

# LERKHAUGEN 14

5281 VALESTRANDSFOSSEN,  
ØSTERØY



FLOTT LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

PRISANTYDNING:

KR 2 490 000,-.



arkoeiendomsmegling

# Innhold

4-7

VELKOMMEN TIL RUNDHOVDE  
OG VALESTRAND

64-65

ØKONOMI

8-63

OM LEILIGHETEN

66-67

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

# Innhold

68-73

TAKST

74-84

ENERGIATTEST  
INFORMASJON OM BUDGIVNING  
EGENERKLÆRINGSSKJEMA  
EIENDOMSKART MED GRENSER  
BUDSKJEMA  
OM MEGLER



INGENTING  
ER BEDRE ENN  
FØLELSEN  
AV Å KOMME  
HJEM

# 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 bygd) ligger på Valestrand.

## For barn

Fra leiligheten er det gangavstand til et nærliggende boligfelt hvor det foregår utbygging. Ifølge reguleringsplanen for Rundhovde skal det opparbeides flere lekearealer som kan benyttes av alle. Kopi av planen kan leses hos megler. Det er også gangavstand til barnehagen på Eide (Reppen barnehage) med diverse lekeapparater. Nede med Valestrandsvatnet er det opparbeidet en ballbinge.

## Sentrum

Fra leiligheten er det videre kort vei til Valestrand sentrum med lege, tannlege, post og diverse butikker og spisesteder. Det tar ca. 10 min å gå. Skole, ungdomsskole, barnehage, idrettsanlegg og båtmarina ligger også i Valestrand sentrum.



Brakvatnet ligger på Valestrand. Her er turmuligheter og badeplass.



Valestrandsfossen er det største tettstedet på Osterøy. Her avholdes det festival, konserter, en årlig halvmaraton rundt Brakvatne mm. Det er også stor interesse rundt det lokale fotball-laget. TV2 har vært ute på øyen flere ganger for å filme kampene.

Det er nærhet til Bergen og Åsane. Fra Valestrand går det ferge til Breistein. Overfartstiden er 10 min. På fergeren kan du ta deg en kaffe og du får tid til å lese litt i avisen på vei til jobb, eller du kan surfe på gratis wifi. Fra fergekaien på Breistein bruker du kun ca. 5 minutter til IKEA og ca. 15 minutter til Bergen sentrum. Osterøy har også broforbindelse til fastlandet. Denne går via Arna.

# Velkommen til Valestrand!



På Valestrand og Osterøy finner du også fantastiske turområder, like utenfor døren! Fra leiligheten er det kort vei til flere flotte naturopplevelser!



# Kvaliteter

GODKJENT MED 3 SOVEROM

PEIS

SENTRALT

MEGET FLOTT UTSIKT

GODE PARKERINGSMULIGHETER

BARNEVENNLIG

OPPUSSET BAD - 2015

VARMEKABLER

RØR I RØR



## Beskrivelse av Lerkhaugen 14

Leiligheten er del av en firemannsbolig og ligger på Rundhovde med flott utsikt over Sørfjorden og Valestrand.

Området er rolig og fredelig med en fin fordeling av unge, eldre og barnefamilier.

Fra leiligheten er det kort vei til Valestrand sentrum med alt av servicetilbud, skoler, idrettsanlegg mm.

### Tilkomst

Fra Bergen langs E16 forbi Åsane og Vågsbotn. Gjennom Eikåstunnelen følg E39 mot Knarvik/Nordhordland.

Etter ca. 2,5 km, ta av mot Breistein og ferge til Valestrand. Overfarten tar ca. 10 minutter. Etter

overfarten følger man skilting mot Skår. Følg Fv365 gjennom Vågenessvingen og ta første til venstre inn til Lerkhaugen.

Alternativ via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand.



*Leiligheten har fin utsikt mot både Valestrand sentrum og fjorden. Dette bildet er tatt på forsiden av bygget med fokus inn mot Valestrand*

# Stue

STUEN LIGGER I FØRSTE ETASJE. DET ER RIKELIG MED VINDUER SOM GIR GODT MED DAGSLYS. FRA STUEVINDUET SER MAN RETT UT OVER VALESTRAND OG SØRFJORDEN.

LYS OG PRAKTISK STUELØSNING. DELVIS ÅPEN STUE-KJØKKEN.

HER HAR MAN OGSÅ ET KOSELIG ILDSTED SOM VARMER PÅ VINTERSTID, SAMT VARMEKABLER I GULV.



*Sittegruppe foran peisen i stuen*



STILREN STUE  
MED DELVIS ÅPEN  
KJØKKENLØSNING

## God boligstandard hele året, sommer som vinter.

Leiligheten har sin egen lille usjenerte uteplass utenfor inngangspartiet hvor man kan grille og nyte sommeren. Leiligheten vil også ha fordeler som varmer om vinteren i form av eget ildsted.

## Fantastisk utsikt og gode solforhold

Leiligheten har en flott utsikt og sør-øst vendt plassering for rikelig med sol hele året!



LYS OG  
TRIVELIG  
STUE MED  
PEIS





RIKELIG MED  
DAGSLYS OG FIN  
UTSIKT

# Stuen

*Vedovn*

*Laminatgolv*

*Varmekabler*

*Takvifte*



# Kjøkken

BRUKERVENNLIG KJØKKEN

Kjøkkenet fra HTH .

Stilrent uttrykk med profilerte fronter i hvit utførelse.

Kjøkkenet er fra byggeår, men er fint vedlikeholdt.

Her får man et meget brukervennlig kjøkken med rikelig med skaplass. Oppvaskemaskin følger med salget.



# Kjøkken

ROMSLIG

Her er det god plass til å plassere spisebord og stoler slik at familien kan samles rundt frokost/middagsbordet.





PRAKTISKE  
KJØKKENLØSNINGER

# Soverom 1

LYST OG FINT HOVEDSOVEROM

Stort og fint hovedsoverom på første plan med laminatgulv og varmekabler.



# Soverom 1

HOVEDSOVEROMMET ER PÅ CA. 11,5 M2 IFØLGE  
TEGNINGSGRUNNLAG.

*Med god plass til gardeskap*



# Soverom 2





# Bad

## GULV OG VEGGFLISER

Romslig og nylig oppuset bad med fliser, varmekabler i gulv og glassbyggerstein mot dusj.

Fastmonterte baderomsmøbler følger med salget.



# Bad

## MODERNE BAD

Badet ble pusset opp i 2015 av selger sammen med fagmann. Badet har mekanisk avtrekk, el-vifte og opplegg for vaskemaskin.



# Entre/gang

## INNBYDENDE ENTRE

*Innbydende entre med flislagt gang som forhindrer at man drar med seg vann og skitt inn i stuen*



*Entre med direkte inngang til bod. Veldig greit som en tilleggsgarderobe ved besøk.*



FLISLAGT GANG  
OG TOALETT PÅ  
FØRSTE PLAN



# Loftsstuen

PÅ LOFTET ER DET INNREDET MED EN STOR OG KOSLIG LOFTSSTUE MED OPPLEGG FOR TV/INTERNETT

*Laminatgulv*



*Loftsstuen er på ca. 20 m<sup>2</sup>*





GOD Plass OG  
STORE  
VINDUSFLATER



HER KAN MAN  
OGSÅ SLÅ SEG  
NED I LESEKROKEN



# Kontoret

EGET AVSATT KONTORLOKALE PÅ LOFTET KAN VÆRE PRAKTISK HVIS  
MAN MÅ HA HJEMMEKONTOR







KONTOR MED  
UTSIKT

# Uterommet



UTSIKTSBILDE  
FRA SØR-ØST SIDEN  
AV BYGGET - INN MOT  
VAKRE VALESTRAND





BYGGET ER UTFORMET  
SOM EN HESTESKO.  
FELLES UTEOMRÅDE I  
ÅPENT "ATRIUM".



FIN UTEPLASS  
FOR GRILLING OG  
REKREASJON OG  
SOMMEREN

# Leiligheten

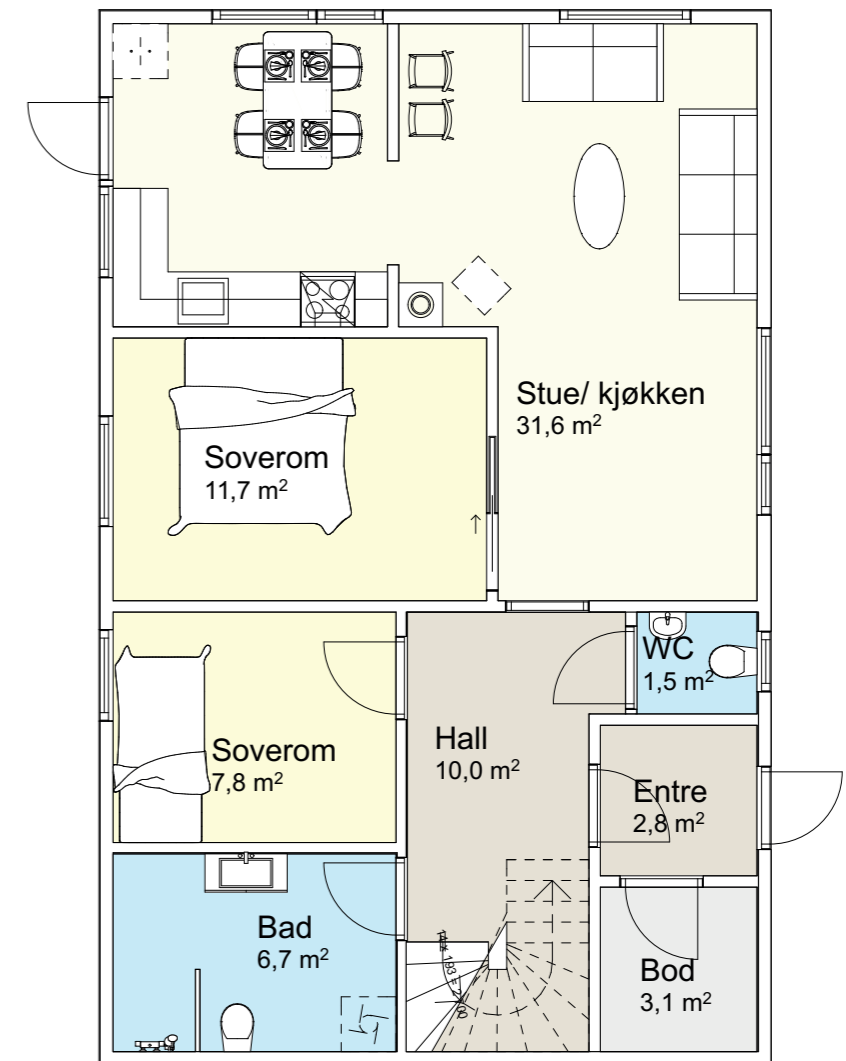
SEKSJONSNR: 1

AREAL: 114 m2 BRA P-Rom: 111 m2



PLANLØSNING 3D FØRSTE PLAN

\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme



PLANLØSNING 2D FØRSTE PLAN

\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

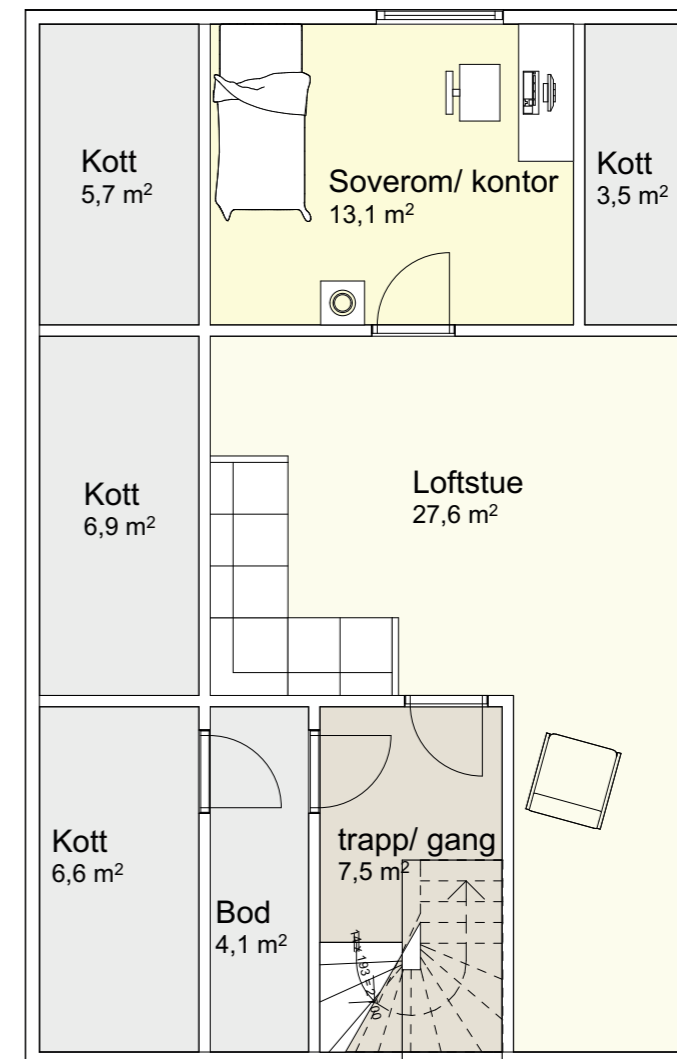
# Leiligheten

SEKSJONSNR: 1

AREAL: 114 m2 BRA P-Rom: 111 m2



PLANLØSNING 3D LOFT



PLANLØSNING 2D LOFT

\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

# Om leiligheten

## EIENDOMMEN

Gbnr. 135/67  
Seksjonsnr. 1  
Kommune: Osterøy  
Adr: Lerkhaugen 14  
Tomt: 1473 m2.

## ADKOMST

Fra Bergen langs E16 forbi Åsane og Vågsbotn. Gjennom Eikåstunnelen følg E39 mot Knarvik/Nordhordland.

Etter ca. 2,5 km, ta av mot Breistein og ferge til Valestrand. Overfarten tar ca. 10 minutter. Etter overfarten følger man skilting mot Skår. Følg Fv365 gjennom Vågenessvingen og ta første til venstre inn til Lerkhaugen.

Alternativ via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand.

## Tomten/beskaffenhet

Tomten ligger på en nydelig plassert åsakam på Rundhovde med god utsikt over fjorden, samt inn til Valestrand. Boligen ligger sør-øst vendt og har gode solforhold hele året.

Osterøy er kjent som en av Nord-Europas 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 hvor av 253 km2 hører til Osterøy kommune. Resten hører til Vaksdal.

Pr. 01.01.16 har kommunen 7 957 innbyggere, jf. SSB.

## TAKST

Verditakst: kr 2 600 000,-.

## BYGGEÅR

1992

## AREALER:

BRA: 114 m2.  
P-rom: 111 m2.

Disse arealene er hentet fra taksten.

Definisjon på arealene er:

BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggenes innside.

P-ROM (primærom): Areal innenfor omsluttende yttervegger med fratreck 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.

## EIERFORM

Eierseksjonssameie, selveier.  
Beskrivelse av sameiet: Det er et eierseksjonssameie med 4 boenheter. Hver leilighet har eierbrøk 1/4. Det er, ifølge selger, ikke fastsatt vedtekter, men de har satt av kr 300 pr. mnd til en felleskonto. Se mer under "felleskostnader".

## INNVENDIG

Standard: Meget fin 5-roms leilighet over 2 plan på Rundhovde. Leiligheten er fint vedlikeholdt og noe påkostet/oppgradert av eier.

Entre og gang: Flislagt gang med varmekabler.

Det er varmekabler i alle rom på første plan med unntak av bod.

Bad og toalett: Både bad og toalett på første plan. Badet ble pusset opp i 2015. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp av selger, inkludert membran på badegulv. Dette ble gjort i samarbeid med fagmann. Takstmann har presisert at det ikke er lufting i badedør, noe som bør etableres.

Soverom: 2 soverom på første plan. Et hovedsoverom og et barnerom.

Stue: Fin og koslig stue med vedovn på første plan. Fra stuen har man en delvis åpen stue/kjøkken-løsning.

Tv-stue/loftsstue på andre plan. Loftsstuen er opprinnelig godkjent som soverom, jf. plantegninger fra byggeår.

Kjøkken: HTH-kjøkken fra byggeår, men er fint vedlikeholdt. Hvite fronter, fliser mellom kjøkkenbenk og skap. Benkeplaten er i laminat. Oppvaskemaskin følger med på salget.

Bod: Innvendig bod på første plan. På andre plan er det også en innvendig bod, men denne er ikke målverdig. Fra boden på loftet har man tilkomst til kaldloft.

Gulv: Fliser i entre, gang og på bad. Laminat i øvrige rom.

Vegger: Veggplater med overflate av tapet, malt strie og malt panelbord.



## ENERGIBRUK

Forbruksvaner vil være avgjørende for strømforbruk. Estimat fra selger er på ca. kr 2 200,- for 2 mnd.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv. Ildsted i stuen på første plan.

## PARKERING:

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

## OFFENTLIG TRANSPORT:

Gode bussforbindelser. Ca. 1 min gange til nærmeste bussholdeplass.

## FERGEFORBINDELSE:

Fergen går hver dag med halvtimes intervaller fra kl. 05:40 til kl. 22 (fra Valestrand). I helgene starter fergen kl. 07:05 på lørdag og går til kl. 17:15. På søndag går første ferge kl. 11:45 frem til kl. 21:30.



# Om leiligheten

## BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en firemannsbolig oppført i 1992 i tråd etter dagjeldende tekniske krav til byggverk.

Bygget er ført opp på lav ringmur med støpt isolert plate på mark. Isolert bindingsverk i tre, utvendig vindtetting og liggende kledning. Kledning er behandlet dette år.

Takkonstruksjonen består av takstoler/sperr med mønedrager. Vinduer fra byggeår.

## FELLESOMRÅDE

Uteområdet er gruset. Videre er det belegningsstein og plen i det åpne "atrium" i senter av bygget.

Uteområdet er fellesareal i tråd med seksjonering.

## FELLESUTGIFTER

Det er ikke opprettet et offisielt sameie, men det er avtalt faste felleskostnader på kr. 300 pr. måned. Selger har hatt ansvar for felleskontoen. Selger undersøker muligheten for å overføre dette ansvaret til en av de andre seksjonseierne før overtakelse.

Sameiet er solidarisk ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygget og den private tilkomstveien.

## FORSIKRING

Selger har forsikret sin del av bygget gjennom avtale med Sparebanken Vest. Avtalenr. 1022934.

Type: Fullverdi.

Forsikringssum: kr 2 683 200,-

Årlig premie: kr 4 404,-

Kjøper må selv sørge for å forsikre sin del av bygget, i tillegg til innboforsikring og evt. annen privat forsikring.

## OFFENTLIGE AVGIFTER

Årlige utgifter: kr 10 550,-

Vann og avløp: kr 5 082,-

Branntilsyn, feiing: kr 554,-

Eiendomsskatt: kr 4 914,-

Renovasjon kommer i tillegg, ekstern leverandør.

Tjenesten er levert av BIR.

## ANDRE UTGIFTER

Internett og TV: avhengig av abonnoment. Selger har

fått levert fiber fra NexGentel.

## ENERGIATTEST:

Selger har energimerket leiligheten. Leiligheten har fått energimerke E. Energiattesten er inkludert i salgsoppgaven.

## ADGANG TIL Utleie

Leiligheten er selveiende, og kan i utgangspunktet fritt leies ut. Vi gjør likevel oppmerksom på at dette muligens må avklares med sameiet, jf. eierseksjonssolven og evt. vedtekter.

## ELEKTRO

Sikringskap med automatsikringer.

BKK hadde ettersyn av el-installasjoner i 2015. Ingen anmerkninger.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse er gitt. Dato: 10.12.1991. Dokumentet kan leses hos megler.

## OVERTAGELSE

Etter avtale med selger.

## LØSØRE OG TILBEHØR:

Oppvaskemasking og fastmonterte baderomsmøbler følger med salget. Se ellers vedlagt oversikt over hva som følger med salget.

## VA

Offentlig vann og avløp.

Avløpsledninger er fra byggeår. Nye vannledninger utført som "rør i rør" med unntak rør til WC. Her anbefales det å montere "waterstop". Trekking av nye rør i rør ledninger utført av selger i 2015.

Vannledninger bak knevegger på loft frøs i fjor. Selger har siden den tid etterisolert. Det vil også bli utført rørleggerarbeid for å forbedre forholdene forut for salg.

Varmtvannsbereider er plassert i ikke målbart areal på loft (bod). Her er det ikke sluk i gulv, men berederen er montert i bunnen av et dusjkabinett uten vannlås med avløp ført i vegg til bad.

## DIVERSE

Planløsning avviker noe fra godkjente plantegninger. Originale byggetegninger kan leses hos megler.

Konferer megler om man har spørsmål til dette.



Det er observert mus på kaldloft. Det er usikkert hvordan disse har kommet inn i huset. Selger vil ta en gjennomgang utvendig for å undersøke hvor de kan komme seg inn. Dersom en oppdager hull vil disse bli tettet.

Vi ber ellers interesserte sette seg godt inn i prospektet, takst, samt egenerklæring fra selger. En må også undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en fagkyndig. Vi minner om at boligen selges "som den er".

Arkoeiendomsmegling AS tar forbehold om eventuelle feil i prospektet.

## LITT INFORMASJON FRA SELGER:

Tre ting du vil fremheve?

*"Sol fra tidlig morgen til ca. kl. 20.00 (midtsommer) og god utsikt".*

*"Stor leilighet med gode planløsninger".*

*"Godt og rolig naboforhold".*





# Økonomi

## LIKINGSVERDI

Som primærbolig: kr 551 289,-

Som sekundærbolig: kr 1 764 125,-

Pr. 11.12.2017.

## OMKOSTNINGER

Prisantydning: kr 2 490 000,-

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 63 472,-

Ved solgt il prisantydning kr. 2 490 000,- blir totalsummen, inkludert omkostninger kr 2 553 472,-.

## BETALINGSVILKÅR

Kjøpessummen skal betales ved overtagelse.

Oppgjør gjennomføres av Advokatfirmaet

Kyrre ANS på vegne av Arkoeiendomsmedling

AS.

## BUDGIVNING

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg ovenfor megler ved inngivelse av første bud, og bud må være signert.

Dersom en ønsker å gi bud på leiligheten kan denne 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 oppdragsansvarlig Tom Andre Sivertsen pr. telefon eller på kontoret på telefonnr. 56 99 26 00. Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi 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 leiligheten.

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 utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet

i stand. Alle som har inngitt bud på leiligheten kan på forespørsel få en kopi 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.



# Viktig informasjon

## EIENDOMMEN:

Gbnr. 135/67  
Seksjonsnr: 1  
Tomt: 1473 m2  
Kommune: 1253, Osterøy

## SELGER:

Jens Brakvatne

## 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@kyrre-bergen.no

Oppdragsansvarlig: Tom Andre Sivertsen  
Tlf. 922 97 292  
Epost: tas@aem.no

## VEDERLAG

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

Det er avtalt fastpris på kr 69 900,-.

## TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Servitutter:

1973/573-1/51 - 19.02.1973 - Bestemmelse om gjerde

Eiendommens rettigheter:

1991/4462-1/51 - 10.07.1991 - Erklæring/avtale - Bestemmelse om vann/kloakkledning over følgende

eiendommer: gbnr. 135/5, 135/28, 135/35, 135/97.

## URÅDIGHET

Ingen urådigheter registrert.

## KONSESJON, ODEL:

Det er ikke konsesjonskrav og det er ikke boplikt eller odel på eiendommen.

## VEI, VANN OG KLOAKK:

Eiendommen og boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Offentlig og privat vei helt frem til tomten.

## REGULERINGSPLAN:

Gjeldende reguleringsplan:

Områderegulering for Valestrand sentrum (planid: 2011003).

Reguleringsformål: Bustad.

Kontakt megler for å få oversendt plankart og bestemmelser.

# Viktig informasjon

## SOLGT "SOM DEN ER"

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

"Enda eiegdomen er "selt som han er", eller med lignande atterhald har eiegdomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegdomen 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. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

## VEDTEKTER

Sameiet har ikke fastsatt vedtekter.



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 67 (snr: 1)  
Kommune: 1253 ØSTERØY KOMMUNE  
Betegnelse: Selveierleilighet i firemannsbolig organisert i Sameie  
Adresse: Lerkhaugen 14, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Firemannsbolig: BRUKSAREAL (BRA): 114 m<sup>2</sup> AREAL, P-ROM: 111 m<sup>2</sup>

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):  
KR. 2 600 000

LÅNEVERDI:  
KR. 2 350 000

Utskriftsdato: 29.11.2017 Oppdrag nr: 288  
Dato befaring: 23.11.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 58 19 12 78  
Organisasjonsnr: 982 237 041

Sertifisert takstmann:

Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283  
FOTLANDSVÅG  
Telefon: 908 42 130  
E-post: franstro@online.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Matrikkel: Gnr 135: Bnr 67 (snr: 1)  
Kommune: 1253 ØSTERØY KOMMUNE  
Adresse: Lerkhaugen 14, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 58 19 12 78



## 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](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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

Utarbeide verdi og lånetakst ifbm med planlagt salg. Taksten baserer seg på en enkel visuell befaring supplert med opplysninger gitt av eier. Ved eventuelt salg gjøres det spesielt oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending av fast eiendom "Avhendingsloven" av 3. Juli 1993. Byggesak er ikke kontrollert om bygget/leiligheten er i samsvar med kommunens byggesakspapirer. Bygget er oppført etter datidens forskrifter og lovverk og vil normalt ikke tilfredssette dagens forskrifter.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 2 600 000 |
| Anbefalt låneverdi               | Kr. | 2 350 000 |

### Markedsvurdering

Stor leilighet over 2 plan med 2 soverom i 1. etg. og et kontor/soverom på loft, her er også stor loftstue på ca. 20 m<sup>2</sup>.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |   |
|--------------------|---|
| Kunde:             | Jens Brakvatne  |
| Takstmann:         | Frank Robert Strømme  |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 23.11.2017.<br>- Tonje Teigland.<br>- Jens Brakvatne. Tlf. 90098834<br>- Frank Robert Strømme. Byggmester/takstmann. Tlf. 908 42 130 |

| Eiendomsopplysninger |  |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse:    | Selveierleilighet i firemannsbolig organisert i Sameie   |
| Beliggenhet:         | Leiligheten ligger på Rundhovde i Osterøy kommune. Høy og fin beliggenhet med fin sjøutsikt og utsikt over Valestrand. Ca.1 km til Valestrand sentrum hvor det er butikk, serveringssted, barneskole, idrettsplass, fergeforbindelse til Breistein. Det er også 2 barnehager i nærområde. Off. kommunikasjon like ved. Ca. 8 km til kommunesenteret i Lonevåg, her finner man et bra utvalg butikker, serveringssted, legesenter, treningssenter, treningshall mm. Ca. 13 km til Osterøybroen. |
| Bebyggelsen:         | Leiligheten ligger i et boligkompleks som består av 4 selveier leiligheter. Leiligheten går over 2 plan. 1. etg. og loft.  |
| Standard:            | Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeår, men bad er oppgradert i 2015.   |
| Om tomten:           | Felles tomt med gruset veier og parkeringsplasser. I skjermet åpent "atrium" er det felles uteområde med plen og noe belegningsstein. Det er flettverksgjerde på mur i front tomt.   |
| Regulering:          | Reguleringsplan foreligger.  |
| Kommuneplan:         | Fastsatt til boligområde.  |
| Adkomstvei:          | Fra off. vei er det felles privat vei til eiendommen.  |
| Tilknytning vann:    | Offentlig vannforsyning.   |
| Tilknytning avløp:   | Offentlig avløp.   |
| Andre forhold:       | Iht. grunnboken pr. 24.11.17. Bestemmelse om gjerde av 19.02.1973.   |

| Matrikkeldata     |  |
|-------------------|--|
| Matrikkel:        | Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 135 Bnr: 67 Seksjon: 1  |
| Eiet/festet:      | Eiet   |
| Areal:            | 1 473 m² Arealkilde: Iht. utskrift fra Kartverket. |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 1/4                                      |
| Sameiets navn:    | I flg. eier er seksjonene organisert i et Sameie   |
| Hjemmelshaver:    | Jens Brakvatne                                     |
| Adresse:          | Lerkhaugen 14                                      |

| Kilder/vedlegg          |            |  |               |       |         |
|-------------------------|------------|--|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde          | Dato       | Kommentar                                      | Status        | Sider | Vedlagt |
| Brukstillat./ferdigatt. | 10.12.1992 |  | Innhentet     |       |         |
| Forsikringsavtale       |            | Fremvist på pc.                                | Fremvist      |       |         |
| Grunnbokutskrift        |            | Registrert pr. 17.11.17.                       | Innhentet     |       |         |
| Kvitt. off. avgifter    | 28.11.2017 |  | Innhentet     |       |         |
| Skjøte                  |            |  | Ikke fremvist |       |         |
| Tidligere takst         | 07.02.1998 |  | Fremvist      |       |         |
| Situasjonskart          | 24.11.2017 |  | Innhentet     |       |         |
| Eier                    |            | Eier ga generelle opplysninger om leiligheten. |               |       |         |
| Megler                  |            | Underlag innhentet av megler.                  | Innhentet     |       |         |



| Andre forhold |   |
|---------------|---|
| Forsikring:   | Selskap: Sparebanken Vest. Avtalenr: 1022934. Type: Fullverdi.<br>Forsikringssum: Kr. 2 683 200. Årlig premie: Kr. 4 404.<br>Dato på fremvist polise ble ikke notert. |

## Bygninger på eiendommen

### Firemannsbolig

| Bygningsdata |             |
|--------------|-------------|
| Byggeår:     | 1992        |
| Anvendelse:  | Tatt i bruk |

| Kommentar    |   |
|--------------|---|
| Standard:    | Normal god standard hovedsak fra byggeår. Bad oppgradert i 2015.      |
| Vedlikehold: | Leiligheten er normalt godt vedlikeholdt. Kledning er behandlet i år. |

| Arealer      |                       |                   |              |                |  |
|--------------|-----------------------|-------------------|--------------|----------------|--|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m² | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar  |
|              |                       | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |  |
| 1. etasje    | 87                    | 78                | 75           | 3              | Etg. høyde 2376 mm.  |
| Loft         | 38                    | 38                | 38           |                | Etg. høyde under møne 2270 mm.<br>Ikke målbar bod og kott bak knevegger. |
| Sum bygning: | 125                   | 114               | 111          | 3              |  |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

| Kommentar areal                           |  |
|---|--|
| Areal oppmålt på stedet. BTA er beregnet. |  |

| Romfordeling |  |                       |
|--------------|--|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)  | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, wc. | Bod.                  |
| Loft         | Trapperom, loftstue, hobbyrom / soverom.                           |                       |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Firemannsbolig   |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Leiligheten er en del av en firemannsbolig med 1. etg. og loft. Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeår men unntak av badet som er oppgradert i 2015. Arbeid med membran og fliselegging er stort sett utført som egeninnsats. Innleid elektriker og rørlegger. Kunde opplyser at vannledning som ligger på kaldt kott bak knevegger på loft har frosset en gang. Vannledninger er nå tildekket med isolasjon. Det bør etableres lufting i dør til bad. Varmtvannsbereeder er plassert i ikke målbar bod på loft i rom uten sluk, berederen er imidlertid plassert i bunnen av et dusjkabinett med avløp ført i vegg til bad i 1. etg. Det er noe knirk i gulv på loft. |  |
| <b>Grunn og fundamenter, generelt</b>   |  |
| Antar fundamentert på faste komprimerte masser.   |  |
| <b>Gulv på grunn</b>  |  |
| Lav ringmur med støpt isolert plate på mark. Fall på badegulv er ikke kontrollert.  |  |
| <b>Yttervegger</b>  |  |
| Isolert bindingsverk i tre, utvendig vindtetting og liggende kledning.  |  |
| <b>Takkonstruksjoner</b>  |  |
| Takstoler/sperr med mønedrager. Forenklet undertak tekket med betongtakstein H-panner. Takrenne i plast. Stigetrinn til skorstein. Snøfangere er ikke monterte.   |  |
| <b>Vinduer</b>  |  |



|  |
|--|
| Isolerglass i trekammer fra byggeår.   |
| <b>Ytterdører og porter</b>  |
| Malt ytterdør med glassfelt.   |
| <b>Gulvsystemer</b>  |
| Bjelkelag mellom 1. etg. og loft. Gulvspan og laminat på gulv. Noe knirk i gulv på loft.   |
| <b>Innvendige dører</b>  |
| Hvite profildører i 1. etg. Beiset furudører på loft.  |
| <b>Overflater på innvendige gulv</b>   |
| I hovedsak laminat på gulv. Fliser i gang og på bad, membran på badegulv utført av eier. Epoxymaling på gulv i bod.  |
| <b>Overflater på innvendige vegger</b>   |
| Veggplater med overflate av tapet / malt strie / malt panelbord. Fliser på bad, membran på vegger er utført av eier. Fliser mellom underskap og overskap på kjøkken.   |
| <b>Overflater på innvendig himling</b>   |
| Malte takplater / malt panel.  |
| <b>Trapper og ramper</b>   |
| Åpen furutrapp med malte vanger, rekkverk og håndlister. Beiset trinn.   |
| <b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>  |
| Pusset og malt elementpipe. Vedovn i stue.   |
| <b>Kjøkkeninnredning</b>   |
| Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Et overskap med glassdør. Laminat benkeplate.  |
| <b>Skap og reoler</b>  |
| Standard garderobeskap i hvit utførelse.   |
| <b>VVS-installasjoner, generelt</b>  |
| Avløpsledninger fra byggeår. Nye vannledninger utført som "rør i rør" med fordelingsskap på bad. Opprinnelig vannledning til wc-rom. Vannledninger bak knevegger på loft har i flg eier frosset en gang, vannledningene er nå isolert.   |
| <b>Sanitærinstallasjoner, generelt</b>   |
| Varmtvannsbereder er plassert i ikke målbar bod på loft. Det er ikke sluk i gulv men berederen er montert i bunnen av et dusjkabinett med avløp ført i vegg til bad. På bad er det servant i underskap, wc på gulv, glassbyggerstein mot dusj. Servant på vegg og wc på gulv i wc-rom. |
| <b>Luftbehandling, generelt</b>  |
| Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. I tillegg er det montert el. vifte i vegg på bad. NB! Ingen lufting i badedør, bør etableres.   |
| <b>Elkraft, generelt</b>   |
| Sikringskap i bod 1. etg. Overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilbryter. NB! BKK hadde ettersyn av el. installasjoner i 2015, ingen anmerkninger notert.  |
| <b>Lys, generelt</b>   |
| Diverse spotter i himling.   |
| <b>Elvarme, generelt</b>   |
| Varmekabler i alle gulv i 1. etg. unntatt i bod.   |
| <b>Utendørs, generelt</b>  |
| Felles tomt som er opparbeidet med gruset gangveier og parkeringsplasser. På fremside er det noe plen og belegningsstein.  |

## Beregninger

| Årlige kostnader                                      |            |               |
|---|------------|---------------|
| Felleskostnader, opplyst av eier (pr. mnd. Kr. 300)   | Kr.        | 3 600         |
| Forsikring (pr. mnd. Kr. 387)                         | Kr.        | 4 404         |
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 879) | Kr.        | 10 550        |
| Renovasjon, stipulert (pr. mnd. Kr. 250)              | Kr.        | 3 000         |
| Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 500)              | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum årlige kostnader</b>                           | <b>Kr.</b> | <b>27 554</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Firemannsbolig</b>   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 2 610 000        |
| Oppgradert bad og utstyr  | Kr.        | 320 000          |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 220 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Firemannsbolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>2 710 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>2 710 000</b> |

FOTLANDSVÅG, 29.11.2017

Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG  
Byggmester/takstmann  
Telefon: 908 42 130

# 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

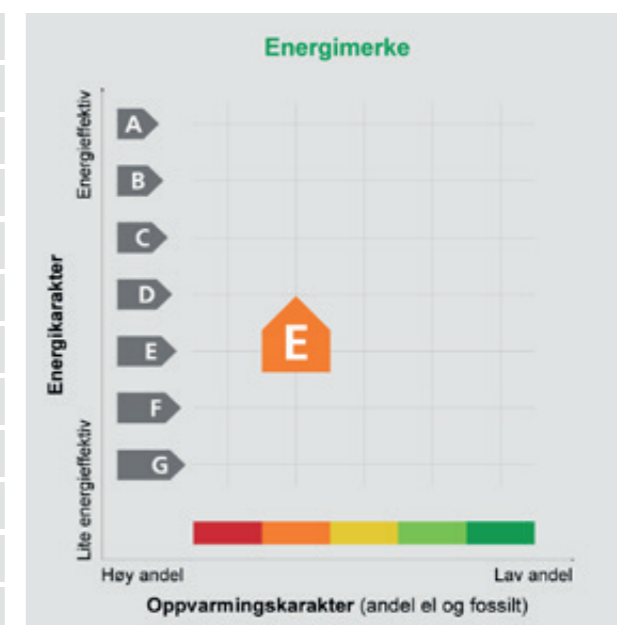
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre 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.

## ENERGIATTEST

ENOVA

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Adresse               | Lerkhaugen 14     |
| Postnr                | 5281              |
| Poststad              | VALESTRANDSFOSSEN |
| Andels-/leilighetsnr. | /                 |
| Gnr.                  | 135               |
| Bnr.                  | 67                |
| Seksjonsnr.           | 1                 |
| Festenr.              |                   |
| Bygn. nr.             | 9845755           |
| Bustadnr.             | H0101             |
| Merkenr.              | A2017-839230      |
| Dato                  | 07.12.2017        |

|            |                |
|------------|----------------|
| Eigar      | Jens Brakvatne |
| Innmeld av | Jens Brakvatne |



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

# 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. fritidseiendom  
 Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/boligsalgsrapport  Tomt/hytte  
 Eiereksjon - 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.<br><b>135</b>  | B.nr.<br><b>67</b>                    | Festnr./leil.nr.<br><b>1</b>                       | S.nr./andelsnr./aksjenr.   | Org.nr. ved andel/aksje  | Kommune<br><b>OSTERØY</b> |
| Adresse:<br><b>LERKHAUGEN 14</b>   |                                       |  | Postnr.<br><b>5281</b>   | Sted<br><b>VALESTRANDSFOSSEN</b>   |                           |
| Byggeår<br><b>1992</b>   | Når kjøpte du boligen?<br><b>2007</b> | Hvor lenge har du bodd i boligen?<br><b>10 år~</b> | Har du bodd i boligen siste 12 mnd?<br><input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> 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)<br><b>Sparebanken Vest ( FRENDE )</b>   |                                       |  | Polisenr.<br><b>1022934</b>  | Utvidet med sopp/råte dekn?<br><input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI |                           |
| Dødsbo/fullmakt? <input type="checkbox"/> JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge<br>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<br><br>  |                                       |  |  |  |                           |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>SELGER (1)</b>  |                        |
| Etternavn<br><b>BRAKVATNE</b>  | Fornavn<br><b>JENS</b> |
| Tlf. privat<br><b>90096834</b>   | Mobil                  |
| E-post<br><b>brakvatne1@hotmail.com</b>  |                        |
| <b>SELGER (2)</b>  |                        |
| 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 soppkader?  
 NEI  JA Kommentar:
- 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: **Mjelstad og Stokke Røggerforretning**
- 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: **Membran og flisearbeid. Svoger som er murer. Utført mai 2015. Billedokumenter**
- 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:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?  
 NEI  JA Kommentar:
- 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:
- 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 er observert på kaldloft.**
- 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:
- 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 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: **Svoger.**
- 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: **Montert spotter på bad, og byttet div stikkontakter. Utført av svoger i mai 2015**

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

NEI  JA Kommentar: **Vannledninger på kaldloft har frosset et par ganger.**

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: **Mjelstad og Stokke Rørlegger.**

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

NEI  JA Hva, hvem, når: **Geir Mjelstad. Koblet opp nye rør i rør vannledninger i leilighet.**

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: **Trekking av nye rør i rør ledninger. Utført av huseigar i mai 2015**

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/BORETTSLAG/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 egenerklæringskjemaet 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: **11/12-17** Sted: **Valestrand**

Selger (1) underskrift: **Jens Brakvatne** Selger (2) underskrift:

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

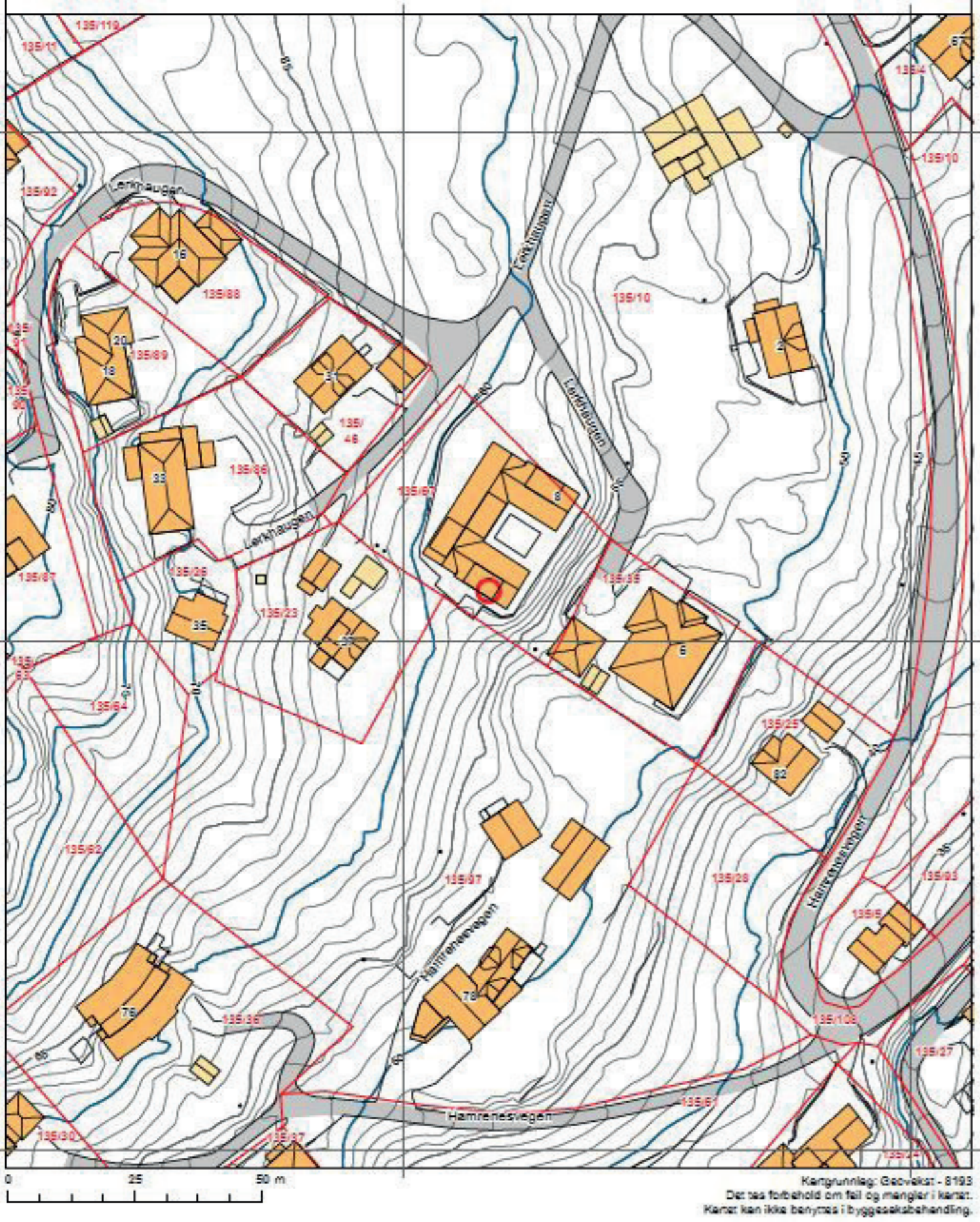
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og Protector Forsikring ASA. Sist endret: 1. januar 2017

#### ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer: \_\_\_\_\_ Ansvarlig megler: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_ Avdeling: \_\_\_\_\_





Kartgrunnlag: GeoVekt - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## ARKOEIENDOMSMEGLING - BUDSKJEMA

|             |   |
|-------------|---|
| Oppdragsnr. | 17034                                   |
| Adresse     | Lerkhaugen 14<br>5281 Valestrandsfossen |
| Gbnr.       | 135/67 snr. 1                           |

Undertegnede avgir herved følgende bud: \_\_\_\_\_  
i tillegg kommer omkostninger som nevnt i salgsoppgaven.

Kjøpesum og omkostninger skal finansieres på følgende måte:  
Låneinstusisjon: 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.*

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>BUDGIVER 1:</b> _____ | <b>BUDGIVER 2:</b> _____ |
| 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](mailto:post@aem.no)  
E [tas@aem.no](mailto:tas@aem.no)



NINA SØVIK MJØMEN

T +47 56 99 26 00  
M +47 992 45 581  
E [post@aem.no](mailto:post@aem.no)  
E [nina@aem.no](mailto:nina@aem.no)



Nina og Tom er jordnære og veit at ærlegheit varer lengst. Som eiendomsmeklar og jurist må man sørge for at både selgar og kjøpar føler seg trygg på salsprosessen. Forventningar skal innfrast for begge partar, 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](mailto:post@aem.no)

[www.aem.no](http://www.aem.no)





KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

992 45 581

FOR MER INFO

[WWW.AEM.NO](http://WWW.AEM.NO)



arkoeiendomsmegling