

FANTASTISK OG UNIK ENEBOLIG

ÅSEN
VALESTRAND, ØSTERØY



UNIK ENEBOLIG OVER 3 ETASJER, MED NYDELIGE DETALJER OG FANTASTISK UTSIKT

4 SOVEROM

BRA: 232M²

P-ROM: 219M²

PRISANTYDNING: KR 4 300 000,-.



arkoeiendomsmegling

Innhold

4-9	OMRÅDET	62-63	ØKONOMI
10-61	OM LEILIGHETEN	64-65	VIKTIG INFORMASJON

Innhold

66-71	TILSTANDSRAPPORT	76-77	KART KOMMUNALE AVGIFTER
72-75	EGENERKLÆRINGSSKJEMA	78-82	INFORMASJON OM BUDGIVNING BUDSKJEMA OM MEGLER



INGENTING
ER BEDRE ENN
FØLELSEN
AV Å KOMME
HJEM

Kvaliteter

PRAKTFULT ELDRE BYGG
NYDELIG UTSMYKNING AV FASADE
NY TAKTEKKING
GOD TAKHØYDE
STORE ROM
4 SOVEROM
STOR PEISOVN I STUE
SENTRALSTØVSUGER
STORT UTEOMRÅDE
FANTASTISK UTSIKT
STOR GARASJE



Beskrivelse av eiendommen

Praktfult, eldre bygg fra 1893. Har på et tidspunkt vært benyttet som bedehus. Huset ligger vestvendt med storslagen utsikt over fjorden og perfekte solforhold. Eiendommen er stor og har et flott opparbeidet uteareal og tilhørende dobbelgarasje. Eiendommen ligger sentralt til i Valestrand sentrum med skoler, restauranter, butikker, mm. like i nærheten. Kommunesenteret i Lonevåg ligger ca. 10 minutter unna med bil. Her har man fasiliteter som idrettshall, treningssenter og et utvalg butikker.

Tilkomst

Fra Bergen langs E16 forbi Åsane til Vågsbotn. Gjennom Eikåstunnelen, følg E39 mot Knarvik/Nordhordaland. Etter ca. 2,5 km, ta av mot Breistein og ferge til Valestrand. Overfarten tar ca. 10 minutter, avgang stort sett hver halve time. Fra Valestrand tar man til høyre og følger

hovudveien frem til riktig adresse. Alternativt via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand og ta til venstre like før ferjekaien i Valestrand sentrum.

Skilt vil settes ut før visning.



Nydelig utsikt fra ferjeleiet på Valestrand

Velkommen til Valestrand!

Kultur

Osterøy er kjent for å være en aktiv kommune innen idrett og kultur, med allsidig aktivitet for både store og små. Bullahuset (Villa i sveitserstil som Ole Bull fikk bygget) ligger på Valestrand.

Nærområdet

Gangavstand til ballbinge, barnehager med lekestativ og Furubakken kunstgressbane. Der er det også barneskole med lekeapparater og sandkasse. Midt i sentrum ligger også en privat ungdomsskole. Ellers har man kort vei til turområder, båtmarina og ferjekai.

Sentrum

Fra eiendommen er det gangavstand til Valestrand sentrum med lege, tannlege, spisesteder, post og diverse butikker. Eiendommen er plassert midt i smørøyet på Valestrand.

Nærhet til Bergen

Via sjøveien kommer man seg til Åsane på bare 20 minutter og til Bergen på ca. 30 minutter. Vil man bo landlig til, men samtidig ha nærhet til alle byens fasiliteter, er Åsen det perfekte valg.



BULLAHUSET LIGGER PÅ VALESTRAND

Velkommen til Valestrand!



"Valestrand ligger på Osterøen omtrent 20 engelske mil fra Bergen. Klimaet er mildt, skogene kun bebodd av horter og reinsdyr, harer og rev. Bjørn og ulv kommer ikke dit. Innsjøene byr på deilig ørret og havet vil gi oss rikelig med laks"

Gjengitt fra Herrestahls forlag: Brev fra Ole Bull til hans kone Felicie, skrevet 3. september 1837.

Valestrandsfossen er ikke bare stedet der Ole Bull hadde sitt sommerhus. Valestrandsfossen er også det største tettstedet på Osterøy. Her avholdes det festival, konserter, årlig halvmaraton rundt Brakvatne mm. Det er også stort engasjement rundt det lokale fotballaget, Valestrand Hjellvik, som nylig rykket opp.



KYST
NATUR
KULTUR



STUE

I DENNE ROMSLIGE STUEN ER DET HØYT UNDER TAKET OG GOD Plass TIL DET MESTE AV MØBLEMENT. GJENNOMGÅENDE UNIKE DETALJER SOM LISTVERK OPP MOT TAK OG FLOTTE TØMMERVEGGER. HER HAR MAN OGSÅ EN NYDELIG UTSIKT OVER FJORDEN.

STUEN HAR SÆREGNE VINDUER FRA 2010 OG DIREKTE UTGANG TIL OPPGRADERT TERRASSE, HVOR MAN KAN NYTE FINE SOMMERDAGER. DERSOM VÆRET UTE IKKE FRISTER, KAN MAN HELLER SLAPPE AV INNENDØRS MED FYR I PEISEN I DENNE NYDELIGE STUEN.



Stue med flotte og særegne detaljer



PRAKTFULL
STUE MED
UTGANG TIL
TERRASSE



ROMSLIG
STUE MED
KOSELIG
PEISOVN



KJØKKEN

STORT KJØKKEN MED GOD PLASS TIL SPISEBORDMØBLER OG ANNET MAN MÅTTE ØNSKE. KJØKKENET ER FRA 1990 OG HAR BEHOV FOR EN OPPGRADERING, MEN ER ELLERS FULLT FUNKSJONELT. MERK OGSÅ DEN MAJESTETISKE DOBBELTDØREN MOT STUEN.



Romslig kjøkken med stort potensiale



LUKKET
KJØKKENLØSNING
MED Plass TIL
KJØKKENBORD



BAD

HUSET HAR 3 BAD, 1 I HVER ETASJE. FLISER PÅ ALLE GULV. DISSE ER FULLT FUNKSJONELLE MEN TRENGER EN OPPGRADERING.



Bad i hovedetasje





BAD PÅ LOFT
HAR DØR INN TIL
HOVEDSOVEROM

SOVEROM 1 OG 2

HUSET HAR MINST 3 GODKJENTE SOVEROM I
LOFTSETASJEN, SAMT 1 SOVEROM/OPPHOLDSROM I
TILKNYTNING TIL STUEN.



Hovedsoverom med egen dør til badet

SOVEROM 3 OG 4

SOVEROMMENE PÅ LOFTET HAR BEHOV FOR EN OPPGRADERING, MEN ER ROMSLIGE MED GOD TAKHØYDE. HER LIGGER DET MYE POTENSIALE.



Sprek tapet på soverommene i loftsetasjen



GANG/HALL

ENTRÉ, HALL OG TRAPP VITNER OM HUSETS LANGE HISTORIE SOM HERSKAPSHUS. HER ER DET BREDT OG HØYT UNDER TAKET.



Både trapp og dører har fine detaljer fra fordums tid



MERK DEN
STILIGE
DETALJEN MED
LYS LANGS
TAKLIST

DISPONIBELT ROM

PÅ LOFTET HAR MAN ET STORT DISPONIBELT ROM, SOM NÅ ER DELT INN I 2. IFØLGE TEGNINGER ER DETTE ROMMET IKKE GODKJENT SOM SOVEROM, MEN DEN ENE DELEN HAR NOK VÆRT BENYTTET SOM DETTE.



Ekstra lysinnslipp fra takvindu



KJELLERHYBEL

KJELLEREN ER ROMSLIG OG INNREDET TIL HYBEL. VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT DET IKKE FINNES GODKJENTE TEGNINGER AV KJELLERETASJEN OG AT GODKJENT BRUK DERFOR ER UKLAR. VI ANTAR DETTE HAR SAMMENHENG MEG BYGGETS ALDER. VI HAR IKKE UNDERSØKT KJELLERETASJENS HISTORISKE BRUK.



Kjellerstue med vask og kjøkkenbenk



STOR KJELLER
MED MYE
POTENSIALE



UTSIKT

MAN VIL KUNNE ARGUMENTERE FOR AT DENNE EIENDOMMEN HAR DEN BESTE UTSIKTEN PÅ HELE VALESTRAND. HER HAR MAN FULL UTSIKT OVER FJORDEN OG HAVNEN SOM LIGGER LIKE NEDENFOR. UTSIKTEN KOMBINERES MED SVÆRT GODE SOLFORHOLD.



Ingenting å si på utsikten fra terrassen





VÅKN OPP
TIL DENNE
UTSIKTEN
HVER DAG



UTSIKTEN FRA
UTEOMRÅDET OG
STUEN ER NOE
FOR SEG SELV



UTEOMRÅDER

BOLIG OG UTEOMRÅDER LIGGER VESTVENDT MED OPTIMALE SOLFORHOLD. EIENDOMMEN ER STOR MED MYE UTEOPPHOLDSAREAL. DELER AV DETTE ER SVÆRT FINT OPPARBEIDET MED PLEN, TERRASSE OG BELEGNINGSSTEIN.



Gangtilkomst fra garasjen til bolighuset



STOR OG
FIN PLEN
VED HUSETS
FREMSIDE



HERSKAPELIG
PREG OVER
BÅDE HUS OG
UTEOMRÅDE



GARASJE

PÅ EIENDOMMEN STÅR OGSÅ EN STOR GARASJE OPPFØRT PÅ 80-TALLET. DENNE HAR DELVIS VÆRT BENYTTET TIL PLEIE AV HESTER OG ER DERFOR INNDELT I FLERE ROM. OM ØNSKELIG KAN MAN FÅ GOD PLESS TIL BÅDE DOBBELTPARKERING OG BOD.

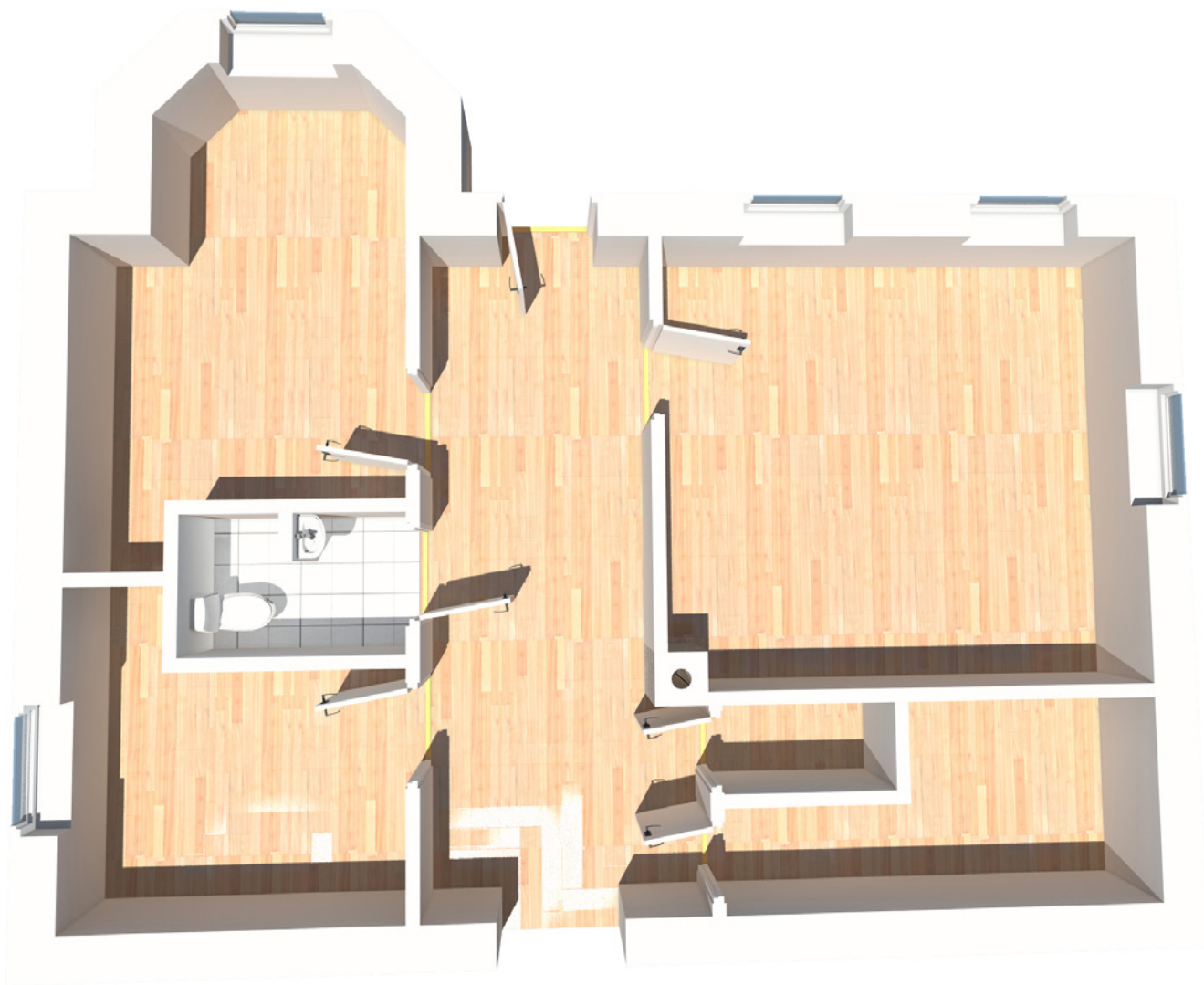


Stor garasje med 2 dører

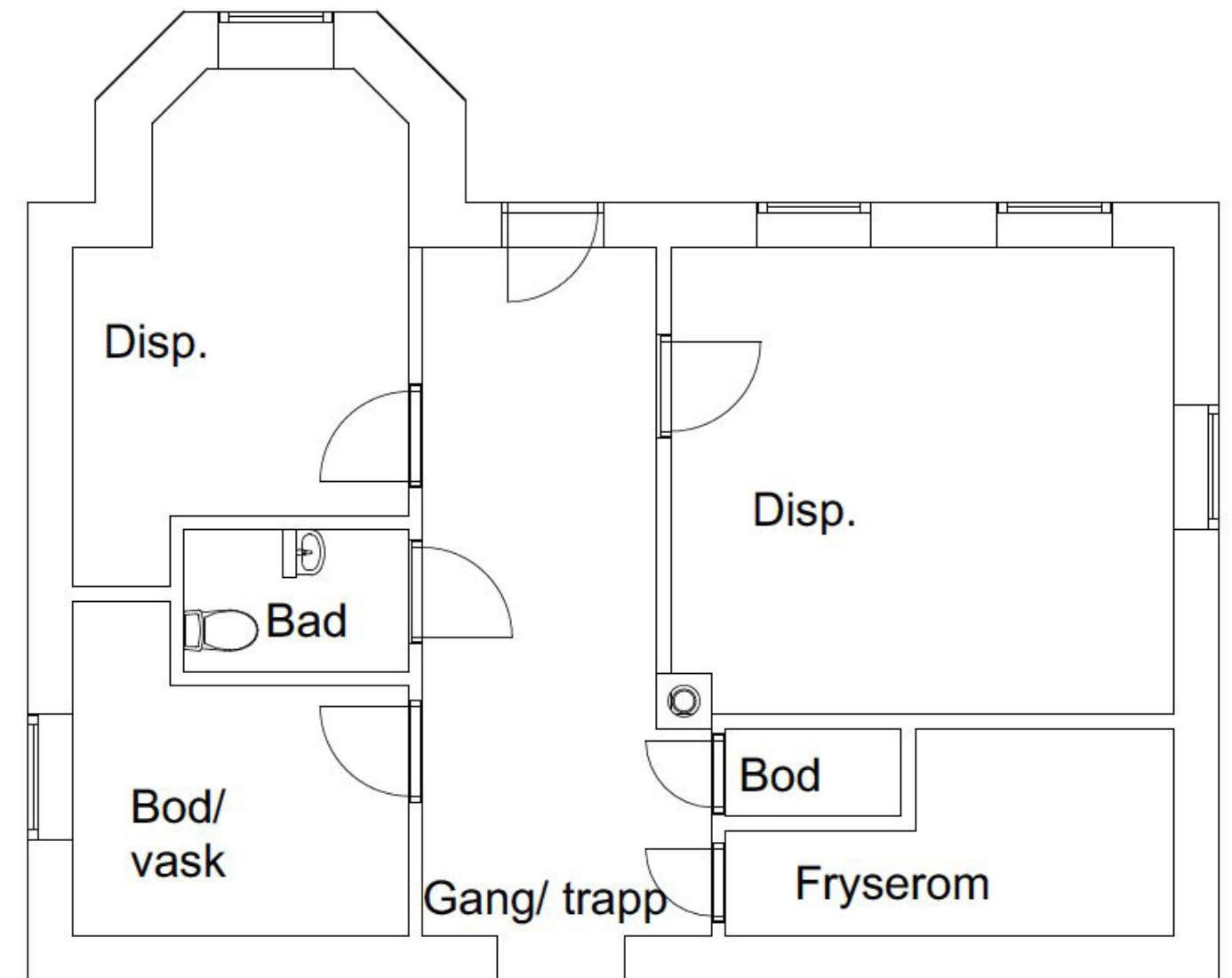


Planløsning kjeller

AREAL: BRA: 56 m2
P-Rom: 48 m2



Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.



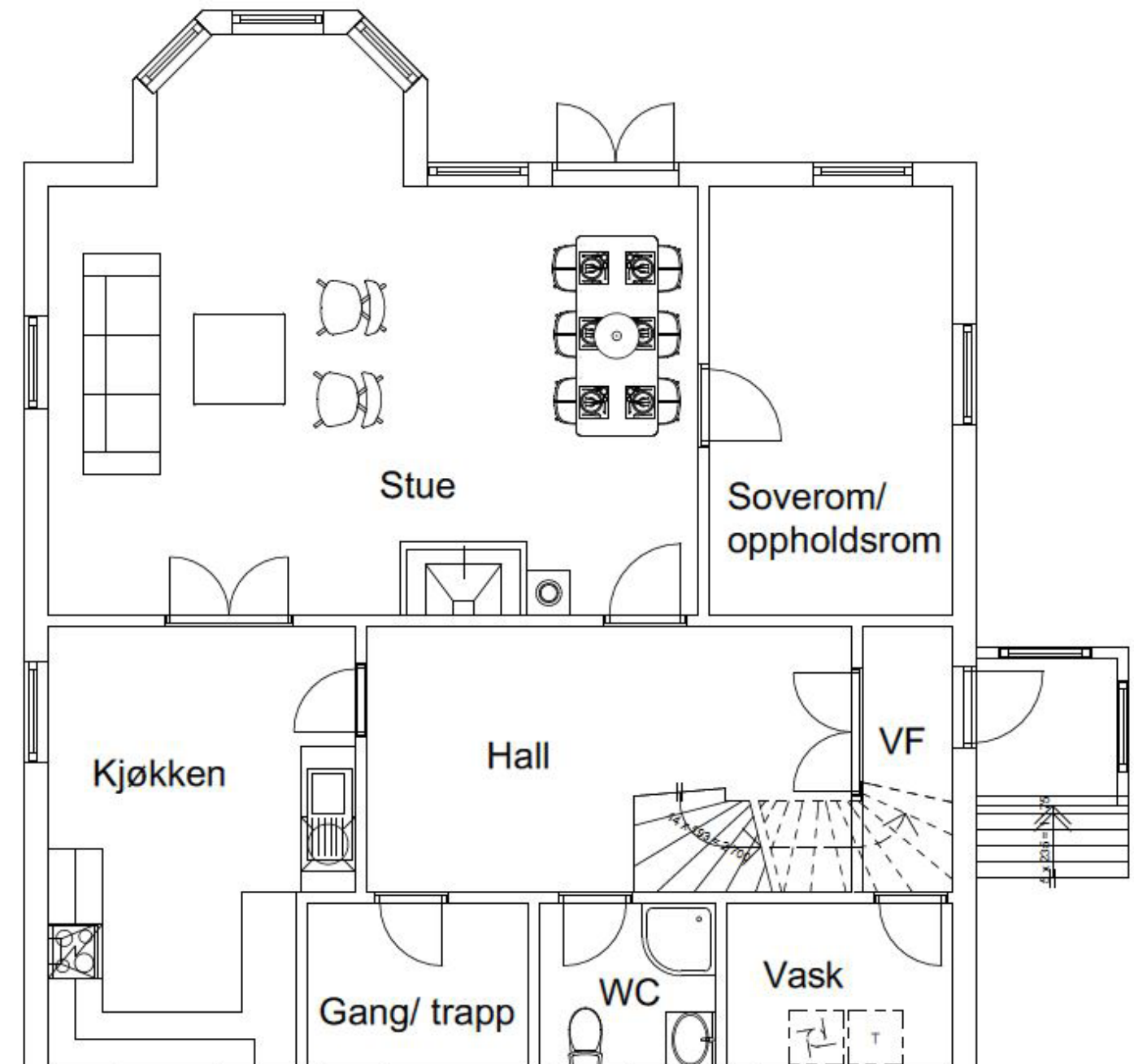
Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.

Planløsning hovedetasje

AREAL: BRA: 99 m2
P-Rom: 99 m2



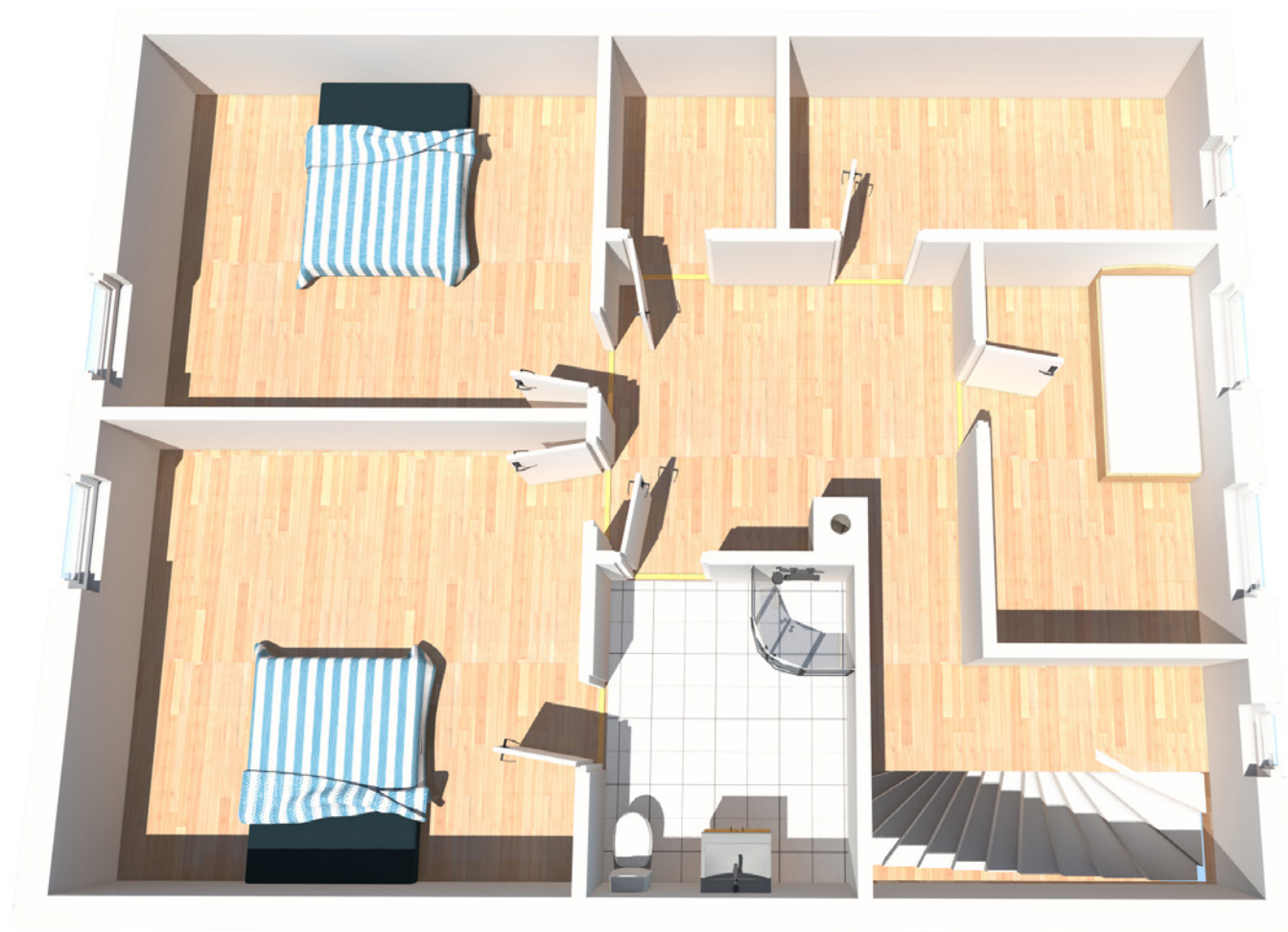
Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.



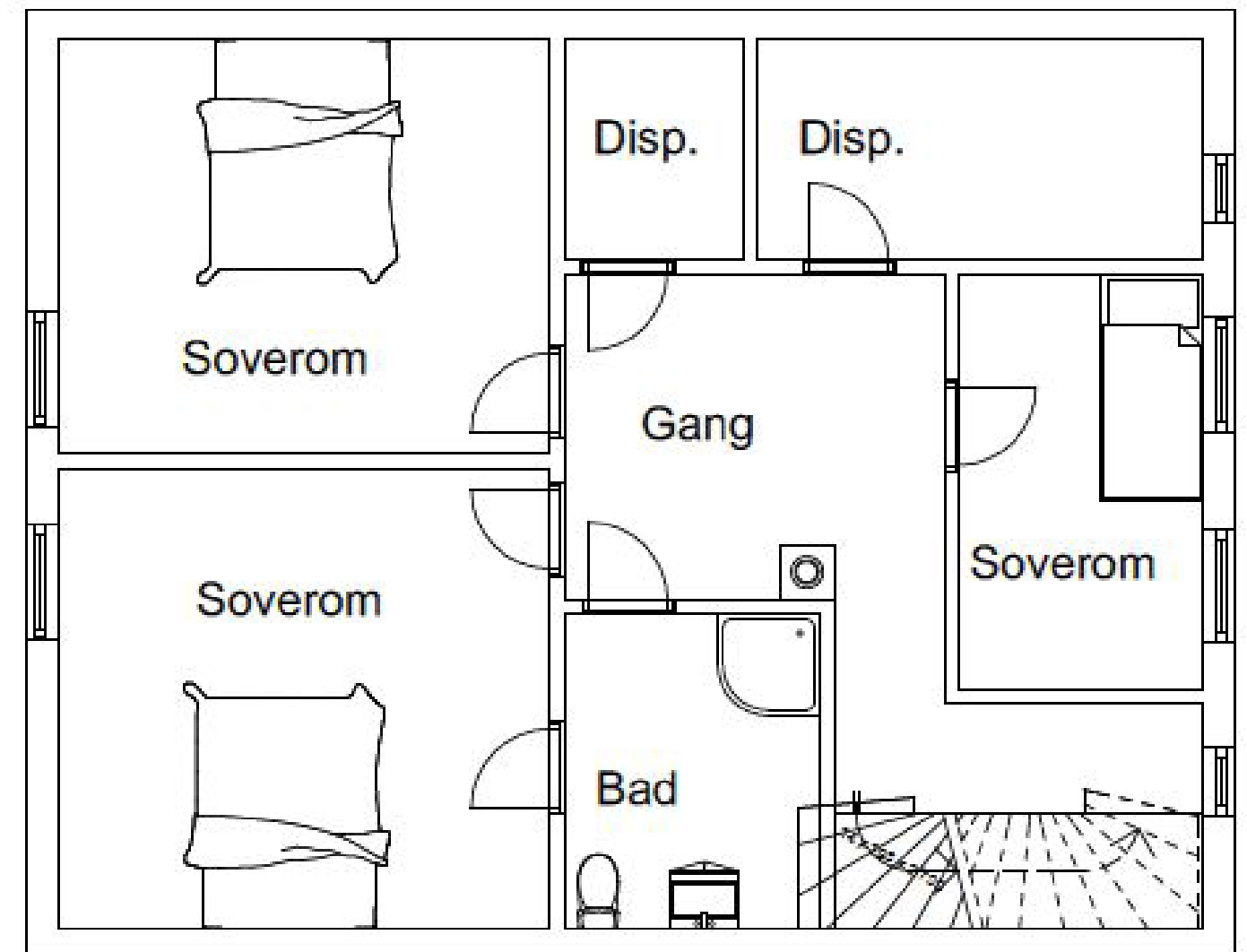
Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.

Planløsning loft

AREAL: BRA: 77 m2
P-Rom: 72 m2



Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.



Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare. Møblering og innredning er ikke som på tegning.
Tegningene viser faktisk planløsning, som avviker noe fra godkjente tegninger.

Om boligen

EIENDOMMEN

GBNR. 137/11

KOMMUNE: 1253 OSTERØY

ADR: ÅSEN 2, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

TOMT: 1558,2 M2.

ADKOMST

FRA BERGEN LANGS E16 FORBI ÅSANE TIL VÅGSBOTN. GJENNOM EIKÅSTUNNELEN, FØLG E39 MOT KNARVIK/ NORDHORDALAND. ETTER CA. 2,5 KM, TA AV MOT BREISTEIN OG FERGE TIL VALESTRAND. OVERFARTEN TAR CA. 10 MINUTTER, AVGANG STORT SETT HVER HALVE TIME. FRA VALESTRAND TAR MAN TIL HØYRE OG FØLGER HOVUDVEIEN FREM TIL RIKTIG ADRESSE.

ALTERNATIVT VIA OSTERØYBROEN, FØLG SKILTING MOT VALESTRAND OG TA TIL VENSTRE LIKE FØR FERJEKAIEN I VALESTRAND SENTRUM.

SKILT VIL SETTES UT FØR VISNING.

TOMTEN/BESKAFFENHET

TOMTEN LIGGER SENTRALT TIL I VALESTRAND SENTRUM, OSTERØY KOMMUNE. TOMTEN LIGGER VESTVENDT MED GODE SOLFORHOLD OG UTSYN MOT FJORDEN.

OSTERØY ER KJENT SOM EN AV NORD-EUOPAS STØRSTE INNLANDSØYER OG ER OMGITT AV FASTLAND PÅ ALLE KANTER OG KUN ET UTSPRING FRA FJORDSYSTEMET DER SØRFJORDEN OG OSTERFJORDEN MØTES.

ØYEN HAR ET AREAL PÅ 329 KM2 HVORAV 253 KM2 HØRER TIL OSTERØY KOMMUNE. RESTEN HØRER TIL VAKSDAL.

PR. 01.01.16 HAR KOMMUNEN 7 957 INNBYGGERE, JF. SSB.

EIERFORM

ENEBOLIG, SELVEIER.

AREALER:

BRA: 232 M2 ENEBOLIG + 44 M2 GARASJE.

P-ROM: 219 M2.

DISSE AREALENE ER HENTET FRA TILSTANDSRAPPORTEN.

DEFINISJON PÅ AREALENE ER:

BRA: BOLIGENS AREAL BEGRENSET AV YTTERVEGGENES INNSIDE.

P-ROM (PRIMÆRRUM): AREAL INNENFOR OMSLUTTENDE YTTERVEGGER MED FRATREKK FRA BOD-AREAL. DETTE ER DEN REELLE OG EFFEKTIVE STØRRELSEN AV BOAREAL VED EN BOLIG. ALLE OPPGITTE AREALER I PROSPEKTET MÅ ANSES SOM OMTRENTLIGE. VI TAR FORBEHOLD OM AVVIK.

INNSENDIG

STANDARD: BEHOV FOR OPPGRADERING.

ROMFORDELING KJELLER: GANG, VASKEROM, BOD, KJØLEROM, TOALET, KJØKKEN/STUE, SOVEROM.

ROMFORDELING HOVEDETASJE: ENTRÉ, GANG, VASKEROM, TRAPP, KJØKKEN, BAD, STUE, SOVEROM.

ROMFORDELING LOFT: GANG, BAD, 4 SOVEROM, BOD.

I TILLEGG HAR BOLIGEN ET ROMSLIG KALDLOFT SOM IKKE MEDREGNES I MÅLBART AREAL.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT ROMINNDELING ER IHT. FAKTISK BRUK OG AVVIKER NOE FRA GODKJENTE TEGNINGER. DET FORELIGGER HELLER IKKE GODKJENTE TEGNINGER AV KJELLER, HVILKET VI ANTAR HAR EN SAMMENHENG MED BYGGETS ALDER Å GJØRE. LOVLIG BRUK AV KJELLER ER DERMED IKKE AVKLART.

BAD: MÅ PÅREGNES OPPUSSING AV ALLE BAD I BOLIGEN. PÅVIST FUKTSKADER PÅ BADET PÅ LOFTET OG I KJELLER.

VASKEROM: REGISTRERT FUKTMERKER.

KJØKKEN: KJØKKENINNREDNING FRA 1990.

STUE: FLOTTE TØMMERVEGGER MED NYDELIGE DETALJER.

SOVEROM: NOE MODERNISERINGSBEHOV MEN ELLERS FULLT FUNKSJONELLE.

GULV: I HOVEDSAK PARKETT, TEPPER, BELEGG, FLISER OG BETONGGULV.

VEGGER OG HIMLING: I HOVEDSAK PANELER OG MALTE OVERFLATER. TØMMERVEGGER I STUE OG SOVEROM I HOVEDETASJE.

OPPVARMING

VEDOVN I STUE. ELLERS ELEKTRISK OPPVARMING.

ENERGIBRUK

FORBRUKSVANER VIL VÆRE AVGJØRENDE FOR STRØMFORBRUK.

ENERGIATTEST:

LAVESTE ENERGI- OG OPPVARMINGSKARAKTER, RØD G ER SATT. ENERGIATTEST KAN INNHENTES DERSOM ØNSKELIG.

PARKERING:

RIKELIG MED PARKERINGSPLASSER BÅDE I GARASJE OG PÅ TERRENG.



LITT YTTERLIGERE BESKRIVELSE

BOLIGEN LIGGER FLOTT TIL VED INNSEILINGEN TIL VALESTRAND. DEN HAR EN UNIK UTSIKT OG SVÆRT GODE SOLFORHOLD. HUSET ER FRA 1893 OG OMGJORT FRA BEDEHUS TIDLIG PÅ 80-TALLET. DET ER IFØLGE EIER TROLIG AT HUSET BLE OPPFØRT SOM BOLIGHUS MEN SENERE BENYTTET SOM BEDEHUS. MAN HAR IKKE FUNNET ORIGINALE TEGNINGER PÅ HUSET OG TILTENK BRUK ER DERMED IKKE AVKLART. DETTE ER NATURLIG MED TANKE PÅ HUSETS ALDER.

BOLIGEN HAR NYDELIGE UTSKJÆRINGER I FASADEN OG ELLERS ET LUKSURIØST PREG FRA FORDUMS TID. DETTE HUSET ER SJELDEN VARE OG MÅ SES!

UTEOMRÅDET PÅ BYGGETS VESTSIDE ER DELVIS OPPARBEIDET MED PLEN, TERRASSER OG BELEGNINGSSTEIN. INNKJØRSEL TIL GARASJE ER ASFALTERT. INNGANGSPARTI ER OVERBYGGET.



Om boligen

BYGGEÅR

1893

BYGGEMÅTE

BYGGET VAR OPPFØRT CA. I 1893, ETTER DATIDENS STANDARD.

DET ER PÅVIST LITT FUKTSKADER OG SPREKKER I PUSS PÅ GRUNNMUR, NOE SIG I UTVENDIGE MASSER, MUS VED AVLØP PÅ KJØKKENET OG NOE MIT PÅ KALDLOFTET. DET MINNES I DEN FORBINDELSE OM HUSETS ALDER.

DET MÅ PÅPEKES AT BYGGETS FASADER HAR FÅTT SEG ET VESENTLIG LØFT I DE SENERE ÅR. TAKTEKKING I GLASSERT TEGLSTEIN, NY FRA 2016. NOEN VINDUER FRA 1989, MEN I HOVEDSAK ER DE FLESTE VINDUENE OG YTTERDØRENE FRA 2010. OPPGRADERT TERRASSE OG TRAPP PÅ BYGGETS VESTSIDE. I TILLEGG ER HUSET GODT VEDLIKEHOLDT OG DERMED I VELDIG GOD STAND TIL TROSS FOR DETS HØYE ALDER.

RØR

KOBBERRØR FRA CA. 1982.

ELEKTRO

AUTOMATSIKRINGER. ELEKTRISKE ANLEGG ER IKKE INNENFOR TAKSTMANN SITT FAGOMRÅDE OG ER IKKE REDEGJORT FOR I TILSTANDSRAPPORT. DET ANBEFALES NØYERE GJENNOMGANG AV ELEKTRIKER.

TV/INTERNETT

FIBER TIL STUE ER LAGT. TV-ABONNEMENT ETTER EGET ØNSKE.

FORSIKRING

BYGGET ER FORSIKRET GJENNOM AVTALE MED IF FORSIKRING. AVTALENR. 7624476. FORSIKRINGEN ER EN FULLVERDIFORSIKRING INNGÅTT AV HJEMMELSHAVER OG NY FORSIKRING MÅ TEGNES AV NY EIER.

OFFENTLIGE AVGIFTER

ÅRLIGE UTGIFTER:

VANN: KR 5 033,-
AVLØP: 2 399,-
BRANNTILSYN, FEILING: KR 528,-
EIENDOMSSKATT: KR 5 818,-
RENOVASJON: KOMMER I TILLEGG, EKSTERN LEVERANDØR.

PRIVATE UTGIFTER

MÅ PÅREGNES UTGIFTER TIL FELLES VEI.

TAKST

VERDITAKST: KR 4 400 000,-.

TEKNISK VERDI: KR 4 441 000,-.

TILSTANDSRAPPORT/VERDITAKST

DET ER UTARBEIDET FULL TILSTANDSRAPPORT FOR BYGGET. DENNE KAN LESES HOS MEGLER OG VIL ELLERS VÆRE TILGJENGELIG UNDER VISNING. VI ANBEFALER ALLE Å LESE DENNE GRUNDIG. BYGGETS HØYE ALDER OG HJEMMELSFORHOLDENE HER TILSIER AT DET ER EKSTRA VIKTIG Å LESE DEN FULLE RAPPORTEN.

VERDITAKST ER OGSÅ UTARBEIDET OG VEDLAGT HER.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FERDIGATTEST FOR GARASJE ER GITT 28.03.1984. DOKUMENTET KAN LESES HOS MEGLER.

DET FORELIGGER IKKE HVERKEN MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ELLER FERDIGATTEST FOR BOLIGEN. DET FORELIGGER IMIDLERTID GODKJENTE TEGNINGER FOR HOVEDPLAN OG LOFTSETASJE IFBM. SØKNAD OM TILBYGG, STEMPLET AV KOMMUNEN I 1982. TEGNINGENE KAN SES HOS MEGLER.

ADGANG TIL Utleie

BOLIGEN HAR DELVIS INNREDET TIL HYBELUTLEIE I KJELLER. KJELLERETASJEN HAR INGEN GODKJENTE TEGNINGER OG DET ER DERFOR IKKE REDEGJORT FOR HVA SOM ER GODKJENT BRUK. VI ANTAR DETTE HAR SAMMENHENG MED BYGGETS ALDER.

OVERTAGELSE

SÅ FORT SOM MULIG ETTER AVTALE MED SELGER.

LØSØRE OG TILBEHØR

HVITEVARER, GARDINSTENGER OG FASTMONTERTE GJENSTANDER SOM KAN SES PÅ VISNING FØLGER MED SALGET.

SELGER

SELGER ER OPPNEVNT SOM VERGE FOR HJEMMELSHAVER. SELGER HAR VIDERE GITT FULLMAKT TIL STIAN BOGNØY IFBM. SALG AV EIENDOMMEN.

DIVERSE

PLANLØSNING AVVIKER NOE FRA GODKJENTE TEGNINGER. DET ER I HOVEDETASJEN SATT OPP EN LETTVEGG I STUE. EKSTRA ROM HAR VÆRT BENYTTET SOM SOVEROM.

I LOFTSETASJEN HAR MAN SATT OPP EN LETTVEGG I DET DISPONIBLE ROMMET. ROM MED VINDU HAR VÆRT BENYTTET SOM SOVEROM MENS DET RESTERENDE ROMMET HAR VÆRT BENYTTET SOM BOD. INGEN AV ROMMENE ER PER DAGS DATO GODKJENTE SOM SOVEROM.

DET FINNES IKKE GODKJENTE TEGNINGER AV KJELLERETASJEN, HVILKET KAN HA SAMMENHENG MED BYGGETS ALDER. LOVLIG BRUK ER DERMED IKKE AVKLART MED KOMMUNEN. KJELLER ER IMIDLERTID INNREDET TIL HYBEL OG GODT UTFORMET TIL SLIK BRUK.



Økonomi

LIKINGSVERDI

SOM PRIMÆRBOLIG: KR 635 212,-

SOM SEKUNDÆRBOLIG: KR 2 032 678,-

OMKOSTNINGER

PRISANTYDNING: KR 4 300 000,-

PANTEATTEST KJØPER: KR 172,-

TINGLYSNINGSGEBYR SKJØTE: KR 525,-

TINGLYSNINGSGEBYR OBLIGASJON: KR 525,-

DOK.AVG TIL STATEN: 2,5 % AV KJØPESUM.

FOR PRISANTYDNING UTGJØR DETTE SAMLET:

KR 108 722,-

VED SALG TIL PRISANTYDNING KR. 4 300 000,- BLIR

TOTALSUMMEN, INKLUDERT OMKOSTNINGER KR

4 408 722,-

BETALINGSVILKÅR

KJØPESUMMEN SKAL BETALES VED OVERTAGELSE.

OPPGJØR GJENNOMFØRES AV ADVOKATFIRMAET

KYRRE ANS PÅ VEGNE AV ARKOEIENDOMSMEGLING

AS.

BUDGIVNING

FRA 1. JANUAR 2014 MÅ ALLE BUD OG

BUDFORHØYELSER SOM INNGIS TIL MEGLER VÆRE

SKRIFTLIGE. BUDGIVER MÅ LEGITIMERE SEG OVENFOR

MEGLER VED INNGIVELSE AV FØRSTE BUD, OG BUD

MÅ VÆRE SIGNERT.

DERSOM EN ØNSKER Å GI BUD PÅ BOLIGEN

OPPFORDRER VI ALLE TIL Å BENYTTET ”GI BUD”-

KNAPPEN PÅ FINN.NO OG LEGITIMERE SEG VED

HJELP AV BANKID. BUD KAN ELLERS SENDES TIL

KONTAKTPERSON PÅ E-POST MED SIGNATUR OG

LEGITIMASJON AV BUDGIVER. BUDGIVER VIL MOTTA

EN SKRIFTLIG MOTTAKSBEKREFTELSE NÅR BUDET ER

KOMMET TIL MEGLERS KUNNSKAP. BUDGIVER SOM

IKKE MOTTAR BEKREFTELSE MÅ SNAREST KONTAKTE

OPPDRAKSANSVARLIG NINA SØVIK MJØMEN PR.

TELEFON ELLER PÅ KONTORET PÅ TELEFONNR.

56 99 26 00. DET ADVARES MOT Å SENDE KOPPI AV

BANKKORT ELEKTRONISK.

BUD, SOM IKKE ER SKRIFTLIGE ELLER SOM

MANGLER ENTEN BUDGIVERS SIGNATUR ELLER

KOPPI AV LEGITIMASJON, SAMT BUD SOM HAR

KORTERE FRIST ENN KL. 12.00 DAGEN ETTER SISTE

ANNONSERTE VISNING VIL, SOM HOVEDREGEL, IKKE

KUNNE FORMIDLES VIDERE AV MEGLER. DERSOM

AKSEPTFRIST IKKE ER ANGITT GJELDER BUDET TIL KL.

15:00 FØRSTE VIRKEDAG ETTER INNLEVERING / SISTE

ANNONSERTE VISNING.



Økonomi

ET BUD ER BINDENDE FOR BUDGIVER NÅR BUDET

ER KOMMET TIL SELGERS KUNNSKAP. SELGER STÅR

FRITT TIL Å AKSEPTERE ELLER FORKASTE ETHVERT

BUD, OG ER DERFOR IKKE FORPLIKTET TIL Å

AKSEPTERE DET HØYESTE BUDET PÅ BOLIGEN.

MEGLER SKAL, I DEN GRAD DET ER NØDVENDIG OG

MULIG, INFORMERE DE INVOLVERTE I BUDRUNDEN

SKRIFTLIG OM STATUS I BUDGIVNINGEN.

MEGLER ER FORPLIKTET TIL Å LEGGE TIL RETTE

FOR EN FORSVARLIG AVVIKLING AV BUDRUNDEN.

FOR AT BUDENE SKAL KUNNE BLI BEHANDLET OG

VIDEREFORMIDLET SKRIFTLIG TIL ALLE INVOLVERTE

PARTER, HERUNDER TIL SELGER FOR VURDERING,

MÅ ETHVERT BUD HA EN TILSTREKKELIG LANG

AKSEPTFRIST. SELGER MÅ SKRIFTLIG AKSEPTERE

BUDET FØR MEGLER KAN FORMIDLE BUDSKAPET

TIL BUDGIVER. FORMIDLING AV SELGERS AKSEPT

TIL BUDGIVER MÅ GJØRES INNEN AKSEPTFRISTENS

UTLØP. BUD BØR HA AKSEPTFRIST PÅ MINIMUM

30 MINUTTER FRA BUDET INNGIS. SELGER OG

KJØPER HAR KRAV PÅ Å FÅ UMLEVERT KOPPI AV

BUDJOURNALEN STRAKS ETTER AT HANDEL ER

KOMMET I STAND. ALLE SOM HAR INNGITT BUD PÅ

LEILIGHETEN KAN PÅ FORESPØRSEL FÅ EN KOPPI AV

ANONYMISERT BUDJOURNAL ETTER AT BUDRUNDEN

ER AVSLUTTET.

DET VISES FOR ØVRIG TIL

”FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING” SOM

OGSÅ ER EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

LOV OM HVITVASKING

MEGLER ER UNDERLAGT LOV OM HVITVASKING SOM

INNEBÆRER PLIKT TIL Å MELDE FRA TIL ØKOKRIM

OM MISTENKELIGE TRANSAKSJONER.



Om eiendommen

EIENDOMMEN:

Gbnr. 137/11
Tomt: 1558, 2 m2
Kommune: 1253, Osterøy

SELGER:

Ingunn Bognøy

MEGLER:

Arkoeiendomsmegling AS
Orgnr. 917 117 632
Adr. Htb-Bygget, PB 103, 5291
Valestrandsfossen
Tlf. 56 99 26 00
E-post: post@aem.no

Ansvarlig megler: Gunhild Resen-Fellie
Tlf. 906 27 779
E-post:
gunhild.resen-fellie@kyrrre-bergen.no

Oppdragsansvarlig: Nina Søvik Mjømen
Tlf. 992 45 581
Epost: nina@aem.no

VEDERLAG:

Oppdragsgiver har inngått avtale med
Arkoeiendomsmegling AS om salg av eierseksjonene.

Det er avtalt fastpris på kr 64 125,-

TINGLYSTE RETTIGHETER:

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert per 15.11.2017

URÅDIGHET:

Ingen urådigheter registrert per 26.10.2017

HEFTELSE I EIENDOMSRETT:

1894/903379-1/51 10.08.1894
Forbud mot næringsvirksomhet
Se skjøter dgnr. 1847 01.09.36 og 1062 05.08.40

1959/888-1/51 10.03.1959
Erklæring/Avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser godtatt

1981/8468-1/51 25.11.1981
Vilkår i kjøpekontrakt
Dokumentet kan leses hos megler

1989/7367-1/51 24.08.1989
Vilkår i kjøpekontrakt
Dokumentet kan leses hos megler

KONSESJON, ODEL:

Det er ikke konsesjonskrav, boplikt eller odel på
eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

REGULERINGSPLAN:

Gjeldende Kommuneplan:
kommuneplanens arealdel 2011-2023

Gjeldende områderegulering:
Områderegulering for Valestrand sentrum, planid:
12532011003

Arealbruk fastsatt til: Bustadområde

Hensynssone: En veldig liten del av eiendommen ligger
innenfor hensynssone 310_12, faresone - ras- og skredfare.

Kontakt megler for å få oversendt plankart og
bestemmelser.

Viktig informasjon

SOLGT "SOM DEN ER"

Boligen selges som den er, i den tilstand den
fremstod på visning, jf. avhendingsloven § 3-9.

"Enda egedomen er "selt som han er", eller med
lignande atterhald har egedomen likevel mangel
der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har
også mangel dersom han er i vesentleg ringare
stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut
frå kjøpesum og tilhøva ellers".

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre
bestemmelser etter avhendingsloven kapittel 3 enn
de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jf.
avhendingsloven § 3-9, jf. § 1-2 (2). På bakgrunn av
dette oppfordres alle interessenter til å sette seg
inn i egenerklæring fra selger, samt til å undersøke
eiendommen nøye, gjerne sammen med en
fagkyndig, før bud inngis.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring og
utfylt egenerklæringsskjema følger med i
salgsoppgaven.

MERKNADER

Dette er et gammelt bygg og selger er ikke den
samme som hjemmelshavers, da boligen selges
iht. vergefullmakt og vedtak fra Fylkesmannen
i Hordaland. Vi oppfordrer derfor alle til å sette
seg inn i fullstendig tilstandsrapport, utformet av
takstmann. Denne vil være tilgjengelig ved visning
og kan ellers leses hos megler.



Verditakst - fast eiendom



KRISTIAN BOGNØY Åsen 2
 5281 VALESTRANDSFOSSEN
 Gnr. 137 Bnr. 11 Fnr. 0 Snr. 0
 Osterøy kommune

Benevnelse

Enebolig
 Garasje
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

232 m²
 44 m²

Markedsverdi

Kr. 4 400 000

Tomteareal

1 558 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 435 266
Befaringsdato 29.08.2017
Rapportdato 16.11.2017

Rapportansvarlig Rune Hestnes Taksering AS
 Takstingeniør: Rune Hestnes
 Hausvegen 330, 5286 HAUS
 Tlf.: 91877521
 E-post: post@takstno.no

RUNE HESTNES
 TAKSERING AS

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	KRISTIAN BOGNØY Åsen 2	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5281 VALESTRANDSFOSSEN	137	11	0	0	
Område/bydel	Valestrand					
Kommune	Osterøy					
Rekvirent	Stian Bognøy					
Hjemmelshaver(e)	KRISTIAN BOGNØY					
Befaringsdato	29.08.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Stian Bognøy og undertegnede.					

Inkludert i andel fellesutgifter

Det er ikke beregnet felleskostnader til denne eiendommen.

Premisser - generelle opplysninger

Verditaksten er utført etter NITO Takst sine regler, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2008. Det er mindre avvik fra NS 3940:2007. Taksten er utarbeidet på grunnlag av en visuell gjennomgang uten inngrep i bygningskonstruksjon og opplysninger gitt under befaringen. Verditakst er ikke en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Kunde/rekvirent må lese nøye gjennom takstdokument før bruk og gi tilbakemelding til undertegnede om det er feil/mangler som bør rettest opp. Er rapporten eldre enn 6 mnd må det vurderes behov for ny befaring og oppdatering av takstdokument.

Undertegnede takstingeniør er frittstående og uavhengig, uten økonomisk binding til andre aktører i eiendomsbransjen.

Fuktmåling og funksjonskontroll av våtrom utført, og beskrevet i egen tilstandsrapport.

Etter befaring er det på forsikringen utbedret en skade etter lekkasje fra vannrør i gulv vaskerom i kjeller.

Anbefalt låneverdi er en forsiktig antatt markedsverdi i forbindelse med en langsiktig lånefinansiering.

Sammendrag

Enebolig der det er laget til med utleiedel i kjeller.
 Utsikt over Valestrand.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt.

Vei til nabo er laget til på denne eiendommen. Se vedlagt kart.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger fint til i skråning. Landlige omgivelser.
 Kort vei til barneskoleskole, butikker og andre fasiliteter som er på Valestrand.
 Fint turområde.

Reguleringsmessige forhold

Området antas ikke regulert, men er en del av plan for Valestrand sentrum.
 På naboeiendom er det planer om utbygging av leiligheter, og dette med tilkomst på eksisterende vei.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 558,2 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten er tilkoblet off. vann og avløp.
Det er avkjøring fra off. vei og inn på privat felles vei og til privat parkeringsplass ved bolig. Vei inn til eiendommen og parkering med fast dekke.
Denne eiendommen har og parkering ved garasje.

Terrengforhold

Skrånende terreng med plen og nivåmurer.
Det er registrert sig i hageganger og plen.
Grunnforhold og drenering er ikke kontrollert og er ikke en del av denne taksten.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1893	1982, 2010 og 2016
Garasje	1985	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	1989				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 0				
Forsikringsselskap	if	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Boligen er av eldre dato og antar derfor fundamentering på stein.
Grunnmur av stein som er pusset utvendig, synlig der grunnmur ikke er tilfylt.
Innvendig er det meste av murer påfort.

På tilbygg er det krypkjeller og muligens en blindkjeller.
Gulvene er støpt.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegg av liggende plank/tømmer, antatt etterisolert utvendig.
Utvendig trekledning som er malt/beiset. Etg skille i tre.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører av tre med energiglass.
Noen eldre vinduer med enkelt glass.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperre tak opplagt på yttervegger og dragere. Glassert teglstein som tekking.
Takrenner og nedløp av lakket stål.

Piper, ildsteder og oppvarming

Teglpipe med innvendig foring som er pusset. Vedovn med peis.

Oljetank i krypkjeller.

Bad og vaskerom

Vaskerom i kjeller med betonggulv og plater på vegger.
(Vannskade)

Bad kjeller med fliser på gulv og plater på vegger. Vått i gulv etter lekkasje i naborom.
WC, servant og dusj i dusjnisje.

Bad 1. etg.
Fliser på gulv og plater på vegger.
Det er montert WC, dusjkabinett og servant i skapseksjon.

Bad 2 etg.
Fliser på gulv og plater med tapet på vegger. Slitt i dusj.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Kjøkken med eike fronter og laminat benkeplate, fra 1990
Løse hvitevarer.

Innvendige overflater

På gulv er er det i hovedsak parketter, belegg, tepper og fliser.
Malte flater / tapeter på vegg og malte himlinger.
Synlige tømmervegger.

Elektrisk anlegg

Virker ok, men er utenfor undertegnedes fagområde.
Delvis synlig opplegg.

VVS-installasjoner

I hovedsak kobberrør, men noe er omlagt etter bafaring pga lekkasje.

Annet

Sentralstøvsuger.

Generelt om andre bygg

Garasje bygget med betongvegger og betonggulv.
Garasjeport med utvendige plater.
Sperretak som er tekket med betongstein.



Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
kjeller	80	56	48	8	Stue / kjøkken, soverom, bad, vaskerom og gang.	Bod og "kjølerom"
1. etg.	110	99	99	0	Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.	
2. etg.	80	77	72	5	3 soverom, "soverom med takvindu", gang og bad.	Bod.
Sum	270	232	219	13		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etg.	48	44	0	44		Garasje og bod.
Sum	48	44	0	44		

Sum alle bygninger	318	276	219	57	
--------------------	-----	-----	-----	----	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt innvendig på stedet med laser. Beregning av areal tar ikke hensyn til om arealet er godkjent til boligbruk, eller i henhold til nåværende eller tidligere byggeforskrifter. Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P - ROM) eller sekundærrom (S - ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Bruttoareal beregnes utvendig av omsluttende bygningsdeler i gulvhøyde og inkluderer utside utvendig kledning.

Kommentarer til planløsningen

Vanlig planløsning for boliger fra denne byggetid. Loft er stort og det er innredet ett rom fra gamelt av, men takhøyde tilser at loft ikke er målbart.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Det er ikke opplyst om noen som kan ha betydning for eiendommens omsetningsverdi.

Servitutter

Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kostnader til vedlikehold vei må påregnes.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 373 800
	Verdireduksjon	32% -	Kr. 1 079 616
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 2 294 184
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	388 800
	Verdireduksjon	20% -	Kr. 77 760
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 311 040
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr. 2 605 224
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr. 1 835 527
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 4 441 000

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Salgsverdien antydnet nedenfor gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked der eiendommens standard, størrelse og beliggenhet er tatt i betraktning.

Eiendommen er spesiell og med lite tilsvarende eiendommer å sammenligne da de fleste eiendommer er av nyere dato. Eiendommer i dette området blir omsatt for mellom 17 000 - 25 000 i dette området. Til denne eiendommen er det brukt i underkant av 20 000.- pr m2 siden boligen er stor og det må påregnes en del kostnader innvendig.

Taksten er ikke en tilstandsrapport.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 4 400 000,-

Sted og dato

Haus 14.10.17



Rune Hestnes

Dokumentkontroll

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING: Skjemaet vil være en del av salgsoppgaven og vil bli benyttet uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Vennligst benytt blokkbokstaver ved utfylling.

SALGSOBJEKT

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

Det må foreligge Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig (BSR/TB) i følgende tilfeller:

- Eiendom med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjør-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til BSR/TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4 8.

Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

G.nr. 137	B.nr. 11	Festenr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr.	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune Osterøy
Adresse: Åsen 2			Postnr. 5281	Sted Valestrandsf.	
Byggeår ca 1895	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.? ☐ JA ☒ NEI		
Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).					
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring) IF			Polisenr. 7624476	Utvidet med sopp/råte dekn.? ☐ JA ☒ NEI	
Dødsbo/fullmakt? ☒ JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge. NB! Det er krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig og fritidseiendom).					
Hjemmelshavers navn Ingunn Bognøy					

SELGER (1)

Etternavn BOGNØY	Fornavn KRISTIAN
Tlf. privat	Mobil 99570360
E-post bogn@online.no	

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf. privat	Mobil
E-post	

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), vennligst begrunn hvorfor:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og/eller soppskader?
☐ NEI ☒ JA Kommentar: Lekkasje fra bad på loft og i kjeller.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 2.
☒ NEI ☐ JA Kommentar:
- Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.? ☐ NEI ☒ JA Kommentar: Montert nytt innerrør i skorstein etter pålegg.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje? ☐ NEI ☒ JA Kommentar: Antydning til fukt rundt bereder i kjeller.
- Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 4.
☒ NEI ☐ JA Kommentar:
- Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.? ☐ NEI ☒ JA Kommentar: Huset er fra 1895 og de fleste gulv har skjevheter.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende? ☐ NEI ☒ JA Kommentar: Mus rundt avløp kjøkkenleap.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje? ☒ NEI ☐ JA Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 7.
☐ NEI ☒ JA Kommentar: Nytt tak i 2016.
- Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☐ NEI ☒ JA Hva, hvem, når: Undertak, takstein, Barte Asheim 2016.
- Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? ☒ NEI ☐ JA Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll på el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis «NEI», gå til pkt 8.
☒ NEI ☐ JA Kommentar:
- Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:
- Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ NEI ☐ JA Kommentar:

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 9.

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

8.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ NEI ☒ JA Kommentar:

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

11. Er boligen/deler av boligen innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod)?

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

11.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ NEI ☐ JA ☐ VET IKKE

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

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

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

☐ NEI ☒ JA Kommentar:

13.1. Hvis ja, er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ NEI ☐ JA ☒ VET IKKE

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis «JA», vennligst redegjør.

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

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

☐ NEI ☒ JA Kommentar:

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

☒ NEI ☐ JA Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap. Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

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

☐ NEI ☐ JA Kommentar:

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

☐ NEI ☐ JA Kommentar:

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s. 2 og 3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet.)

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

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

TIL SELGER:

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR/TB skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

SETT KRYSS:

☒ Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedad stigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.☒ Jeg er kjent med at dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.☒ Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2017 og produktark om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.☐ Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for «annet». Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedad gående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

16.10.17

Sted

Jæstrevandløpsen

Selger (1) underskrift

Ingunn Bognøy

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og Protector Forsikring ASA. Sist endret: 1. januar 2017.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer

17032

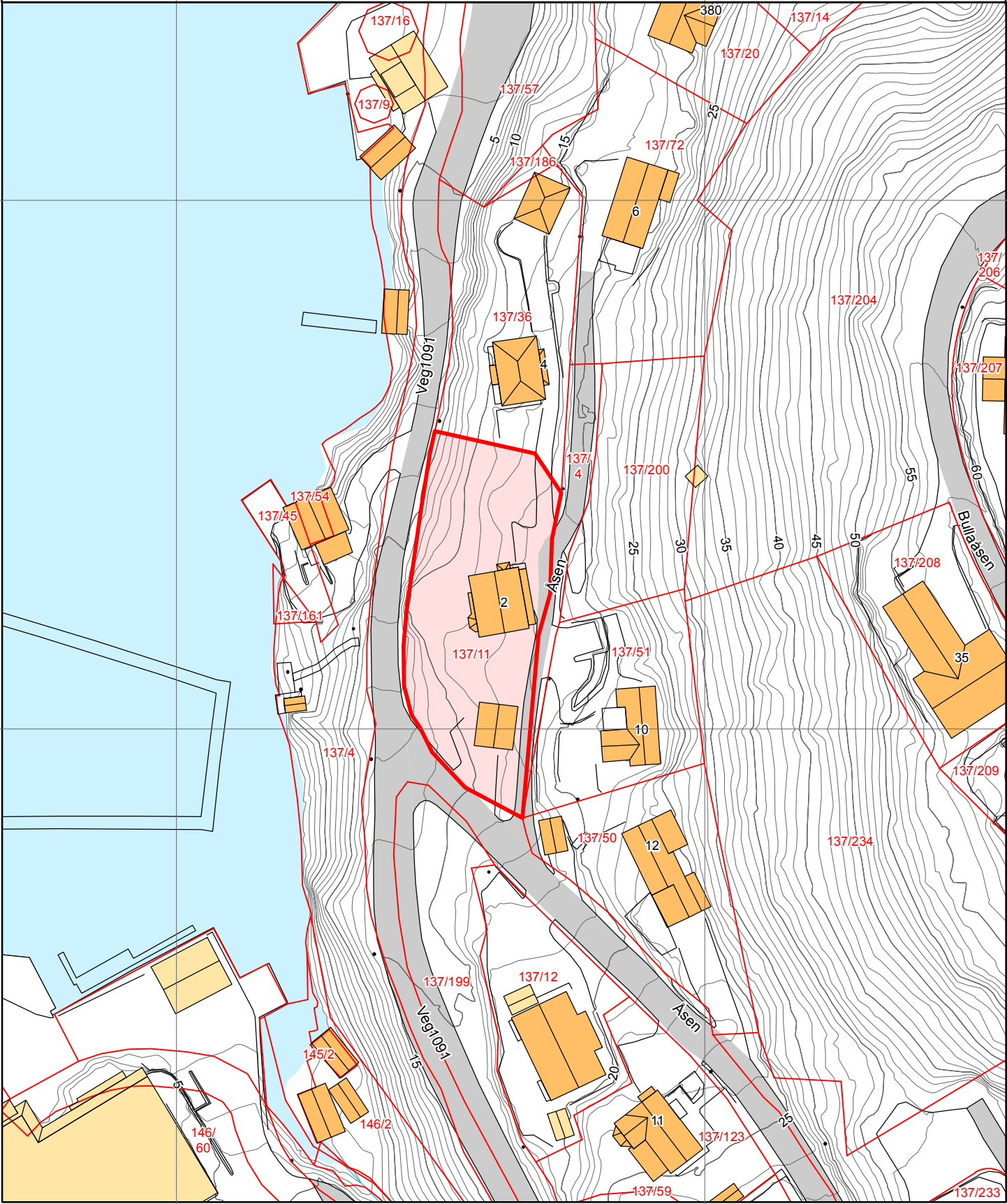
Ansvarlig megler

Gunhild Resen-Fellie

Firma

Arkoeiendomsmeistring AS

Avdeling



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7	Kommunale avgifter og eigedomsskatt	Kjelde: Osterøy kommune
---------	-------------------------------------	-------------------------

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 137 Bruksnr.: 11
Adresse: Åsen 2, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 314/3000004/16-17-0037 Åsen 2

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Bustad Fastavgift kr.3045 + forbruk BRA x 1,2	5033
Avløp	Bustad Fastavg. kr.1340 + forbruk BRA x 1,2 m3	2399
Renovasjon	Ekstern leverandør	Tenesta blir levert av BIR
Brannsyn, feiing	Bustadhus Årleg avgift 1 pipe	528
Eigedomsskatt		5818

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

ARKOEIENDOMSMEGLING - BUDSKJEMA

Oppdragsnr.

Adresse

Gbnr.

Undertegnede avgir herved følgende bud:

i tillegg kommer omkostninger som nevnt i salgsoppgaven.

Kjøpesum og omkostninger skal finansieres på følgende måte:

Låneinstitusjon: Kr Ref. & tlf.:

Egenkapital: Kr

Totalt: Kr

Budet er gitt med forbehold om:

Ønsket dato for overtagelse:

Budet er bindende tom: kl. _____ den _____ (

Alle bud skal inngis skriftlig til megler og alle bud er bindende. Handel er kommet i stand når budet er kommet til meglers kunnskap og akseptert av selger innen fristen. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

BUDGIVER 1: _____

BUDGIVER 2: _____

Personnr.

Personnr.

Tlf.

Tlf.

E-post:

E-post:

Adr.

Adr.

Postadr.

Postadr.

Dato og signatur

Dato og signatur

Undertegnede har gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt befart eiendommen. Dersom ikke annet er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Undertegnede gir med dette hverandre fullmakt til å sende inn nye bud/endringer, samt sette vilkår for bud.
(kun ved flere budgivere)

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Kontakt

våre meglerfullmektiger

TOM ANDRE SIVERTSEN

T +47 56 99 26 00
M +47 922 97 292
E post@aem.no
E tas@aem.no



NINA SØVIK MJØMEN

T +47 56 99 26 00
M +47 992 45 581
E post@aem.no
E nina@aem.no



Nina og Tom er jordnære og vet at ærlighet varer lengst. Som eiendomsmegler og jurist må man sørge for at både selger og kjøper føler seg trygg på salsprosessen. Forventninger skal innfris for begge parter, og det har vi stort fokus på!

Selge bolig?

Vi i Arkoeiendomsmegling gir deg nå fastpris på vår meglerpakke

69 900,- inkl. mva.

Kontakt oss på 56 99 26 00

post@aem.no

www.aem.no





KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

992 45 581

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO



arkoeiendomsmegling