

# LOFTÅSRINDEN 23

LOFTÅS  
VALESTRAND, ØSTERØY



FLOTT LEILIGHET MED STOR TERRASSE OG NYDELIG UTSIKT

3 ROMS LEILIGHET

78 M<sup>2</sup>

PRISANTYDNING: KR 2 690 000,-



arkoeiendomsmegling

# Innhold

4-35 BESKRIVELSE AV  
LEILIGHETEN

44-47 OM VALESTRAND

36-43 VIKTIG INFORMASJON

48-51 EGENERKLÆRING SELGER

# Innhold

52-57 TAKST

58-64 INFORMASJON OM BUDGIVNING  
ENERGIATTEST  
KART OG BUDSKJEMA  
OM MEGLER



INGENTING  
ER BEDRE ENN  
FØLELSEN  
AV Å KOMME  
HJEM

# Kvaliteter

- 2 SOVEROM
- STOR STUE
- GOD PLANLØSNING
- STOR OG DEILIG TERRASSE
- SENTRALT
- MEGET FLOTT UTSIKT
- VELDIG GODE SOLFORHOLD
- BARNEVENNLIG
- STORT BAD
- SENTRALSTØVSUGER



## Beskrivelse av leiligheten og Loftås

Loftås og Loftåsrenden 23 ligger i et rolig boligfelt med mange barnefamilier. Det er gangavstand til Valestrand sentrum med restauranter, butikker mm. Kort vei til "alt" på Valestrand. Kommunesenteret i Lonevåg ligger knappe 10 minutter unna med bil. Her har man fasiliteter som idrettshall, treningssenter og et utvalg butikker.

Leiligheten ligger vestvendt, med flott utsikt og veldig gode solforhold hele året.

### 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. Alternativt via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand og Loftås.



# Stue

STUEN ER LYS, ROMSLIG OG LETT Å INNREDE. DELVIS ÅPEN STUE-KJØKKENLØSNING GIR GOD ROMFØLELSE. BALANSERT VENTILASJON FOR ENERGIEFFEKTIV OPPVARMING OG BEDRE INNEKLIMA.



I STUEN ER DET BÅDE Plass TIL SPISEBORD, SOFASEKSJON OG LEKEKROK FOR DE MINSTE. DET ER EN FIN PLANLØSNING, OG MAN HAR DIREKTE UTGANG TIL EN STOR OG FIN TERRASSE.



STILREN STUE



RIKELIG MED  
DAGSLYS OG  
GOD Plass TIL  
SPISEBORD

# Kjøkken

BRUKERVENNLIG KJØKKEN

LYST OG FINT KJØKKEN MED MYE  
SKAPPLASS

Integrerte hvitevarer medfølger.



# KJØKKEN

Moderne IKEA-kjøkken med stilrent uttrykk.

Profilerte fronter i hvit utførelse.

Integrerte hvitevarer inkluderer stekeoven, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.





# Soverom 1

LYST OG FINT SOVEROM, INKL.  
SKAPPLASS





SKYVEDØRS-  
GARDEROBE  
MEDFØLGER

# Soverom 2



# BAD

HELFLISET BAD MED VARMEKABLER I GULV. TIDSRIKTIG KOMBINASJON AV GRÅ OG HVITE FLISER GIR BADET ET LUNT PREG. OPPLÉGG TIL VASKEMASKIN.



*Helfliset bad ved varmekabler i gulv*



# Bad

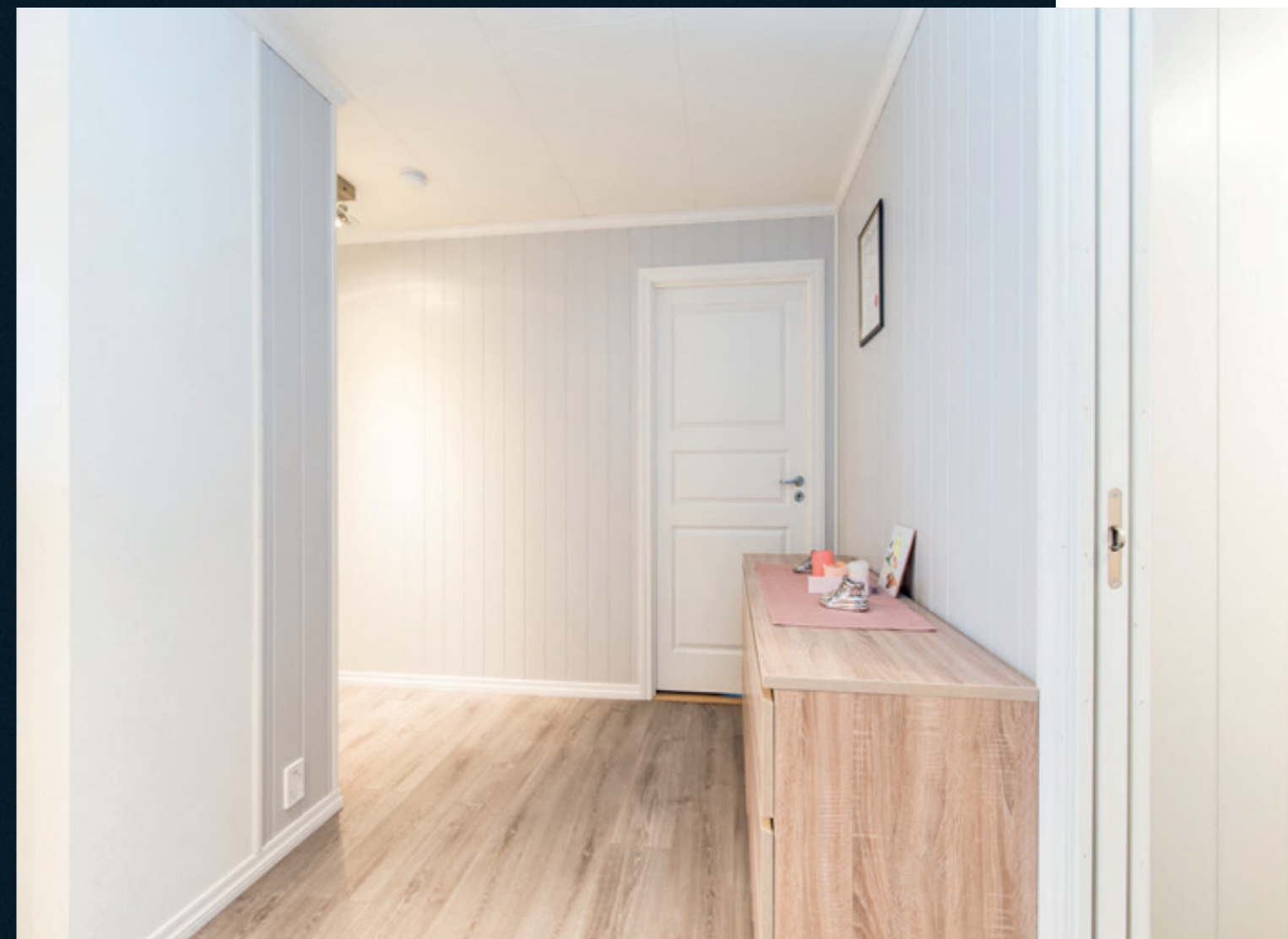
Skyvedørsfronter med opplegg til vaskemaskin.  
Der er det også fordelingskap og vvb.



# Entre/gang

## INNBYDENDE ENTRE

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



*Gang til soverom*

## God boligstandard hele året, sommer som vinter.

Egen terrasse er deilig om sommeren. Leiligheten vil også ha fordeler som varmer om vinteren i form av peis og balansert ventilasjon.

## Fantastisk utsikt og gode solforhold

Leiligheten har en fantastisk utsikt og vestvendt terrasse for rikelig med sol hele året!



LYS OG TRIVELIG SPISESTUE



# Uterommet



OVERBYGD SVALGANG  
MED TRAPPETILKOMST  
TIL 2. ETG





TERRASSEN ER  
GODT SKJERMET  
MOT NABOER. HER  
KAN MAN NYTE  
MORGENKAFFEN I  
FRED OG RO



# Leiligheten

SEKSJONSNR: 3

AREAL: 78 m<sup>2</sup> P-rom + ca 18 m<sup>2</sup> terrasse.



PLANLØSNING 3D

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



PLANLØSNING 2D

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

# Om leiligheten

## EIENDOMMEN

Gbnr. 1/18  
Seksjonsnr. 3  
Kommune: Osterøy  
Adr: Loftåsringen 23  
Tomt: 1210 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.

Alternativ via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand og Loftås.

## Tomten/beskaffenhet

Tomten ligger nydelig plassert på Loftås, Valestrand, i Osterøy. Tomten ligger vestvendt og har flott utsikt over boligfeltet, samt nedover mot Kringastemma.

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.

## PRISANTYDNING

Prisantydning: kr 2 690 000,-.

## TAKST

Verditakst: kr 2 650 000,-.

## BYGGEÅR

2015

## AREALER:

BRA: 86 m2  
P-rom: 78 m2.

Definisjon på arealene er:

BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggens innside.

P-ROM (primærrom): 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.

## INNVENDIG

Standard: Meget fin 3-roms leilighet på Loftås. Opprinnelig en 4-roms.

Entre og gang: Flislagt entre. Laminat på gulv i gang. Varmekabler i vindfang.

Bad: Stort og moderne bad med fliser på gulv og vegger, samt varmekabler. Skyvedørsfronter med opplegg for vaskemaskin etc. Her er det også fordelingskap og vvb.

Soverom: To soverom med laminatgulv. Skyvedørsgarderober medfølger salget. Det er også mulig å opprette nytt soverom i stuen.

Stue: Lys og åpen stue. Laminat på gulv. Direkte utgang til stor og fin terrasse. Selger har fjernet en lettvegg siden byggeår for å få en større stue.

Kjøkken: IKEA-kjøkken med hvite profilerte fronter. Praktisk og delvis åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Alle integrerte hvitevarer følger med på salget.

Bod: Sportsbod utenfor inngang. Denne er på ca. 8 m2. I sportsboden har man motor for sentralstøvsuger. Også innvendig bod med tilkomst fra entre.

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

Vegger: Ferdigmalte veggplater med skyggepanel profil. Veggfliser på bad/vaskerom og mellom underskap og overskap på kjøkken.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad og i entre. Vedovn i stuen med dobbel elementpipe.

## ENERGIBRUK

Forbruksvaner vil være avgjørende for strømforbruk.

## ENERGIATTEST:

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

## PARKERING:

God plass til parkering på terreng.



## LITT YTTERLIGERE BESKRIVELSE

Leiligheten ligger i 2. etasje i en nymoderne firemannsbolig oppført i 2015. Leiligheten er godt vedlikeholdt og innvendig har man en fin og åpen planløsning med mange muligheter for innredning.

Terrassen på ca. 18 m2 er godt skjermet mot naboer. Fra terrassen har man uhindret utsikt utover boligfeltet og nedover mot Kringastemma. Her kan man nyte kaffen i fred og ro. Perfekt til grilling og avslapping om sommeren.

Fra leiligheten har man kort vei ned til Kringastemma via opparbeidet gangsti. Fra gangstien går det også en bro over Kringastemma for rask gangtilkomst til Valestrand sentrum.

Ved Loftås terrasse er det opparbeidet lekeplass til bruk for hele feltet. Litt lenger oppe i feltet er det laget til en ballplass. Det finnes med andre ord mange muligheter for lek og aktiviteter for de minste.



# Om leiligheten

## BYGGEMÅTE

Bygget antas fundamentert på faste masser. Det er benyttet gode og varige materialer som royal impregnert liggende kledning.

Overbygd svalgang med trappetilkomst til leilighet i 2. etg utført i impregnerte materialer.

Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Antas utført med lydhimling i 1. etg. og lydgulv i 2. etg. iht. forskrift.

## FELLESOMRÅDE

Alt uteområde er fellesareal i tråd med seksjoneringen.

Uteområdet er gruset med hvit Gudvangen singel. Nivåforskjeller er sikret med gjerde.

Leiligheten ligger i 2. etasje og tilkomst skjer via utvendig trapp.

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er satt til kr 500 pr. måned.

Disse skal dekke felles forsikring for bygget. Overskuddet avsettes til fremtidig vedlikehold. Utgifter til kabel-TV, bredbånd, IP-telefoni mm. er den enkelte leilighetseiers ansvar.

## FORSIKRING

Bygget er forsikret gjennom avtale med Frende forsikring. Avtalenr. 626553.

Type: Fullverdi.

Forsikringssum: 7.239.410,-.

Forsikringsvilkårene og avtalen kan ses hos megler.

Utgiften til fellesforsikringen er inntatt i fellesutgiftene. Den dekker hele sameiets bygningsmasse.

Hver leilighetseier må selv sørge for innboforsikring og evt. annen privat forsikring.

## OFFENTLIGE AVGIFTER

Årlige utgifter: kr 10 212,-.

Vann og avløp: kr 4 829,-.  
Branntilsyn, feiing: kr 554,-.  
Eiendomsskatt: kr 4 489,-.  
Renovasjon kommer i tillegg, ekstern leverandør.

## ANDRE UTGIFTER

Internett og TV: avhengig av abonnoment. Selger har fått levert fiber fra Telenor.

## ADGANG TIL Utleie

Leiligheten er selveiende, og kan i utgangspunktet fritt leies ut.

## ELEKTRO

Sikringsskap med automatsikringer.

## Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest er gitt. Dato: 02.11.2016. Dokumentet kan leses hos megler.

Det er satt som vilkår at felles lekeplasser i felt B4 skal være opparbeidet innen 30.06.17. Utbygger av feltet har en pågående prosess med kommunen på dette punkt.

## OVERTAGELSE

Etter avtale med selger.

## LØSØRE OG TILBEHØR:

Integrerte hvitevarer følger med salget. Se ellers vedlagt oversikt over hva som følger med salget.

## VA

Offentlig vann og avløp. VVS-installasjoner er fra byggeår med vannledninger utført som "rør i rør".

## DIVERSE

Ifølge selger foreligger det ikke konkrete planer for utbygging / økte kostnader i eller for sameiet.

Det har vært noen mindre skader i fugingen på badet. Dette er fikset av utbygger.

Planløsning avviker noe fra opprinnelig godkjente byggetegninger. En lettvegg er fjernet for å få større stue. Opprinnelige byggetegninger kan sees hos megler.

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.



## EIERFORM

Eierseksjonssameie, selveier.

Beskrivelse av sameiet: Det er et eierseksjonssameie med 4 boenheter. Hver leilighet har eierbrøk 1/4. Det er ikke opprettet et offisielt sameie i Brønnøysundregistrene, men sameiet ble reigstrert med følgende navn i forbindelse med seksjoneringen:

Sameiet B4-4- Loftås.

Det settes av 500 kr i måneden til dekning av fellesutgifter.

## LITT INFORMASJON FRA SELGER

Tre ting som du liker ved leiligheten:

*"Fin, lettstelt og god planløsning"*

*"God utsikt, rolige omgivelser"*

*"Gode turmuligheter, gangvei til Valestrand og rundt brakvatnet"*



# Økonomi

## LIKINGSVERDI

Som primærbolig: kr 519 363,-

Som sekundærbolig: kr 1 661 962,-

## OMKOSTNINGER

Prisantydning: kr 2 690 000,-

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 68 472,-

Ved solgt il prisantydning kr. 2 690 000,- blir totalsummen, inkludert omkostninger kr 2 758 472,-

## BETALINGSVILKÅR

Kjøpesummen skal betales ved overtagelse.

Oppgjør gjennomføres av Advokatfirmaet

Kyrre ANS på vegne av Arkoeiendomsmebling

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 39 00 03. 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 første virkedag 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. 1/18  
Seksjonsnr: 3  
Tomt: 1210 m2  
Kommune: 1253, Osterøy

## SELGER:

Arve Thunestveit Burkeland og Kristin Kleppe

## 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: Karsten Krüger Engedal  
Tlf. 926 57 179  
E-post: karsten.engedal@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,-.

## SAMEIET B4-4 - LOFTÅS

Sameiets navn er B4-4 - Loftås.

Enkle sameievedtekter er opprettet i forbindelse med seksjoneringen. Disse kan leses hos megler.

Felleskonto for betaling av fellekostnader disponeres av en av sameierne.

## TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Servitutter:

Ingen servitutter registrert, pr. 16.01.2018.

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert, pr. 16.01.2018.

## 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 eierseksjonssameiet er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Offentlig og privat vei helt frem til tomten.

## REGULERINGSPLAN:

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Loftås tomtefelt, planid: 2003002.

Utbyggingsplan for Loftås DEL B4 - Bustad, planid: 20060600.

Mindre reguleringsendring Loftås, felt B1, B2, B4, planid: 2009004.

Reguleringsformål: Konsentrert fleirmannsbustad.

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 eigedomen er "selt som han er", eller med lignande atterhald har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen 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

Sameiets vedtekter kan leses hos megler.



# 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 en lekeplass i umiddelbar nærhet (ved Loftås Terrasse). Det finnes videre mange mindre lekeplasser på Loftås som er tilgjengelige for alle. Det er for øvrig gangavstand til Furubakken kunstgressbane. Der er det også barneskole med lekeapparater og sandkasse for de minste. Midt i sentrum ligger en privat ungdomsskole.

## Sentrum

Fra Loftås er det gangavstand til Valestrand sentrum med lege, tannlege, post og diverse butikker og spisesteder. Skole, ungdomsskole, barnehage, idrettsanlegg og båtmarina ligger også i nærheten.



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 også nærhet til Bergen og Åsane. Fra Valestrand går det ferge til Breistein. Overfartstiden er 10 min. På ferger 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 lynraskt 4G-nett. Fra fergekaien 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!





## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

### SALGSOBJEKT

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig                     | <input type="checkbox"/> Tomt                      |
| <input type="checkbox"/> Hytte/Fritidsbolig           | <input type="checkbox"/> Rekkehus                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> To/Flermannsbolig | <input type="checkbox"/> Selveierleilighet         |
| <input type="checkbox"/> Andelsleilighet              | <input type="checkbox"/> Boliger som ikke er as is |
| <input type="checkbox"/> Annen bolig                  |  |

**Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:**

- Alle typer fritliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (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.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

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

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

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

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
1	18	3		
Adresse				Postnr.
Loftåsrinden 23				5281
Sted				Kommune
Valestrandsfossen				Osterøy
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	05.06.2015	2,5 år	Ja	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Frende forsikring				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalnr.				
<input type="checkbox"/> Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. <b>NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).</b>				
Hjemmelshavers navn				

### SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Burkeland		Arve Thunestveit	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
46979081			
Ny adresse		Postnr.	Sted
Loftåsrinden 23		5281	Valestrandsfossen

### SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Kleppe		Kristin	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
99459801			
Ny adresse		Postnr.	Sted
Loftåsrinden 23		5281	Valestrandsfossen

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

## SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?**

Ja  Nei Redegjør for dette

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Ja  Nei Kommentarer

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja  Nei Kommentarer

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Ja  Nei Kommentarer

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja  Nei Kommentarer

**2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?**

Ja  Nei Kommentarer

**3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?**

Ja  Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja  Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja  Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja  Nei Kommentarer

**4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Ja  Nei Kommentarer

**5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende?**

Ja  Nei Kommentarer

**6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?**

Ja  Nei Kommentarer

**7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?**

Ja  Nei Kommentarer

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja  Nei Kommentarer

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja  Nei Kommentarer

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja  Nei Kommentarer

**8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?**

Ja  Nei      Kommentarer

**8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eiltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?**

Ja  Nei      Kommentarer

**8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen utført av en godkjent elektroinstallatør?**

Ja  Nei      Kommentarer

**8.3. Kjenner du til om arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?**

Ja  Nei      Kommentarer

**8.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?**

Ja  Nei  Deler      Kommentarer

**9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Ja  Nei      Kommentarer

**9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?**

Ja  Nei      Kommentarer

**9.2. Er arbeidet utført av faglært?**

Ja  Nei      Kommentarer

**9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?**

Ja  Nei      Kommentarer

**10. 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?**

Ja  Nei      Kommentarer

**11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?**

Ja  Nei      Kommentarer

**11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Ja  Nei  Vet ikke      Kommentarer

**12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?**

Ja  Nei      Kommentarer

**13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?**

Ja  Nei      Kommentarer

**13.1. Er enheten godkjent for varig opphold?**

Ja  Nei  Vet ikke      Kommentarer

**14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

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

Ja  Nei      Kommentarer

**16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?**

Ja  Nei      Kommentarer

**17. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)**

**ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)**

Meglers oppdragsnummer	
<input type="text" value="100031-17035"/>	
Firma	Avdeling
<input type="text" value="Arkoeiendomsmegling AS"/>	<input type="text" value="Hoved"/>
Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig	
<input type="text" value="Tom Andre Sivertsen"/>	

**TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING**

**TIL KJØPER:**

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.**

**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 boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **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. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

**Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. 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.

**Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

**Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

**Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

**Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsubjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, 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.

Signert med	
Signert av: Burkeland, Arve Thunestveit 16.01 2018 21:39	
Signert av: Kleppe, Kristin 16.01 2018 19:26	
NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____	

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2018

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 18 (snr: 3)  
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE  
Betegnelse: Eierleilighet i 2. etasje i Loftås 4 Sameie  
Adresse: Loftåsrenden 23, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Firemannsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): 86 m<sup>2</sup>  
AREAL, P-ROM: 78 m<sup>2</sup>

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 650 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 400 000

Utskriftsdato: 09.01.2018 Oppdrag nr: 270  
Dato befaring: 12.12.2017

## Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 56 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 1: Bnr 18 (snr: 3)  
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE  
Adresse: Loftåsrenden 23, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 56 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 befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**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 verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Dette er en verdi og lånetakst basert på en enkel visuell gjennomgang av leiligheten. Byggesak, om bygget samsvarer med byggesak sine dokumenter er ikke kontrollert. Ved eventuelt salg gjøres det spesielt oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht lov om avhending av fast eiendom "Avhendingsloven".

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 400 000

### Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boområde.

Leilighet beliggende i 2. etasje i firemannsbolig. Utvendig trappeadkomst. Leilighetene har god utvendig og innvendig standard fra byggeår.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arkoeiendomsmegling AS
Takstmann:	Frank Robert Strømme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.12.2017. - Frank Robert Strømme. Byggmester/takstmann. Tlf. 908 42 130

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierleilighet i 2. etasje i Loftås 4 Sameie
Hjemmelsovergang:	22.04.2015 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 750 000
Beliggenhet:	Leiligheten ligger på Loftås i Osterøy kommune. Beliggende i område med bebyggelse av eneboliger, rekkehus, leilighetsbygg. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Gangavstand til off. kommunikasjon og til Valestrand Sentrum hvor det er matbutikk, serveringssted, barneskole, idrettsplass mm. Her er også fergeforbindelse til Breistein i Åsane. Ca. 6 km til kommunesenteret i Lonevåg, her er det et bra utvalg av diverse butikker i tillegg til legesenter, treningssenter, idrettshall, ungdomsskole, videregående skole mm. Ca. 15 min med bil til Osterøybroen.
Bebyggelsen:	Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 2015.
Standard:	Leiligheten har god standard med bl. a. utvendig Royal impregnert kledning. Murt skorstein med vedovn. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner og sentralstøvsuger. Utvendig trappetilkomst, overbygget svalgang ved inngang.
Om tomten:	Felles tomt som er opparbeidet med gruset parkeringsplasser.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Opprinnelig 4-roms leilighet. Et soverom er imidlertid fjernet til fordel for større stue, kan med letthet tilbakeføres til 4-roms leilighet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 1 Bnr: 18 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 210 m <sup>2</sup> Arealkilde: Katverket
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/4
Sameiets navn:	Loftås 4 Sameie c/o Stian Solberg
Hjemmelshaver:	Arve Thunestvedt Burkeland Ideell 1/2 Kristin Kleppe Ideell 1/2
Adresse:	Loftåsrinden 23, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	02.11.2016		Fremvist		
Forsikringsavtale	24.07.2017		Fremvist		
Grunnbokutskrift	12.12.2017		Innhentet		
Kvitt. fellesutgifter			Ikke fremvist		
Kvitt. off. avgifter	12.12.2017		Fremvist		
Målebrev	24.12.2007		Fremvist		
Skjøte	22.04.2015	Gjelder førstegangsoverføring til utbygger.	Fremvist		
Situasjonskart	06.12.2017	Utskrift fra Ambita	Fremvist		
Megler	20.12.2017	Megler har innhentet nødvendig underlag.	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Frende Forsikring. Avtalenr: 626553. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 7 239 410. Årlig premie: Kr. 12 411. Forsikringssum gjelder for forrige forsikringsår. Premiebeløpet er for alle 4 leilighetene i Loftås 4 Sameie.

## Bygninger på eiendommen

### Firemannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2015 Kilde: Iht. midlertidig brukstill.
Anvendelse:	Bebodd av eier.

Kommentar	
Standard:	Leiligheten har god standard fra byggeår med bl. a. utvendig Royal impregnert kledning, balansert ventilasjon med varmegjenvinner, sentralstøvsuger, peisovn i stue.
Vedlikehold:	Leiligheten fremstår som tilnærmet ny.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2 etasje	95	86	78	8	Utvendig bod ved inngang, innvendig bod, vindfang, 2 soverom, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning med avskjermet skråvegg. Vippetrapp på soverom til kaldt ikke målbart loft. Overbygget inngangsparti på ca. 5 m <sup>2</sup> . Balkong på ca. 18 m <sup>2</sup> .
Sum bygning:	95	86	78	8	

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

Kommentar areal	
BRA areal oppmålt på stedet. BTA er beregnet. Etasjehøyde 2406 mm.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 etasje	Vindfang, bad/vaskerom, gang, 2 soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod og innvendig bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Firemannsbolig	
<b>Bygning, generelt</b>	
Leilighet beliggende i 2. etasje i firemannsbolig med god utvendig og innvendig standard fra byggeår.	
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b>	
Bygget antas fundamentert på faste masser.	
<b>Gulv på grunn</b>	
Lav ringmur med støpt plate på mark.	
<b>Yttervegger</b>	
20 cm isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, utlekting og Royal impregnert liggende kledning.	
<b>Takkonstruksjoner</b>	
W-stoler med asfalt sutakplater som undertak tekket med betongtakstein. Takrenner i stål. Snøfangere. Taket var dekket med snø på befaringdag.	
<b>Vinduer</b>	
Vinduer med isolerglass i fabrikkmalte vinduer.	

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 18 (snr: 3)  
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE  
Adresse: Loftåsrinden 23, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 56 19 12 78



Matrikkel: Gnr 1: Bnr 18 (snr: 3)  
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE  
Adresse: Loftåsrinden 23, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Takstmann Frank Robert Strømme  
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG  
Telefon: 56 19 12 78



<b>Ytterdører og porter</b>
Hvitmalt gatedør med glassfelt. Tett malt dør til utebod.
<b>Gulvsystemer</b>
Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Antar utført med lydhimling i 1. etg. og lydgulv i 2. etg. iht. forskrift.
<b>Innvendige dører</b>
Hvite formpresset innedører med lufting for ventilasjon.
<b>Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper</b>
Overbygget svalgang med trappetilkomst til leilighet i 2. etg. utført i impregnerte materialer / Royal impregnert materialer. Balkong utført av Royal impregnert rekkverk.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Laminat på alle gulv i tørre rom. Gulvfliser i vindfang og på bad/vaskerom.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Ferdigmalte veggplater med skyggepanel profil. Veggfliser på bad/vaskerom og mellom underskap og overskap på kjøkken.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malte takplater.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Dobbel elementpipe, pusset og malt i oppholdsrom. Peisovn i stue. Over tak er skorsteinen tekket inn med pipebeslag.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Et overskap med glassdører. Integreert hvitevarer. Stålbeslag.
<b>Skap og reoler</b>
Garderobeskap på soverom med plassbesparende skyvedører med speilfronter.
<b>VVS-installasjoner, generelt</b>
Opplegg fra byggeår med vannledninger utført som "rør i rør".
<b>Sanitærinstallasjoner, generelt</b>
På bad/vaskerom er det montert baderomsmøbler med heldekkende servant. Overskap og speil. Vegghengt toalett, dusjvegger. Nedsenket gulv i dusjsone. Vaskeromssone er avskjermet med skyvedører. Her er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er montert i vaskeromssone, sluk i gulv.
<b>Brannslukking, generelt</b>
Pulverapperat er montert på vegg i innebod.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avsug fra våtrom og tilluft til oppholdsrom. Kjøkkenventilator.
<b>Elkraft, generelt</b>
Sikringsskap er plassert i innebod, automat kombisikringer og overbelastningsvern.
<b>Elvarme, generelt</b>
Varmekabler i vindfang og på bad/vaskerom.
<b>Utendørs, generelt</b>
Opparbeidet felles parkeringsplass og veier. Flettverksgjerde på høye murer.
<b>Annet</b>
Leiligheten har sentralstøvsuger, motor er montert i utebod.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Eventuelle felleskostnader ikke opplyst.		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 259)	Kr.	3 103
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 823)	Kr.	9 872
Renovasjon er stipulert (pr. mnd. Kr. 333)	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 975</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Firemannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 660 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi – Firemannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 610 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 610 000</b>

FOTLANDSVÅG, 09.01.2018

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 annonserende 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 bekrifte 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:

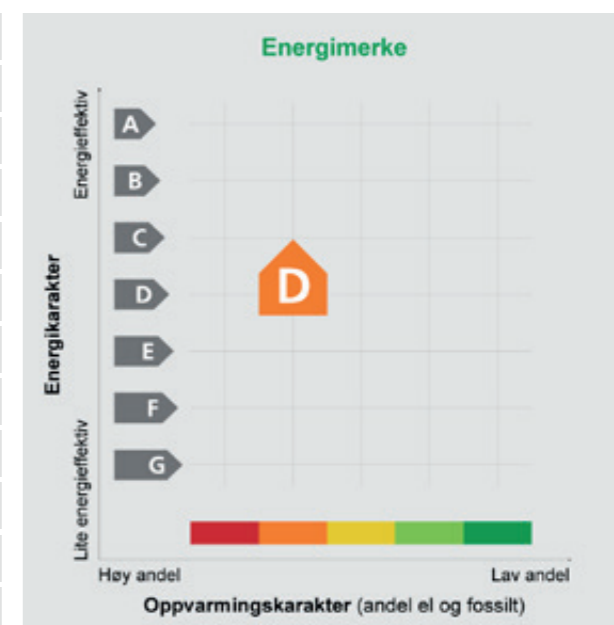
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre 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	Loftåsrinden 23
Postnr	5281
Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	18
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300436540
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-846671
Dato	15.01.2018

Eier	Kristin Kleppe
Innmeldt av	Kristin Kleppe



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

## Målt energibruk

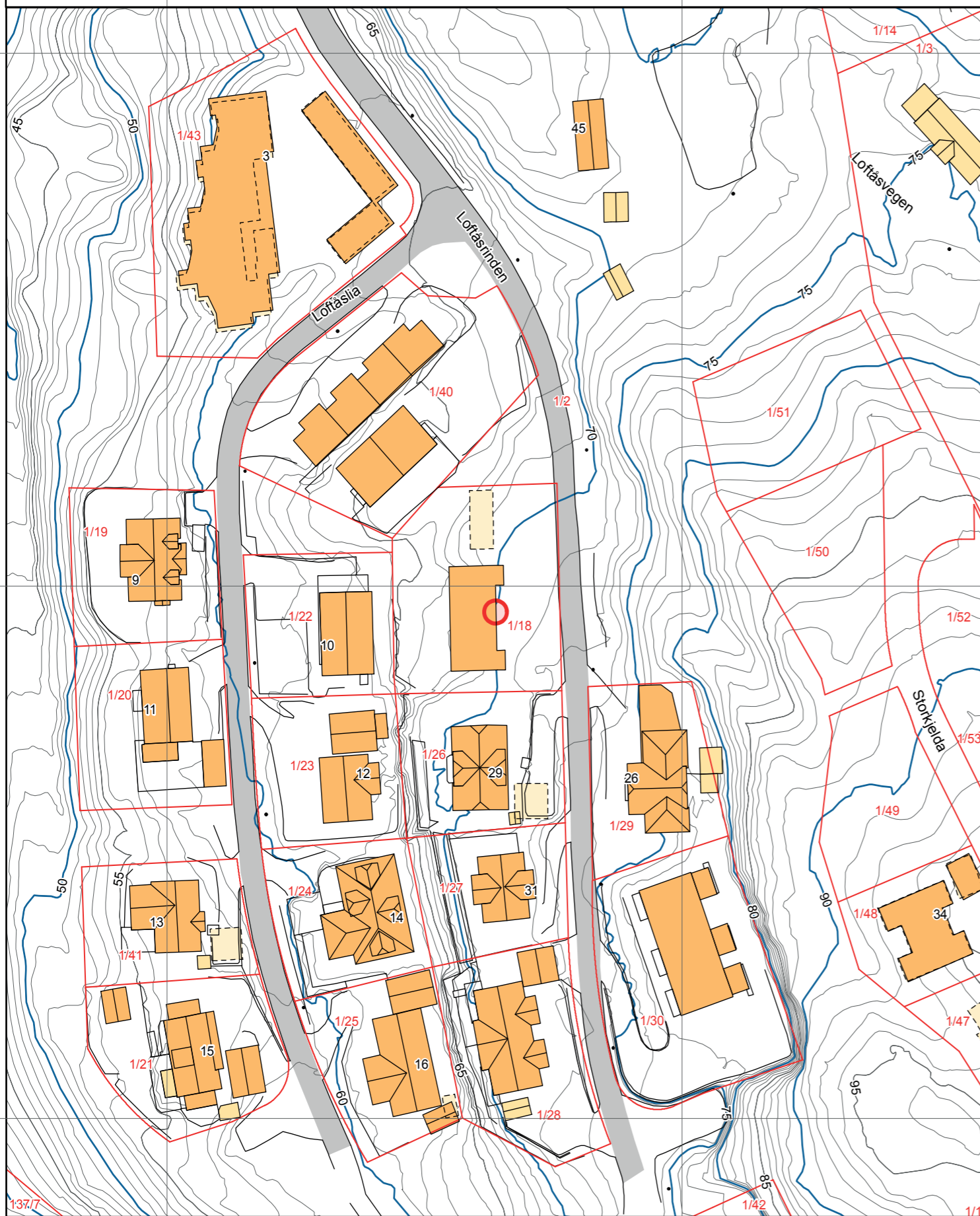
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

Oppdragsnr.	100031-17035
Adresse	Loftåsrenden 23, 5281 Valestrandsfossen
Gbnr.	1/18 snr. 3



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.*

<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 39 00 03  
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 39 00 03  
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 39 00 03

[post@aem.no](mailto:post@aem.no)

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







KONTAKT OSS PÅ

56 39 00 03

922 97 292

992 45 581

FOR MER INFO

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



arkoeiendomsmegling