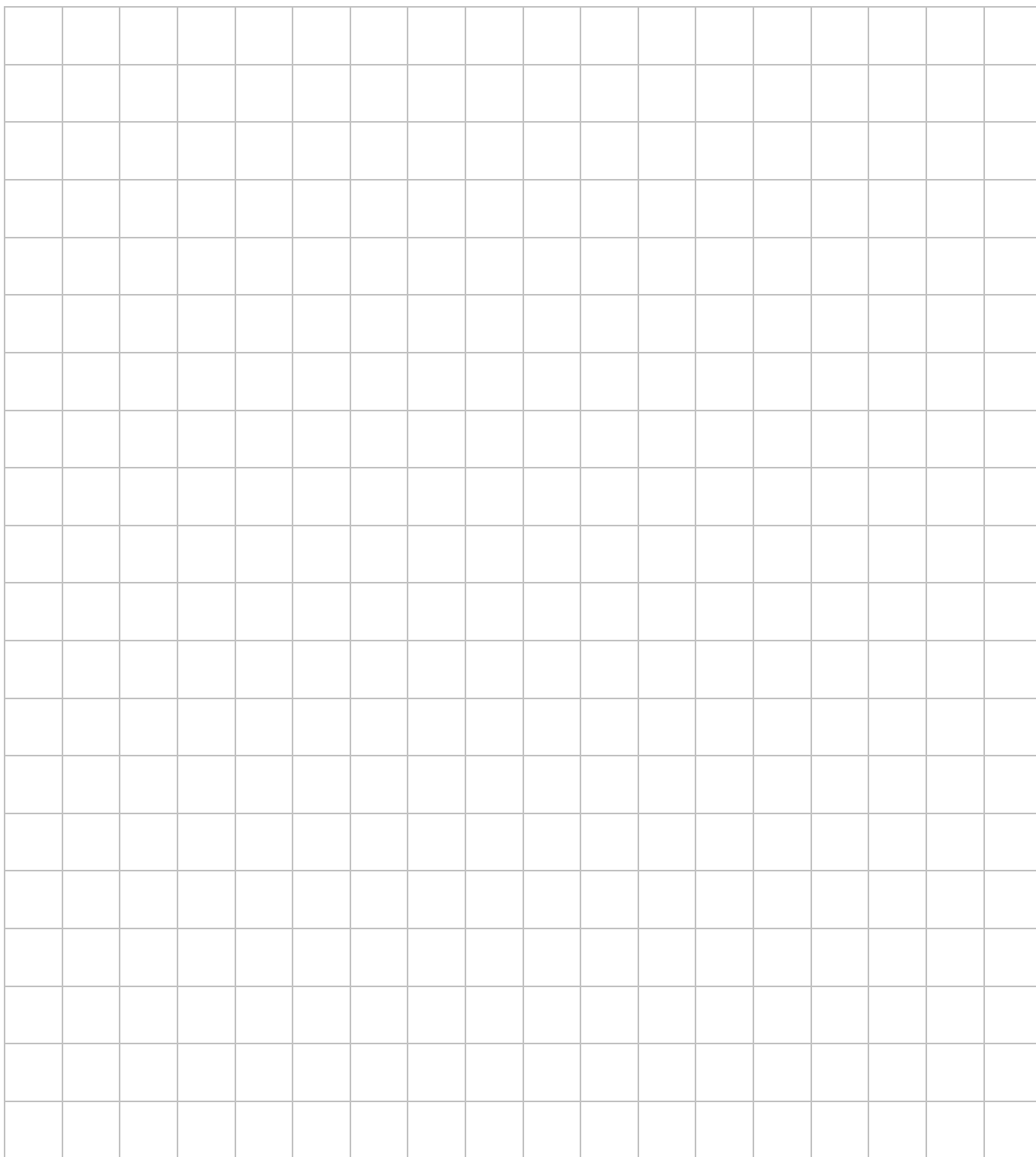
6. **Følg magefølelsen**

Våre boligvalg styres ofte av følelser og ikke alltid av fornuft. Har du fulgt rådene ovenfor og du sitter med en god magefølelse, så nøl ikke med å by på boligen.

7. **Budgivning**

Er det flere som skal stå som eiere, må begge parter signere på budskjemaet. Det første budet skal være skriftlig til megler. Deretter foretas eventuelle forhøyninger av budet pr. telefon. Husk å sette opp ønsket overtagelsesdato, finansieringsplan og akseptfrist på budet. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen. Kontakt gjerne en megler som kan være din rådgiver i kjøpsprosessen. Har du for øvrig vurdert fordelene ved å velge megler før du kjøper bolig?

Lykke til!



Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Oppdragsnr. 86-0046/07

Sted/dato: _____

Ad bud på eiendommen: **Sørvika, 7180 ROAN**

Gnr. 65, bnr. 143 i Roan kommune

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. _____

+ offentlige gebyrer samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SÅLEDES:

Egenkapital: _____ Kr. _____

Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen betales ved kontraktens underskrift

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

☐ Annet

Ønsket overtagelse (angi mnd.) _____

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

Eventuelle betingelser (se baksiden): _____

☐ Ja, jeg/vi ønsker å tegne Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS

Navn 1: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. privat: _____

Underskrift

Underskrift



Gjennomføring av budgivning:

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 3 Alle bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist regnet fra siste annonserte visning. Bud med akseptfrist kortere enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning kan megler ikke formidle.
- 4 Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Dette gjelder også etter at 24-timersfristen har utløpt. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves det at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Hvis slike endringer skjer per epost, SMS-melding eller til telefonsvarer, bør de umiddelbart bekreftes skriftlig. Risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 5 Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 6 For bud med lengre akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, vil megleren uoppfordret og umiddelbart gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
- 7 Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
- 8 Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
- 9 Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket med faglig leder til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
- 10 I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Viktige avtalerettslige forhold:

- Det eksisterer **ingen angreterett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk 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.



TIL SALGS VED:

Fokus Krogsvveen AS, avd. Steinkjer
Bomvegen 3
7725 STEINKJER
Tlf.: 74 14 78 70, faks: 74 14 78 71

Håvard Jørstad Vegset
Boligmegler
Tlf.: 74 73 31 03, mobil: 941 51 188
E-post: havard.vegset@krogsvveen.no

Asker, Bamble, Bekkestua, Bergen – Åsane, Bergen – sentrum, Bærums Verk, Drammen, Fredrikstad,
Hamar, Jessheim, Kristiansund, Levanger, Lillestrøm, Lørenskog, Namsos, Nittedal, Nybygg, Oslo – Grefsen,
Oslo – Grünerløkka, Oslo – Karl Johans gate, Oslo – Majorstuen,
Oslo – Nordstrand, Oslo – Oppsal, Oslo – Skøyen, Oslo – Stovner,
Porsgrunn, Prosjekt, Røros, Rørvik, Røyken, Sandvika, Ski, Skien,
Stavanger, Steinkjer, Stjørdal, Tromsø, Trondheim – Heimdal,
Trondheim – Moholt, Trondheim – Nedre Elvehavn,
Trondheim – Søndre gate, Tønsberg, Verdal, Ålesund