



Røyksund - Varaneset

Varanesvegen 153, 5546 Røyksund

Prisant: **1 990 000** + omk

Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy

Megler/Partner

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 24
Innhold	_____	s 26
Teknisk info og skjema	_____	s 28

Del 1 - Varanesvegen 153

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 1 990 000 + omk.

TOMT:

4 454 m2 Eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 106 Bnr. 63, 60 og 43
i Karmøy

AREAL:

P-rom: 93 m2
Bra: 108 m2





Entré



Stue





Kjøkken







Soverom.







Loftstue.





Bad.











Røyksund

Varaneset

Landlig og maritimt!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Varaneset helt nord på Fosnaneset. Det er kort gangvei fra hovedeiendommen ned til sjøtomten. All småbåttrafikk fra Karmsundet og østover inn til Røyksund og videre inn til Førresfjorden går forbi eiendommen. Her er det et yrende båtliv om sommeren.

Innhold

1.etg.:

Yttergang, gang, bad, kjøkken og stue.

2.etg.:

Gang og 4 soverom.

U-etg.:

Stort kjellerrom og potetkjeller.

1.



BRA 53 m2

INVISIO

Plantegningen er ikke måltbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2.



BRA 40 m2

INVISIO

Plantegningen er ikke måltbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

215191

Adresse:

Varanesvegen 153, 5546 Røyksund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 106 Bnr. 63, 60 og 43 i Karmøy kommune

Eiers navn:

Gerd Marie Vaaga

Prisantydning:

1 990 000,-

Kjøpers omkostninger:

49 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

62 102,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Solrik eiendom på ca. 4,4 mål med stor og flott sjøtomt. Utsikt fra boligen til sjø. Sjøtomten ligger i kort gangavstand fra eiendommen. Meget flott sjøtomt med enkel adkomst.

1.etg.:

Stue med panel på vegger og laminat på gulv. Kjøkken med eldre innredning og laminat på gulv.

Bad med baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

Gang med laminat på gulv.

Yttergang med belegg på gulv.

2.etg.:

2 soverom med laminat på gulv og 2 soverom med belegg på gulv.

Gang med tapet på vegger og laminat på gulv.

Areal:

P-rom: 93 m²

Bra: 108 m²

P-rom innhold:

1.etg.: Yttergang, gang, bad, kjøkken og stue.

2.etg.: Gang og 4 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1910

Antall soverom:

4 soverom

Parkering:

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Byggemåte:

Grunnmur av lødd stein som delvis er pusset. Trekonstruksjon med trekledning utvendig. Saltak i trekonstruksjoner med åser og sutaksbord. Tekket med skiferstein og papp.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Jan Willy FJetland ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at rapporten er fra 2015. Endringer i bygningsmassens tilstand kan ha skjedd siden da.

Oppvarming:

Elektrisk, ved og olje.

Vedkamin i stue med oljebrenner. Oljebrenner har ikke vært i bruk de senere år. Varmepumpe plassert i stue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhhet:

Tomten er opparbeidet rundt huset med plen og innkjørsel. Store deler er naturtomt.

Tomteareal:

Samlet areal utgjør 4 454 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtagelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no

Kommunale avgifter:

Ca. 6.000,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Det tas forbehold om endringer i de kommunale avgiftssatsene.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Vann: Privat fra borehull.

Avløp: Privat samavskiller.

Det er lagt opp kloakkanlegg (minrenseanlegg) på eiendommen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse opplyser Karmøy kommune.

Diverse:

Godkjente byggemeldinger på eiendommen: Garasje i 2000.

Benevnelse på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.



Ved kjøp av bolig plikter du som kjøper å undersøke boligen før kjøpet gjennomføres. Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også de opplysninger selger alt har gitt om boligen. Vi oppfordrer derfor alle interessenter til å komme på visning, samt nøye gjennomgå prospekt, tilstandsrapport og øvrige dokumenter.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område som er satt av til LNF-område. Kopi av kommuneplanen og kart, kfr. meglar.

Tinglyste forhold/servitutter:

Bnr. 43:

Servitutter i grunn:

23.02.2015 163630 Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: 1149/106/59//

Rettighetshaver: 1149/106/70//

Bestemmelser om kloakkpumpestasjon

Gjelder denne matrikkelenheten med flere

Eiendommens rettigheter

Servitutter:

23.02.1967 913 Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: 1149/106/5//

Bnr. 60:

Servitutter i grunn:

Servitutter i grunn:

23.02.2015 163630 Bestemmelse om

kloakkledn

Rettighetshaver: 1149/106/59//

Rettighetshaver: 1149/106/70//

Bestemmelser om kloakkpumpestasjon

Gjelder denne matrikkelenheten med flere

Bnr. 63:

Ingen servitutter registrert

Meglars vederlag:

Meglars vederlag er provisjonsbasert.

Procentsats: 2%.

Markedspakke: kr. 20.900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12.900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Vedlagt følger selgers egenoppgave. Budgivere bes

sette seg inn i denne. Eierskifteforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2019-02-04

Personvern:

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: <https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Øyvind Hasseløy

Megler/Partner

Tlf: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig meglar:

Øyvind Hasseløy

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil



Nabolagsprofil
Varanesvegen 153

TILHØRIGHET

Kommune	Karmøy
Grunnkrets	Fosen
Kirkesogn	Norheim

STEDER I NÆRHETEN

Røksund	4.6 km
Vormedal	8.8 km
Vorå	10 km
Slåttevik	10.4 km

SKOLER, BARNEHAGER

Mykje skole (1-7 kl.)	8.3 km
Håvik skole (1-7 kl.)	9 km
Kolnes skole (1-7 kl.)	11.1 km
Norheim skole (1-7 kl.)	12.6 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)	12.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	13 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.)	15.5 km
Kopervik videregående skole	13.7 km
Karmsund videregående skole	15.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (1-5 år)	7.8 km
Vormedal barnehage (0-5 år)	8.7 km
Eventyrhagen barnehage (0-5 år)	9.1 km

TRANSPORT

Haugesund Karmøy	14.8 km
Varaneset	0.2 km

SPORT

Kolnes skole aktivitetsanlegg	7.6 km
Vormedal idrettsanlegg	8.6 km
Vormedal Trimclub	8.4 km
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oasen	11.3 km

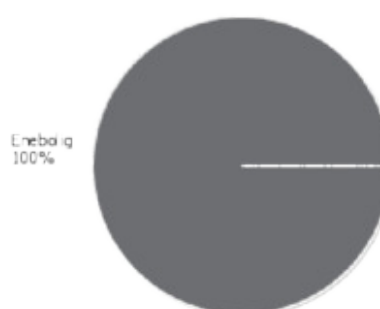
VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	11.3 km
Amanda Storsenter	11.7 km
Kiwi Vormedal	8.2 km
Filmgalleriet Oasen	11.3 km
Boots apotek Havfruen	11.3 km
Apotek 1 Amanda	11.7 km
Karmøy Vinmonopol	14.8 km
Haugesund Vinmonopol	16.3 km
Kiwi Vormedal	8.2 km
Coop Extra Moksheim	9.6 km
Shell/7-Eleven Norheim	11.2 km
Mix Ligo Filmgalleriet Oasen	13.2 km
Uno-X Karmøy	10.7 km
Shell/7-Eleven Norheim	11.2 km

DEMOGRAFI (Fosen grunnkrets)

- 48% er gift
- 20% er barnefamilier
- 15% har høyskoleutdanning
- 40% har inntekt over 300.000
- 86% eier sin egen bolig
- 11% eier hytte
- 72% har bolig på over 120 kvm
- 62% av boligene er eldre enn 20 år
- 100% bor i enebolig
- 40% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

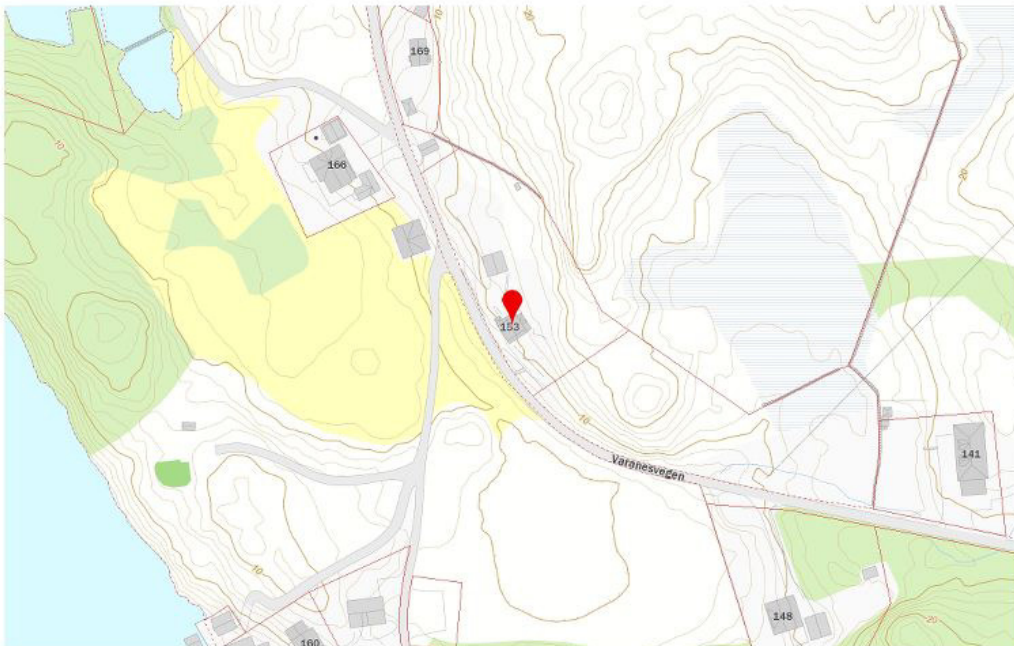
BOLIGMASSE (Fosen grunnkrets)



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/flyvstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2015





Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2015

Boligsalgsrapport (2015)



BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
1149 KARMØY KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Willy Fjetland
Telefon: 971 82 339
E-post: jan@fjetland.net
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39
Organisasjonsnr: 985 834 598

Dato befaring: 23.02.2015
Utskriftsdato: 02.07.2015
Oppdrag nr: 2015052



Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske 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 tilsa 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.
- 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.

Boligsalgsrapport



Matrikel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 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 befarmingsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: 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.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 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 – 2014'. 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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

Hvis ikke annet er oppgitt er levetiden hentet fra Byggforskeren nr. 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler og 700.330 levetiden for sanitærinstallasjoner i boliger.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i f.t.

byggforskriftene.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Der fuktmålinger som er nevnt i rapporten har vektprosent i tre som er over 20% er det stor fare for sopp, råte og annen forringelse av treverk.

Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2:

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



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.

Konklusjon tilstand

Enebolig med underetasje, 1. etasje og kryploft som er bygget i ca. 1902.
 Boligen er oppført i grunnmur av lødd stein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.
 Saltak i trekonstruksjon tekket med skifertakstein og papp.

Boligen har behov for vedlikehold og oppgraderinger på vinduer og utvendig kledning.
 Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder. Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon

HAUGESUND, 02.07.2015

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør
 Telefon: 971 82 339

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gerd Marie Vaage
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.02.2015. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør. Tlf. 971 82 339 - Gerd Marie Vaage. Tlf. 997 36 881

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Fosen i et område med spredt bebyggelse. Beliggende med i landlige omgivelser, parkering i gård og i garasje.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Boligen har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med fast dekke i gård og plen med planter og busker.
Tilknytning vann:	Privat borehull, det er innlagt kommunalt vann på eiendommen som ikke er tilkoblet.
Tilknytning avløp:	Det er nylig lagt inn offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 106 Bnr: 43
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	991 m² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Gerd Marie Vaage
Adresse:	Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 106 Bnr: 63
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 796 m² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Adresse:	Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	09.02.2015		Innhentet		

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1902 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	20	15		15	Takhøyden er i fra 193 cm og lavere, det er ca halve kjelleren som er målbar.
1. etasje	58	53	53		
Loft	43	40	40		
Kryp loft.					
Sum bygning:	121	108	93	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod, kryperom 1, kryperom 2 under vf. og bad
1. etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, stue	
Loft	Gang, 4 soverom	
Kryp loft.		

Garasje uisolert

Bygningsdata	
Byggeår:	2001 Kilde: Eiendomsdata

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	41	37		37	
Loft	22	21		21	
Sum bygning:	63	58	0	58	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Løft		Uinnredet loftsrom

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Betonggulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2

Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Det ble indikert moderat utslag med futindikator på gulv og vegg under terreng. TG: 2

Boligsalgsrapport



Matrikel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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:	Grunnmur av lødd stein som delvis er pusset. Trekonstruksjoner med trekledning utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plaststøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Trepaneler som er behandlet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er råte flere steder i kledningen, det er nyere kledning mot sør under loftsetasjen og mot vest, resten er det påregnelig å skifte. Det ble ikke registrert ventilering bak kledningen mot vest, mot nord er det ventilering uten muse-tetning. Det er råte i kledningen ved inngangsdør, mot nord og oppe på gavl og kvister. Råteskadet kledning, tg. 3.	TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

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:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass i fra siste halvdel av 70. tallet, på bad er det vinduer med enkle glass og i kjelleren er det enkle glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er påregnelig med oppgradering av vinduene. På bad er det et knust glass, TG 3. Punkterte glass TG 3. I stuen er et glass i fra 88.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Standard innvendige dører. Det er enkelt glass i ytterdøren.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Boligsalgsrapport



Matrikel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner med åser og sutaksbord.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det ble registrert moderat angrep i fra borebiller i trekonstruksjonene.	

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tekket med skifertakstein og papp.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skifer fra byggeåret, om denne ikke har vært lagt om, må det påregnes noe nedbrytning i underliggende treverk. Papptekingen er slitt og har hatt sin normale levetid.	TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrennen og nedløp i plast med kroker i metall Beslag i metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i betong. Innvendige trapper i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig trapp er ikke iht. dagens krav vedr. håndrekke og høyde på rekkverk.	TG: 2

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe som er pusset, utenom på kryploft. Vedkamin med oljebrenner i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oljebrenneren har ikke vært i bruk de seneste år. Det er tapet på pipen i 1. etg og på loft, skorsteinspipe av tegl skal være synlige på alle sider.	TG: 2

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det ble registrert noe mindre knirk og skjevheter, noe som er normalt på konstruksjoner med denne årgang.	TG: 2

Rom under terreng - Enebolig

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

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.
 Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen.
 Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.
 Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

Bad - Enebolig

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.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder. Sluken er av støpejern, det kan ofte være vanskelig å få til en tett overgang mellom sluk og belegg.	TG: 2

Boligsalgsrapport



Matrikel: Gnr 106: Bnr 43, bnr 63
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Tynne baderomsplater, kun respatex	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder. Vindu i våtsonen.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Toalett, vask med skap og dusjvegger.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ventil i vegg	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	

Kjøkken - Enebolig

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 - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Plassbygd kjøkkeninnredning med malte fronter.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	

Innvendige overflater - Enebolig

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.

Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Kryperom 2 under vf. og bad

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kryperommet har ikke tilkomst eller ventilering, her anbefales ytterligere undersøkelse da kryperom ofte har skader.
---------------------------------------	--

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.	
	Det er nytt offentlig avløp utvendig.	

Boligsalgsrapport



Matrikkel: Gnr 106; Bnr 43, bnr 63
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Varanesvegen 153, 5546 RØYKSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk og ved.
 Det er luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etg.

Elektriske anlegg - Enebolig

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.

Automatsikringer.

Terrengforhold - Enebolig

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

Asfalt i gård, opparbeidet hage med flatt og skrått terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Garasje uisolert

Bygning generelt - Garasje uisolert

Bygning, generelt

Beskrivelse: Gulv og ringmur i betong, det er vegger i bindingsverk.
 Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.
 Leddport, dør og vindu i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.
 Vinduene mot vest, tg 2.

TG: 1

Egenerklæring

inter hannover

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meg arfirma	MEGLER HUSEN DELS A/S		Oppdragsnr.	
Adresse	VARDNESVEGEN 153			
Postnr.	5546	Sted	Rindås	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Når kjøpte du boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvor lenge har du bodd i boligen?		16 år		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustforsikring?		Police/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	GERD MARIE	Etternavn	VÅGÅ	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT RENSEANLEGG / KLOAKK
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

X Gerd Marie Vågå

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

Egenerklæring

inter hannover

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NOE MUS EN OG ANNET GANG

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NO ROVELLS / VINDU / VEGG

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om utfagførte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. 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

15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT KLOAKKAN FELL

Initialer selger:

Geir Elvise Væge

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

2

Egenerklæring

inter hannover

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
23. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til om det er/har vært insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: skjeggekter, sølvkre, perlekre og lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

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, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE 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 boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, 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 Söderberg & Partners.

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

Dato 29/1 2019

Sted Haugesund

Signatur selger 1:

X Gudmaris Vaaga

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Egenerklæring

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.
Pr. 01.01.2018

inter hannover

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver International Insurance Company of Hannover SE.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller boret på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbruks eiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 3.3 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 3.4 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 3.5 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 4.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 4-5.

Side 1 av 3

Egenerklæring

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2018

inter hannover

- 4.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 4.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 4.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

5 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 5.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 5.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

6 REGRESS/ÅVKORTING

- 6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 6.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 6.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 6.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 6.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 7.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

Egenerklæring

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.
Pr. 01.01.2018

inter hannover

7.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Inter Hannover behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av Inter Hannover for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger.

7.4

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Inter Hannover behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Inter Hannover har iverksatt. Man kan når som helst kontakte Inter Hannover for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Inter Hannover co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dp@soederbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

8

BISTAND I KLAGESAKER

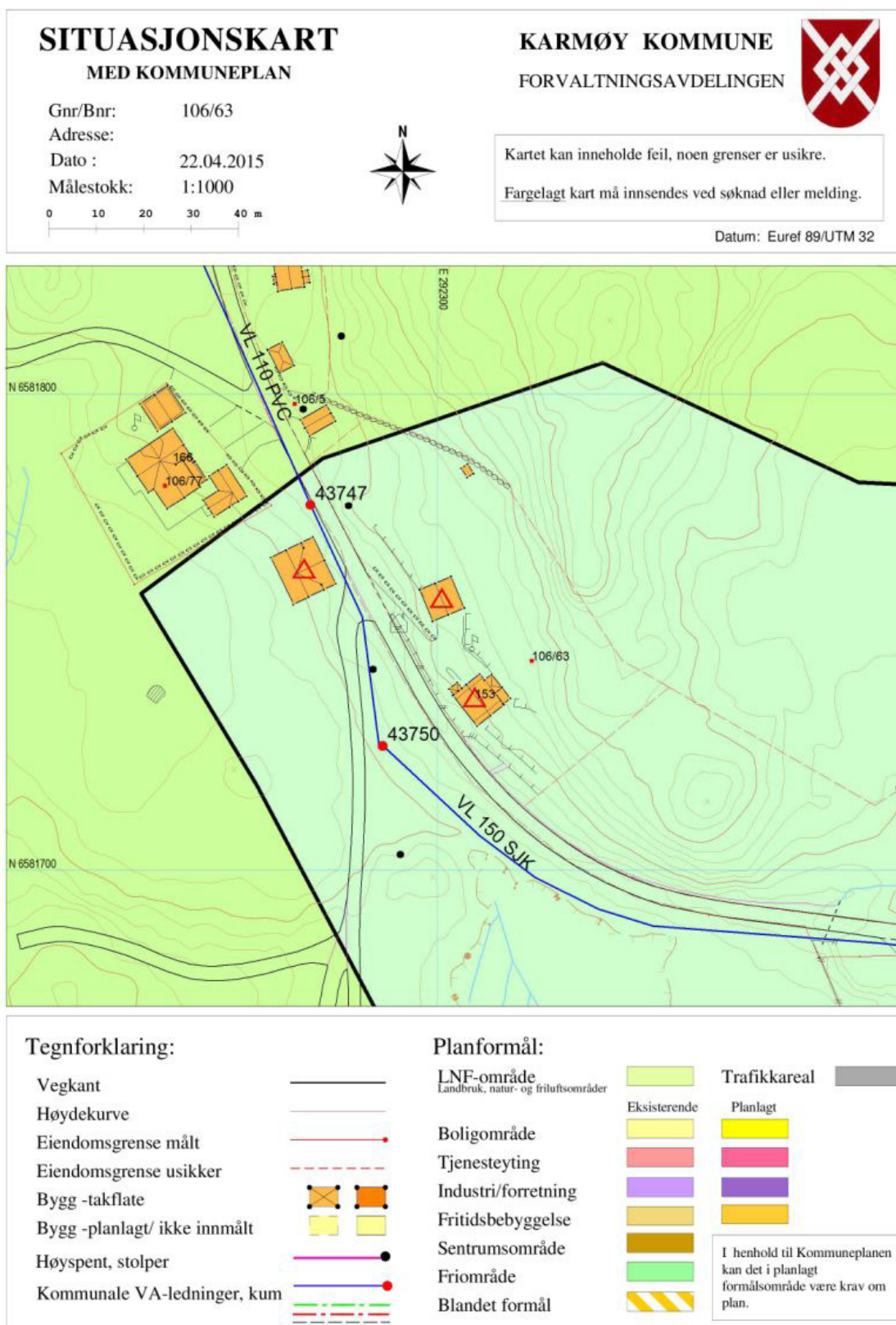
Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Situasjonskart (2015)







Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring legges hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i evige hybelsaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se www.help.no





Budskjema

For eiendommen: Varanesvegen 153, 5546 Røyksund
Gnr. 106 Bnr. 63, 60 og 43 i Karmøy
Oppdragsnummer: 215191
basert på salgsoppgave datert 2019-02-04



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skrives kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-
informasjon om budgivning.
Ønsket overtakelsesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____	NAVN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr (11 siffer): _____	Fødselsnr (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____	Nåværende adresse: _____
Postnr/poststed: _____	Postnr/poststed: _____
Tlf (privat/arbeid): _____	Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____	E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema)

_____	_____	_____	_____
Dato	Signatur (Budgiver 1)	Dato	Signatur (Budgiver 2)



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 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 budforhøyerelser 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 MiniID. 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 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 oppfordret 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 budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 angrenerett 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.



Løsøre og tilbehør

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

1. INTEGRERTE HVITEVARER som er i kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder følger dette heller ikke med.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:

TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

5. BADEROMSINNREDNING:

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

6. SPEILFLISER, uansett festemåte.

7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.

8. KJØKKENINNREDNING medfølger, inkl. overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.

9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner, plisségardiner og liftgardiner.

10. AVTREKKSVENTILER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange.

12. LYSKILDER:

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhangte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse.

15. POSTKASSE.

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekkestue, utepeis og lignende.

18. OLJE-/PARAFINFAT:

Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis.

20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt.

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92 06 35 07 / oyvind@meglerhuset-rele.no