

OLDRANE 55

HAMRE, ØSTERØY



FLOTT DEL AV TOMANNSBOLIG MED STOR
TERRASSE OG GODE SOLFORHOLD

PRISANTYDNING: KR 2 690 000,-.



arkoeiendomsmegling

Innhold

4-39 BESKRIVELSE AV
BOLIGEN

48-51 OM HAMRE

40-47 VIKTIG INFORMASJON

52-55 EGENERKLÆRING SELGER

Innhold

56-66 TILSTANDSRAPPORT

67-74

INFORMASJON OM BOLIGKJØPERFORSIKRING
INFORMASJON OM BUDGIVNING
ENERGIATTEST
EIENDOMSKART MED GRENSER
BUDSKJEMA
OM MEGLER



INGENTING
ER BEDRE ENN
FØLELSEN
AV Å KOMME
HJEM

Kvaliteter

MODERNE TOMANNSBOLIG

ROMSLIG

3/4 SOVEROM

GOD PLANLØSNING

STOR TERRASSE PÅ MARK

GODE SOLFORHOLD

SENTRALSTØVSUGER

VARMEKABLER I ALLE ROM PÅ 1.

PLAN

TO UTVENDIGE BODER



Beskrivelse av boligen og Hamre

Oldrane 55 ligger i et rolig boligfelt med mange barnefamilier. Det er en liten kjøretur (ca. 10 min) til Valestrand sentrum med alt av restauranter, butikker, post mm.

Boligen ligger nord-vestvendt, med flott utsikt mot fjorden og veldig gode solforhold hele året. Tomten er fint opparbeidet med gruset tilkomst og en stor terrasse på mark på fremsiden av bygget. Overbygd inngangsparti.

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. Følg deretter Fv365 til Hamre. Alternativt via Osterøybroen, følg skilting mot Hamre.



Entre/gang

INNBYDENDE ENTRE

Innbydende flislagt entre med varmekabler.



Stue

STUEN ER LYS, ROMSLIG OG LETT Å INNREDE. ÅPEN STUE-
KJØKKENLØSNING GIR GOD ROMFØLELSE.
NYTT SOLID LAMINATGULV ER LAGT I 2016. DET ER OGSÅ
VARMEKABLER I ALLE ROM PÅ FØRSTE PLAN.

I STUEN ER DET BÅDE PLESS TIL SPISEBORD OG
SOFASEKSJON. DET ER EN FIN PLANLØSNING, OG MAN HAR
DIREKTE UTGANG TIL EN STOR OG FIN TERRASSE PÅ MARK.





STILREN STUE



RIKELIG MED DAGSLYS
OG GOD Plass TIL
SPISEBORD BÅDE
I STUEN OG PÅ
KJØKKENET



Kjøkken

BRUKERVENNLIG KJØKKEN

LYST OG FINT IKEA-KJØKKEN MED
MYE SKAPPLASS

NYE GLATTE FRONTER I 2017



KJØKKEN

Moderne kjøkken

Integrerte hvitevarer inkluderer stekeoven, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Her er det også plass til spisebord.



Solid benkeplate i granitt.

Fronter i hvit glatt utførelse.





ÅPEN STUE-
KJØKKEN
LØSNING

Soverom 1

LYST OG FINT HOVEDSOVEROM
PÅ 2. PLAN

LAGT OPP TILKOBLINGSPUNKT FOR
TV

OPPBEVARINGSPLASS I KNEVEGG





SOVEROM 2 OG 3
PÅ 2. PLAN

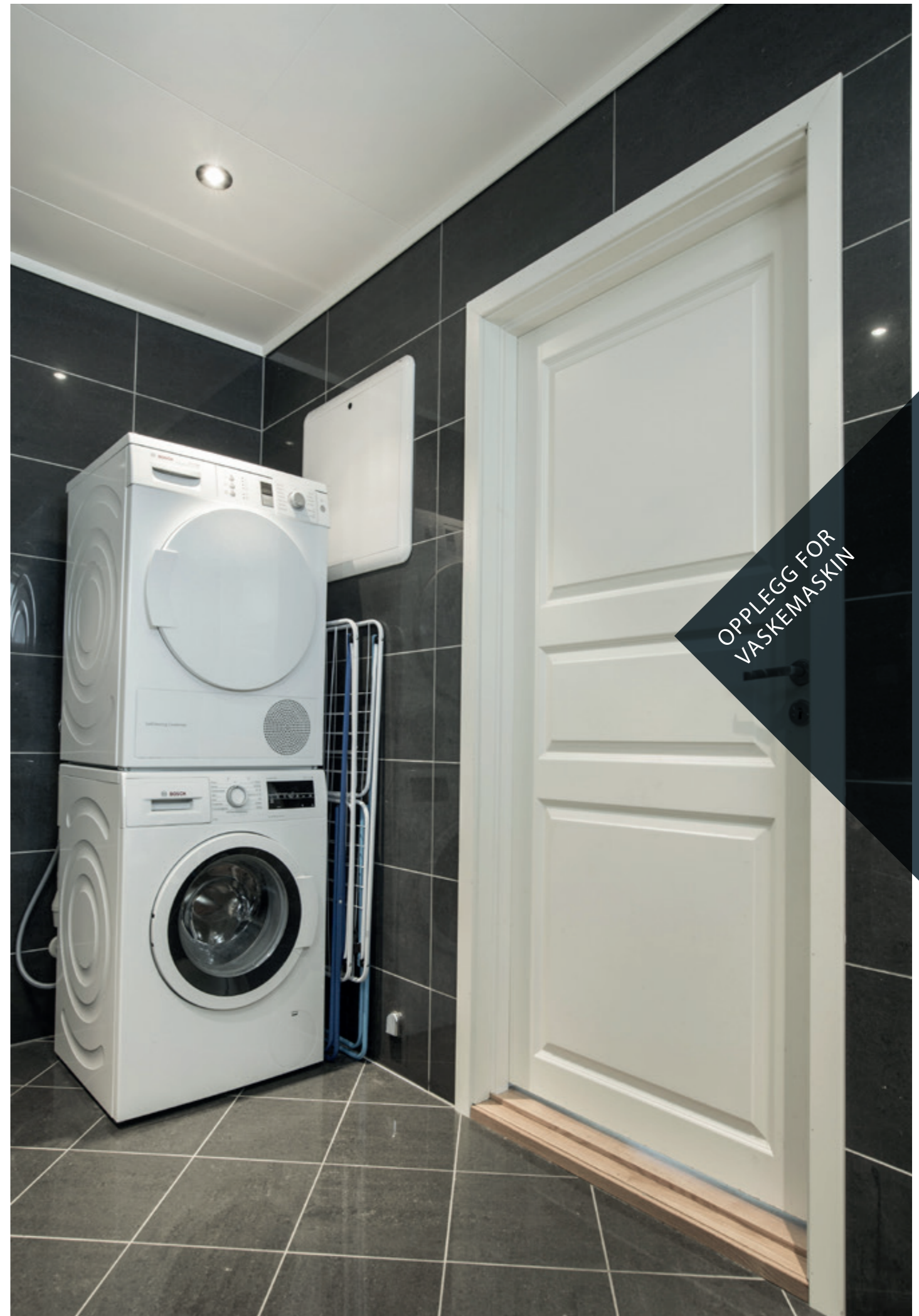


Bad 1

STORT OG STILRENT BAD PÅ FØRSTE PLAN.

HELFLISET, MODERNE
BADEROMSMØBLEMENT OG
SPOTTER I TAKET.





OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN

God boligstandard hele året, sommer som vinter.

Egen terrasse på mark er deilig om sommeren. Boligen vil også ha fordeler som varmer om vinteren i form av peis og varmekabler på alle rom på første plan.

Flott utsikt og gode solforhold

Boligen har en flott utsikt og stor fin terrasse med rikelig med sol hele året!





BAD OG GANG
PÅ 2. PLAN, SAMT
VEDOVEN I STUEN
PÅ FØRSTE PLAN

Uterommet



NYT VARME
SOMMERDAGER PÅ
VAKRE HAMRE

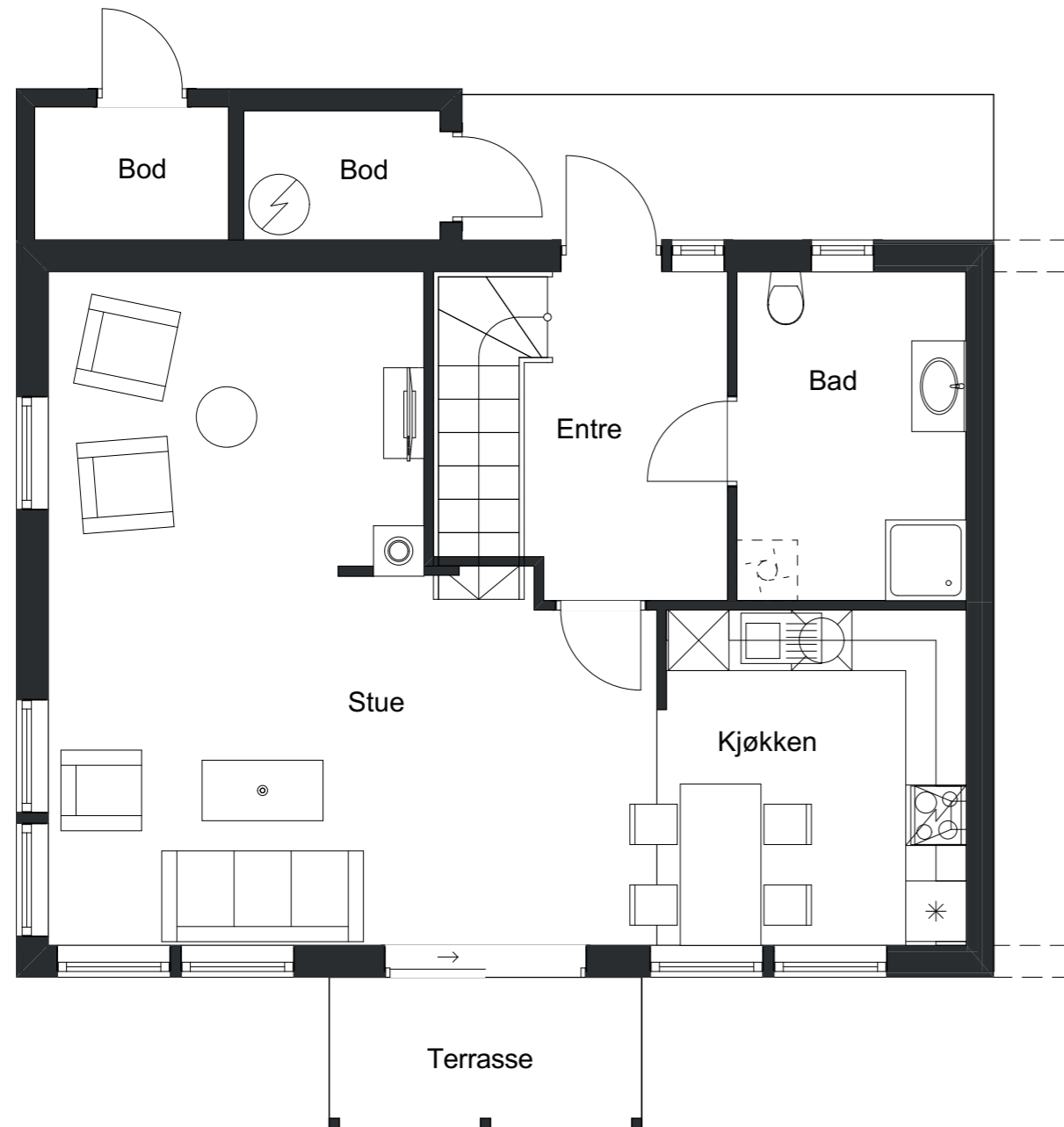


STOR TERRASSE
SOM ER GODT
SKJERMET.
PERFEKT TIL BÅDE
MORGENKAFFEN
OG GRILLING



Boligen

FØRSTE PLAN



PLANLØSNING 2D

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

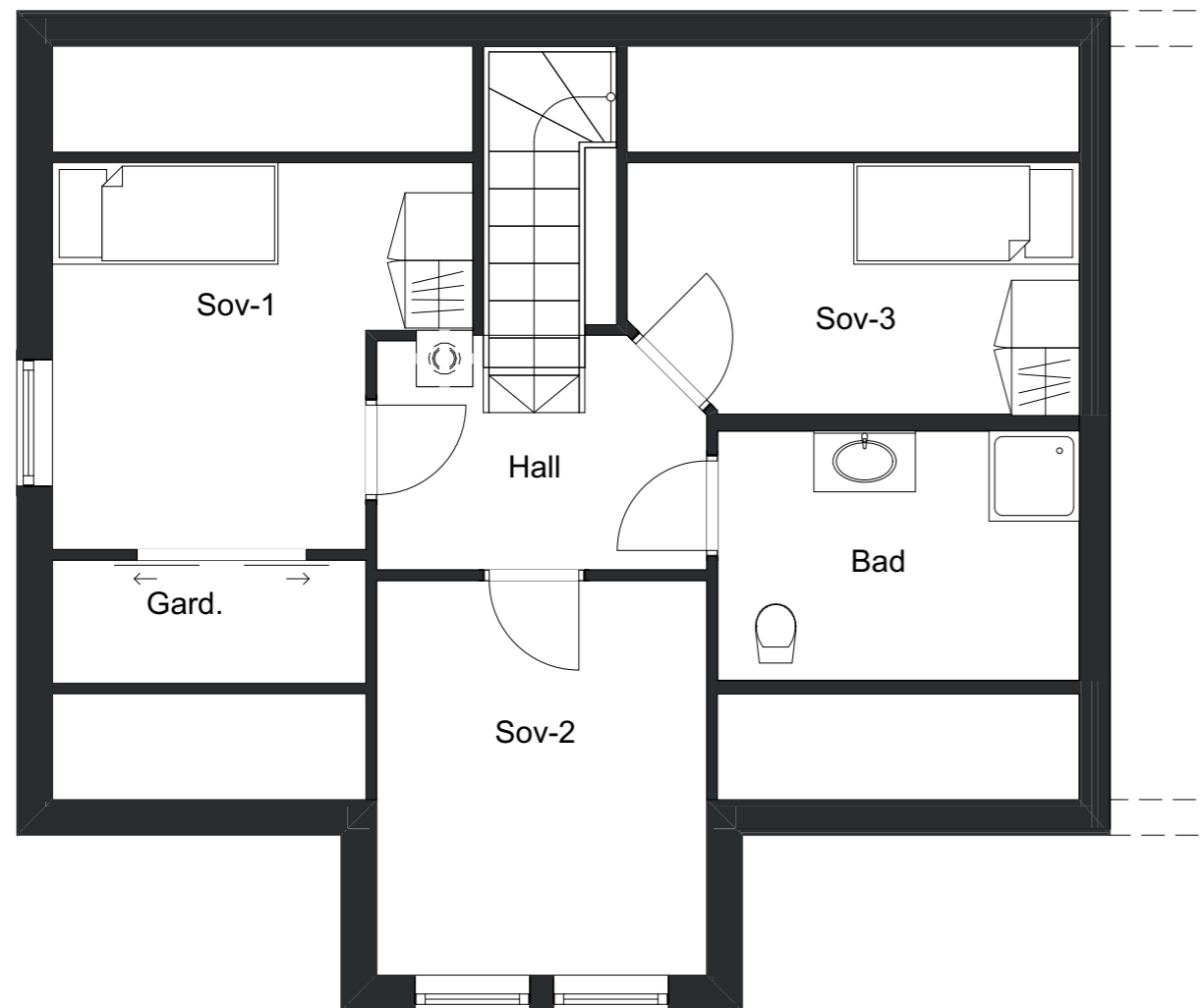


PLANLØSNING 3D

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

Boligen

ANDRE PLAN



PLANLØSNING 2D

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



PLANLØSNING 3D

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

Om boligen

EIENDOMMEN

Gbnr. 130/24
Seksjonsnr. 2
Kommune: Osterøy
Adr: Oldrane 55, 5281 Valestrand
Tomt: 909,1 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. Følg deretter Fv365 til Hamre.

Alternativ via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand og deretter Hamre.

Tomten/beskaffenhet

Tomten ligger nydelig plassert på Hamre, ca 10 min kjøring fra Valestrand. Tomten ligger nord-vestvendt og har fin utsikt nedover boligfeltet og ut mot fjorden.

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. 01.04.18 har kommunen 8 136 innbyggere, jf. SSB.

PRISANTYDNING

Prisantydning: kr 2.690.000,-.

TAKST/TILSTANDSRAPPORT

Verditakst: kr 2.700.000,-.

Taksten/tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

BYGGEÅR

2013.

AREALER:

BRA: 115 m2
P-rom: 101 m2.

Følgende rom inngår i P-rom: 1. plan: stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom. 2 plan: 3 soverom, gang og bad.

Følgende rom inngår i S-rom (sekundærrom): utvendige boder, samt del av loft grunnet lav

takhøyde.

Arealene er hentet fra tilstandsrapporten.

Definisjon på arealene er:

BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggens innside.

P-ROM (primærrom): Areal innenfor omsluttende yttervegger med fratrekke fra bod-areal. Dette er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig.

Alle oppgitte arealer i prospektet må anses som omtrentlige.

INNSENDIG

Standard: Meget fin del av tomannsbolig på Hamre, Osterøy. Boligen er kun 5 år gammel. Den har god stand fra byggeår og er godt vedlikeholdt.

Entre og gang: Entre med flislagt gulv og varmekabler.

Bad: Stort helflisset bad på første plan. Ifølge tilstandsrapporten er det noe avvik på fallet mot sluk. Dette er en reklamasjon/mangel siden byggeår. Selger har korrepondanse med utbygger om å fikse dette før overlevering.

Badet for øvrig har moderne baderomsmøblement, spotter i taket og det er opplegg for vaskemaskin.

Bad på 2. plan: Helflisset bad. Dette badet ble fikset i 2014 i relasjon til fall og det ble samtidig lagt nye fliser.

Soverom: 3 soverom. Alle soveromene befinner seg på andre plan. I de originale byggetegninger er det også vist et soverom på første plan. Dette er tatt bort for å få en større stue.

Stue: Stuen er lys og romslig. Her ble det også lagt nytt laminatgulv i 2017. I stuen har man varmekabler, samt vedovn med tilhørende plate for god oppvarming om vinteren.

Det er mange vinduer og tilgang til mye naturlig dagslys. Det er også direkte utgang til en stor og fin terrasse på ca. 40 m2.

Kjøkken: Moderne IKEA kjøkken med glatte hvite fronter. Solid benkeplate i granitt og integrerte hvitevarer som medfølger salget.



Gulv: Laminat i de fleste rom med unntak av bad og entre hvor det er fliser.

Bod: To utvendige boder. Den ene boden har fliser og varmekabler, samt vask og sluk.

Vegger: Malte flater og fliser.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad og i entre. Vedovn i stuen med elementpipe som er pusset innvendig og med beslag utvendig.

ENERGIBRUK

Forbruksvaner vil være avgjørende for strømforbruk. Selger opplyser om et ca. forbruk på kr. 1000- 1200 pr. mnd.

ENERGIATTEST:

Selger har energimerket boligen. Den har fått energimerke C. Energiattesten er inkludert i salgsoppgaven.

PARKERING:

Parkering på egen eiendom. Naboen har bygget en garasje og det foreligger enighet om at denne boligen

også kan føre opp garasje på fellesareal om ønskelig. Dette må i så tilfelle først omsøkes og godkjennes av kommunen.

LITT YTTERLIGERE BESKRIVELSE

Boligen ligger idyllisk til i et rolig og fint nabolag. Boligen er godt vedlikeholdt og innvendig har man en fin og åpen planløsning med mange muligheter for innredning.

Terrassen på ca. 40 m2 er godt skjermet mot naboer. Fra terrassen har man utsikt utover boligfeltet og nedover mot fjorden. Her kan man nyte kaffen i fred og ro. Perfekt til grilling og avslapping om sommeren.

Om boligen

BYGGEMÅTE

Bygget antas fundamentert på faste masser. Ringmur av elementer med utvendig plate.

Reisverk i tre som utvendig er kledd med liggende kledning. Innvendig plating. Etasjeskille i tre.

FELLESOMRÅDE

Alt uteområde er fellesareal i tråd med seksjoneringen.

Uteområdet består av terrasse på mark på vestsiden av bygget. Ved inngangspartiet er det gruset tilkomst.

FELLESUTGIFTER

Det er ikke fastsatt fellesutgifter. Hver bolig vedlikeholder og forsikrer sin del av bygget.

FORSIKRING

Boligen er forsikret gjennom avtale med Frende forsikring. Avtalenr. 526622.

Type: Fullverdi.

Forsikringssum: 2.374.921,-.

Forsikringsvilkårene og avtalen kan ses hos megler.

Hver seksjonseier må selv sørge for å forsikre sin del av bygget, samt sørge for innboforsikring og annen relevant forsikring.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Årlige utgifter: kr 12 581,-.

Vann og avløp: kr 6 179,-.
Branntilsyn, feiing: kr 449,-.
Eiendomsskatt: kr 5 903,-.
Renovasjon kommer i tillegg, ekstern leverandør.

ANDRE UTGIFTER

Internett og TV: avhengig av abonnement. Det er inngått avtale om å få lagt fiber fom. oktober 2018. Prisen på abonnement er her 799,- pr. mnd det første året. Dette inkluderer TV og internett. Selger betaler etableringsgebyret for dette på ca. kr 2.000,-. Dersom kjøper ønsker å overta dette abonnementet kan det med enkelhet overføres.

ADGANG TIL UMLEIE

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

ELEKTRO

Sikringsskap med automatsikringer.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest er gitt. Dato: 01.11.2013. Dokumentet kan leses hos megler.

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

Utdrag fra tilstandsrapporten opplyser blant annet om manglende fall til sluk på det ene badet, jf. også ovenfor. Dette skal utbedres før overlevering.

Videre opplyses det om at det i overgangen mellom terrasse og kledning er åpent og uten beslag. Dette skal også utbedres før overlevering.

Planløsning avviker noe fra opprinnelige byggetegninger da man har fjernet et soverom for å få større stue. Originale byggetegninger kan leses hos megler. Konferer megler dersom en har spørsmål rundt dette.

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



EIERFORM

Selveier, eierseksjon.

Tomannsbolig med 2 eierseksjoner. Der er ingen vedtekter, husordensregler eller fellesutgifter. Hver boligseksjon vedlikeholder, forsikrer og betaler for sin del.

Uteområdet er fellesareal i tråd med seksjoneringen. Seksjoneringstegninger kan leses hos megler.



Økonomi

LIKINGSVERDI

Som primærbolig: 585 642,-

Som sekundærbolig: 1 874 053,-

OMKOSTNINGER

Prisantydning: kr 2 690 000,-

Panteattest kjøper: kr 172,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 525,-

Tinglysningsgebyr obligasjon: kr 525,-

Boligkjøperforsikring: kr 11 100,-

Dok.avg til staten: 2,5 % av kjøpesum.

For prisantydning utgjør dette samlet:

Kr 79 572,-

Ved solgt il prisantydning kr 2.690.000,- blir totalsummen, inkludert omkostninger kr 2.769.572,-.

BETALINGSVILKÅR

Kjøpesummen skal betales ved overtagelse. Oppgjør gjennomføres av Weboppgjør AS på vegne av Arkoeiendomsmegling 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 boligen 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 ansvarlig megler Steffen Lyngtu eller eiendomsmeglerfullmektig 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. 130/24
Seksjonsnr: 2
Tomt: 909,1 m²
Kommune: 1253, Osterøy

SELGER:

Paal Vangen og Lene Ystebø Mellum

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: Steffen Lyngtu
Tlf. 48 14 37 37
E-post: Steffen@aem.no

Eiendomsmeglerfullmektig: Tom Andre Sivertsen
Tlf. 92 29 72 92
E-post: tas@aem.no

VEDERLAG

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

Det er avtalt fastpris på kr 69 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand kan oppdragstaker kun få dekket sine direkte kostnader.

TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Servitutter:

2007/423552-3/200 25.05.2007
BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1253 GNR: 130 BNR: 24

2007/423552-4/200 25.05.2007
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: OSTERØY MASKIN AS
ORG.NR: 950 961 279
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1253 GNR: 130 BNR: 24

Dokumentene kan leses hos megler.

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 vei frem til Oldrane. Derfra er det delvis kommunal, delvis privat vei.

REGULERINGSPLAN:

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Hamre, planid: 504_5.

Reguleringsformål: Bolig. .

Kontakt megler for å få oversendt plankart og bestemmelser.

Viktig informasjon

SOLGT "SOM DEN ER"

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

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

Det er ikke fastsatt ikke vedtekter.

PROSPEKT

Dato: 29.05.2018



Velkommen til Hamre!

Kultur

Osterøy er kjent for å være en aktiv kommune innen idrett og kultur, med allsidig aktivitet for både store og små.

For barn

Fra boligen er det en fotballbane i gangavstand, ca. 5 min gange. Denne ligger like ved Hamre grendaskule. Skolen er en barneskole som kommer varmt anbefalt fra selger.

Barnehage og ungdomsskole finner man på Valestrand, ca. 10 min unna med bil.

Sentrum

Boligen ligger 7 km fra Valestrand sentrum. Her finnes det tilbud som lege, tannlege, post og diverse butikker og spisesteder. Skole, ungdomsskole, barnehage, idrettsanlegg og båtmarina ligger også i nærheten.





Hamre ligger nydelig til langs Osterfjorden med utsikt over til Knarvik. Her er det flere badeplasser og flere gode alternativer for å nyte varme sommerdager ved sjøen.

Klokkarneset er et idyllisk fellesområde som ligger solrikt til. Dette området kan benyttes av alle. Det er også satt opp benker og en fast grill er montert nede ved sjøen.

Mulighet for parkering med gangvei ned til sjøen.

Like ved Hamre Kirke er det også en liten brygge og et pent opparbeidet uteområdet med benker.

Grendaskulen som ligger på Hamre, se bilde under, kommer svært varmt anbefalt av selger.



Velkommen til Hamre, og Osterøy



Hamre Kirke

Hamre er det eldste kirkestedet på Osterøy. Her har det stått stavkirke fra ca. 1024. Den siste stavkirken ble revet da nåværende langkirke ble bygd i ca. 1622. Kirken kan likevel stamme helt tilbake til 1585 iflg. en innskrift på den gamle hoveddøren.

Typen langkirke var den vanligste kirkeformen i Norge fra middelalderen og frem til 1900-tallet.

På Osterøy finnes det mange flotte naturopplevelser like utenfor døren din.

Fra Hamre er det blant annet mulighet for en flott tur til Iseggene. Iseggene er det høyeste fjellet nordvest på Osterøy, 374 m.o.h. Fra toppen kan man nyte flott utsikt innover Sørfjorden, og inn til Arna og fjellene omkring. Stien som går til Iseggene kan man følge helt inn til Valestrand.

Bildet under er ikke fra Iseggene, kun et eksempelbilde



KYST
NATUR
KULTUR

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.
130	24	2		
Adresse				Postnr.
Oldrane 55				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)
	06.2013	5 år	Ja	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Frende				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalnr.				
2755868				
<input type="checkbox"/> Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Vangen	Paal
Tlf.privat	Mobil
97891217	
Ny adresse	Postnr.
Oldrane 55	5281
	Sted
	Valestrandsfossen

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Mellum	Lene Ystebø
Tlf.privat	Mobil
Ny adresse	Postnr.
Oldrane 55	5281
	Sted
	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. sprek i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Ja Nei Redegjør for dette

Bad 1 etg har et fall mot sluk som er litt lite i forhold til Tek 9 forskriftene, men fullt brukbart..

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

Ja Nei Redegjør for dette

Bad 2 etg er avrettet og lagt nye fliser slik at fall mot sluk er godkjent etter Tek 9 forskriftene..

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Veslandsflis avrettet bade roms gulv og la nye fliser i 2016 for å få riktig fall mot sluk

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Ja Nei Redegjør for dette

Byggherre av huset regner jeg med har Dokumentasjon på dette arbeidet ..

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, fuktinnsig, 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 Eltilsyn (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 Spesifiser firma eller andre kjente punkter

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

Ja Nei Kommentarer

8.4. Foreligger det samsvarerklæring 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

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

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 overtagelse. 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 salgsobjekttype. 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: Vangen, Paal 23.05 2018 08:37

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

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

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Oldrane 55 5281 VALESTRANDSFOSSEN Gnr. 130 Bnr. 24 Fnr. 0 Snr. 2 1253 Osterøy kommune	Benevnelse Vertikalt delt bolig, seksjon.	BRA 115 m ²	Markedsverdi Kr. 2 700 000
Byggeår 2013	Tomteareal	909 m ²	



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

Oppdragsnr. 455 983
Rapportdato 29.05.2018

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

RUNE HESTNES
TAKSERING AS

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og krypløft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktagninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger. Kommunale arkiver, som plan & bygningssetaten er ikke undersøkt.

Verditaksten er utført etter NITO Takst sine regler, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2008. Det er mindre avvik fra NS 3940:2007. Kunde/revirent må lese nøye gjennom takstdokument før bruk og gi tilbakemelding til undertegnede om det er feil/mangler som bør rettest opp. Er rapporten eldre enn 6 mnd må det vurderes behov for ny befaring og oppdatering av takstdokument.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Oldrane 55								
Postnr./sted	5281 VALESTRANDSFOSSEN								
Kommune	1253 Osterøy	Gnr	130	Bnr	24	Fnr	0	Snr	2
Hjemmelshaver	Lene Ystebø Mellum og Paal Vangen								
Revirent	Paal Vangen								
Tilstede / opplysninger gitt av									

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Tomannsbolig, vertikaldelt	2013	

Dokumentkontroll

Ingen.
Vedlagt utskrift grunnboken.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Egenerklæring er levert med takst og dermed ikke vurdert mot undertegnedes registreringer.

Andre opplysninger

Tomt er felleseie for 2 enheter, men i taksten er det tatt med den del av tomt som naturlig tilfaller denne eiendommen.
Felles innkjøring til eiendommen.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Boligen ligger fritt og fint samtidig som den ligger sentralt på Hamre.

Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt og pen.

Eiendommen ligger fritt og med lett tilkomst med bil, parkering ved inngang og godt med parkering og tilrettelagt for bygging av garasje.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

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

Tilstandsrapport for bolig

Vertikalt delt bolig, seksjon.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg.	70	69	64	5	Stue / kjøkken, gang og bad/vaskerom.	Utvendige boder.
2. etg.	50	46	37	9	3 soverom, gang og bad.	Del av loft med lav takhøyde pga skråtak.
Sum	120	115	101	14		

Sum alle bygninger	120	115	101	14		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

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

Kommentarer til planløsningen

Bolig på to etg der oppholdsrom er i 1 etg og soverom i 2 etg.
I stue er det mulig å dele av for ett soverom til.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Andel fellesformue	Kr.	0,-
--------------------	-----	-----

Inkludert i andel fellesutgifter

Det er ikke beregnet felleskostnader til denne eiendommen.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Borett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr. 15 000,00	

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert.
Regulering er ikke kontrollert, men området er utbygget over tid.
For nærmere inf se regulering for området og kommuneplan.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Se vedlagt utskrift fra den 30.04.18

Tomt / område / miljø

Tomteareal	909 m ²	Type tomt	Eiet
------------	--------------------	-----------	------

Beskrivelse

Tomt er felles for 2 seksjoner.

Eiendommen ligger fint og skjermet til i området.

Fin utsikt og gode lysforhold.

Tilstandsrapport for bolig

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Felles vei med avkjøring fra off vei. Felles innkjøring og parkering som er gruset.
 Off vann og avløp.
 Privat stikkledning til påkøling off rørnett.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 615 000
	Verdireduksjon	8% - Kr.	209 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 405 800
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 405 800
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	695 098
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 101 000

Markedsanalyse

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

Denne eiendommen er vurdert høyere en sammenlignbare eiendommer i området pga garasje, at denne eiendommen fremstår med nye kvaliteter(ca 10 år) ligger skjermet i området og med lett tilkomst.

Til sammenligning:
 GNr: 130 BNr: 15 solgt i august 2017 med en m2 pris til 27 526 pr P-rom og
 GNr: 130 BNr: 15 solgt i juli 2017 med en m2 pris til 25 000 pr P-rom

Til denne eiendommen er det brukt litt under 27 000.- pr P-rom.

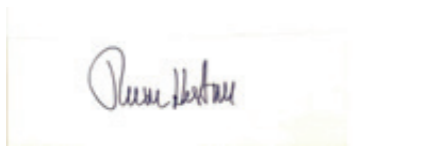
Markedsverdi er det beregnede beløp som en eiendom ville blitt solgt for på takseringstidspunktet, gitt en handel mellom en frivillig selger og en frivillig kjøper på "en armlengdes avstand", forutsatt at eiendommen er markedsført på normalt vis og at begge parter har handlet velinformert, aktsomt og uten tvang.

Verdikonklusjon

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

Markedsverdi
Kr. 2 700 000,-

Sted og dato
 Haus, 30.04.2018



Takst ing. Rune Hestnes



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Tomannsbolig, vertikaldelt

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Antar boligen står på faste masser / sprneget stein.

Vurdering

Byggegrunnen antas å bestå av fjell / sprengte masser.

Tilstandsgrad 1 er valgt pga alder

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Ringbur av elementer med utvendig plate.

Vurdering

Ringbmur og plate på mark.

Tilstandsgrad 1 er valgt pga alder og tilstand.

Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Det er ikke registrert dreneringssystem, vann er ledet ut i terreng.

Tilstandsgrad 1 er valgt, men det er ikke mulighet for oppspyling ol.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 20 til 60 år. Etter endt levetid er normalt å bytte drensledning ved oppgraving.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bærekonstruksjoner av trekonstruksjon med reisverk i tre som er kledd utvendig med liggende kledning og innvendig med plater.
 I overgang fra terrasse til kledning er det åpent og uten beslag.

Bilder



Åpent inn til vindtettingsduk.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Tilstandsgrad 1 er valgt grunnet en totalvurdering av registrerte forhold og kledningens alder.

Tiltak / konsekvens

Det bør monteres beslag i overgang slik at fare for oppfukning av duk og gipsplater opphører.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 20 til 60 år.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vurdering

Vinduer i tre med isoleglass fra byggetid.
Noe justering av vinduer og dører må påregnes.

Vinduene og dører er i funnet OK og derfor er tilstandsgrad 1 valgt.

Tiltak / konsekvens

Det bør monteres beslag på vannbord over vinduer.
Justering må påregnes.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 20 til 60 år. Etter endt levetid er normalt å bytte vinduer og dører.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Sperre tak i tre.
Det er ikke tilkomst til kaltloft.

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Tekking er vurdert fra bakken.
Tak er tekket med betongstein fra byggetid.
Det er montert stigetrinn opp til pipe.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 30 til 60 år. Etter endt levetid er normalt å bytte tekking, undertak, med sløyfer og lekter.

Overlys, takluker m.m.

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Beskrivelse

Takvindu av typen Velux.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Vinduer er funnet OK

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Vurdering

Renner og nedløp i lakket utførelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand.

Ved befaring er det oppholdsvær slik at renner og nedløp er ikke funksjonsprøvd.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 30 til 50 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Vurdering

Terrasse i tre på bakken med utgang fra stue.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand.

Tiltak / konsekvens

Montere beslag i overgang til boiligg.

Piper og ildsteder

TG 1

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

Beskrivelse

Vurdering

Element pipe som er pusset innvendig og med beslag utvendig.

Det er vedovn i stue med tilhørende plate under ovn.
Feieluke, ikke brannsikring av gulv og mot vegg. Kan være brannsikring inne i luken, luke er ikke åpnet ved befaring.

Tiltak / konsekvens

Sikre at det er stein i feieluke som brannsikring og om den manger bør det monteres.

Etasjeskillere

TG 1

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

Vurdering

Etasjeskille i tre.
Det er vanling med mindre svanker og knirk i gulv av tre.

Rom under terreng

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

Vurdering

Tilstandsrapport for bolig

Bad - 2. etg

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger.
Bad er nyere en byggetid siden dette badegulv er rettet opp pga manglende fall.

Vurdering

Badegulvet er det er målt med fall fra dør til kant badekar.

Det er montert fliser på gulv og vegger.
Sluk er under badekar ok ikke kontrollert.

Det er montert WC, badekar, dusj på vegg i badekar og servant i tilhørende skap.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 20 til 30 år. Etter endt levetid er normalt å bytte fliser, plater og tapet.

Bad - 1. etg. Bad/ vaskerom.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Det er montert fliser på gulv og vegger.
Mosaikk inn i dusj.
Ved kontroll i sluk er det synlig membran.

Vurdering

Badegulv er målt med fall på 1 cm fra kant mosaikk i dusj til topp sluk, resterende gulv i vater.
Det er ikke registrert fall til sluk under servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er montert WC, dusj på vegg med dusjvegger og servant i skap.

Tilstandsgrad 2 er valgt pga alder og litt lite fall på gulv.

Tiltak / konsekvens

Skal bad ha tilsterkkelig fall meå gulv rettes av og legg nye fliser.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden fra 20 til 30 år. Etter endt levetid er normalt å bytte fliser, plater og tapet.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vurdering

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggetid. Granitt benkeplate fra IKEA:
Integrerte hvitevarer.
Ventilator.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tidsmessighet.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Kjøkken byttes etter behov.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

På gulv er det laminater og fliser. Laminat i 1. etg er ny 2016.

På vegger er det malte plater og fliser.

Malte plater i himling og paneler.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, knirk, slitasje og sprekker.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Trapp i tre med rekkverk på begge sider.

Vurdering

Vanlig slitasje.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Rørapplegg med rør-i-rør.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Levetid

Normal levetid på PVC rør er i følge NBI ca 50 år.

I henhold til NBI 700.330 er levetiden på kobberrør fra 25 til 75 år. Etter endt levetid er det normalt å bytte rørinstallasjon.
Varmtvannsbereder, skiftet i senere tid, rustfrittstål er beregnet levetid på 15 til 30 år. Etter endt levetid er det normalt med utskifting.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Dette er utenfor undertegnedes fagfelt, det er ikke noe som indikerer behov for nøyere gjennomgang av elektriker.
Spotter i himlinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Tilstandsrapport for bolig

Terrengforhold

TG 1

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

Vurdering

Det var fall i fra bolig, under terrasse er det ikke kontrollert.
I henhold til Byggforsk bør dette fallet være 1:50 i sonen 3 m fra boligen.

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

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

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

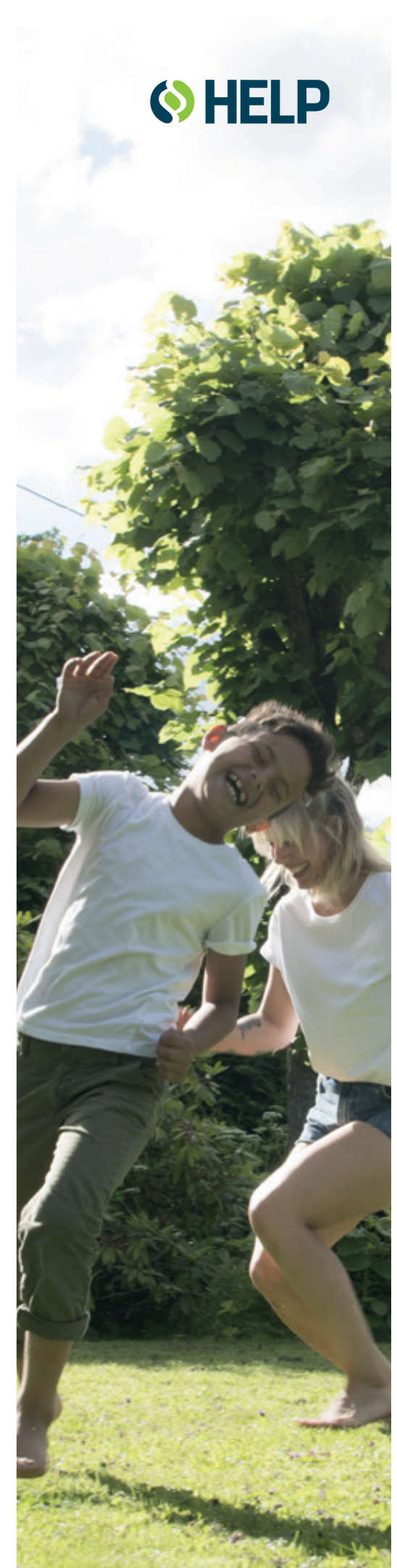
BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Meglerforetaket mottar kr 1 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**



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 bekrefte 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

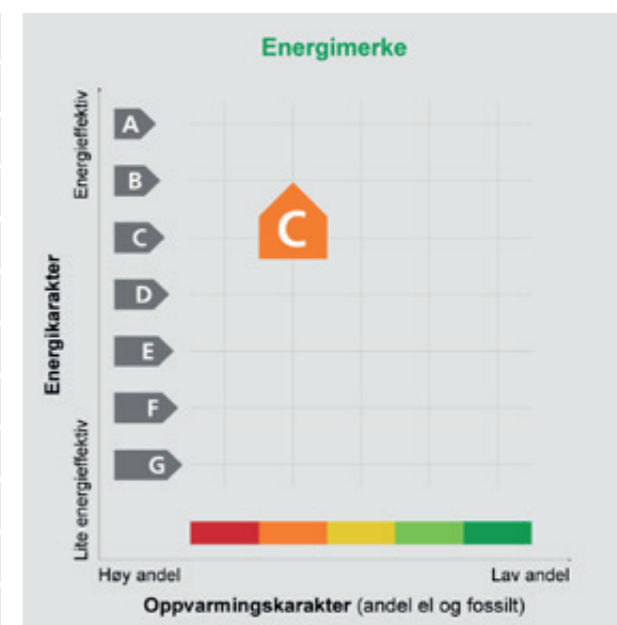
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Oldrane 55
Postnr	5281
Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	130
Bnr.	24
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300075032
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-890380
Dato	27.05.2018

Innmeldt av Paal Vangen



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

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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 115
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Oppdragsnr.	16-18-0074
Adresse	Oldrane 55, 5281 Valestrandsfossen
Gbnr.	130/24/0/2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Undertegnede avgir herved følgende bud:

i tillegg kommer omkostninger som nevnt i salgsoppgaven.

Kjøpesum og omkostninger skal finansieres på følgende måte:

Låneinstitusjon:	Kr	Ref. & tlf.:
Egenkapital:	Kr	
Totalt:	Kr	

Budet er gitt med forbehold om:

Ønsket dato for overtagelse:

Budet er bindende tom: kl. _____ den _____ (

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

BUDGIVER 1: _____

BUDGIVER 2: _____

Personnr.
Tlf.
E-post:
Adr.
Postadr.

Personnr.
Tlf.
E-post:
Adr.
Postadr.

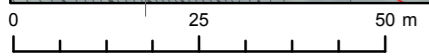
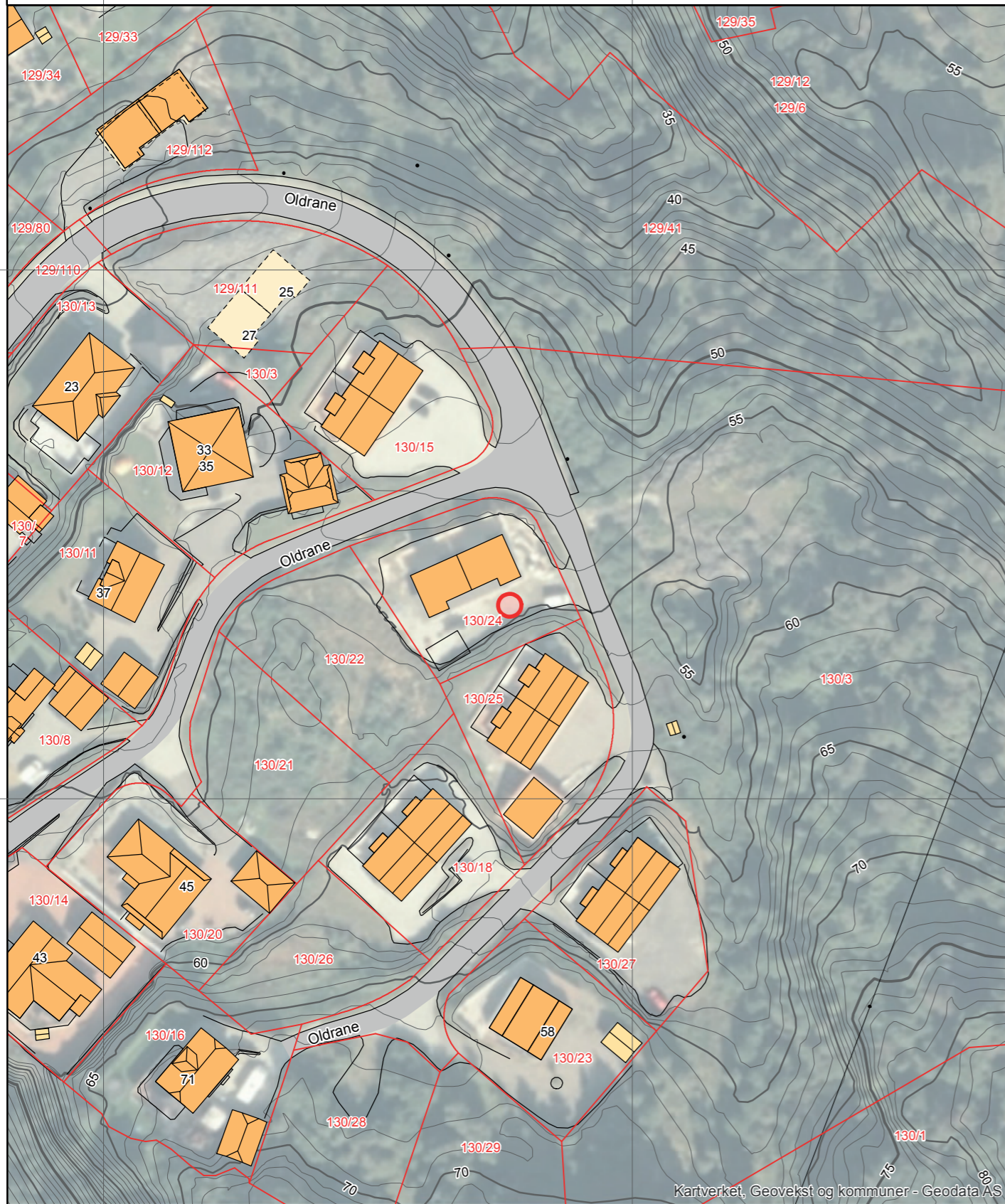
Dato og signatur

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)

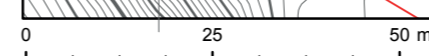
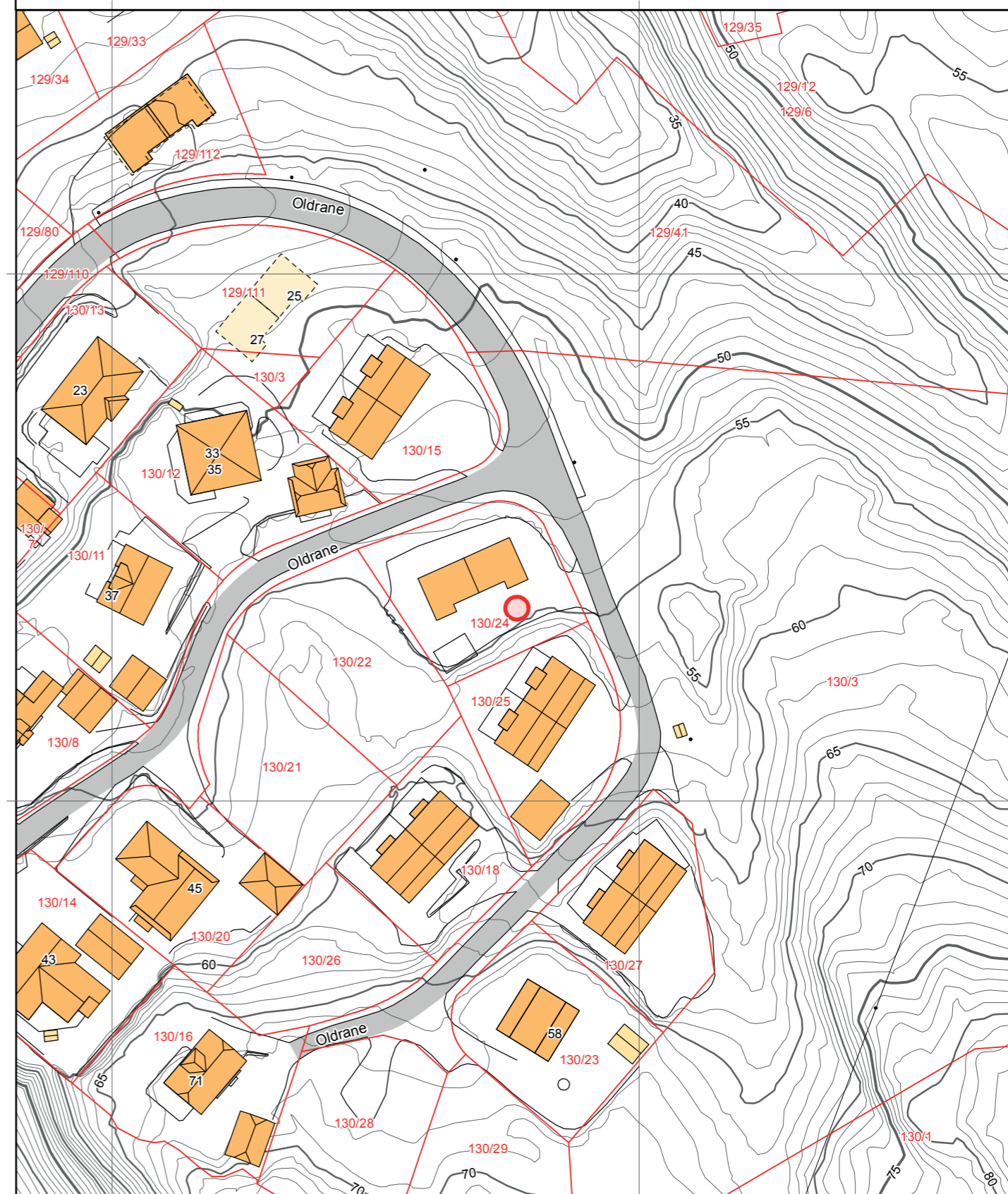
LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



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

Kontakt

våre meglerfullmektiger

TOM ANDRE SIVERTSEN

T +47 56 39 00 03

M +47 922 97 292

E post@aem.no

E tas@aem.no



Tom er jordnær 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

www.aem.no





KONTAKT OSS PÅ

56 39 00 03

922 97 292

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO



arkoeiendomsmegling