Fritidsbolig

Bruviksdalen, 5285 Bruvik

Sjarmerende fritidsbolig

51m2

PRISANTYDNING: kr 1.100.000,-.

AEM arkoeiendomsmegling

Innhold

4-5 BESKRIVELSE AV HYTTENS BELIGGENHET

6-7 VELKOMMEN TIL BRUVIKDALEN

8-33 OM HYTTEN

34-41 VIKTIG INFORMASJON

Innhold

42-45 EGENERKLÆRINGSSKJEMA

46-57 TILSTANDSRAPPORT/VERDITAKST

57-68 ENERGIATTEST
INFORMASJON OM BUDGIVNING
KART OG BUDSKJEMA
OM MEGLER

Kvaliteter

STORSLÅTT NATUR

FANTASTISK UTSIKT

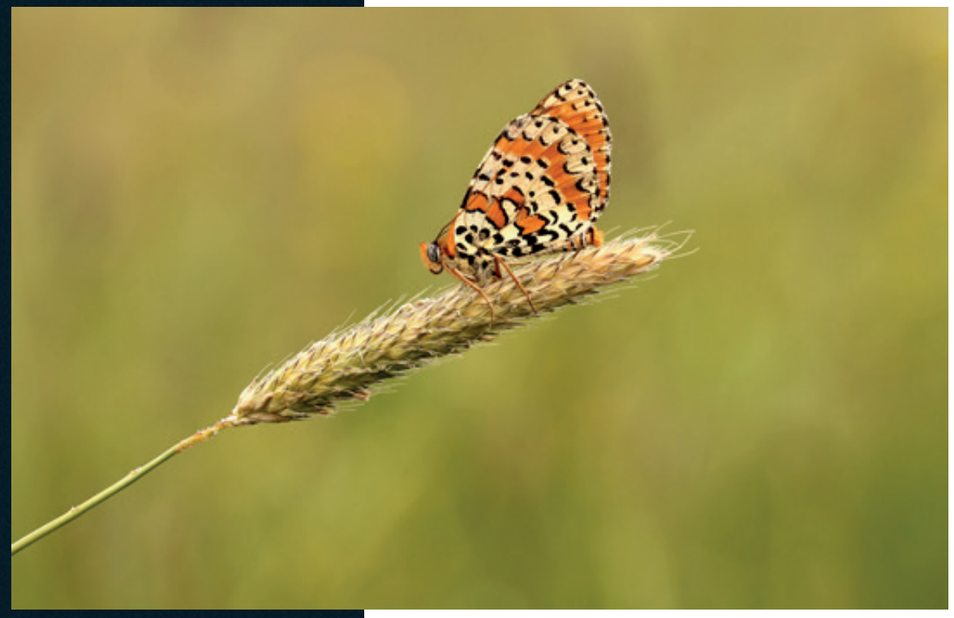
FLOTTE TURMULIGHETER

8 SENGEPLASSER

HEMS

VEDOVN

SOLCELLEPANEL



Beskrivelse av hyttens beliggenhet

Tradisjonell fjellhytte i Bruviksdalen på Osterøy. Hytten ligger i flott terreng, usjenert og med fantastisk utsikt. Etter en liten gåtur på ca. 15 min i lett stigende terreng finner man hytten nydelig plassert på en liten topp. Fra tomten har man uhindret utsikt både nordover mot Storavatnet og opp mot Bruviksnipa.

Hyttens beliggenhet sørger også for at man har rikelig med sol hele året. Sol til ca. 22.30 - 23.00 på sommerstid.

Tilkomst

Fra Bergen forbi Åsane og mot Arna. Her følger man bare E-16 frem til man kommer til Osterøybroen. Etter broen tar man av til høyre mot Bruvik. Følg FV360 til man kommer frem til Bruvik.

Fra nærbutikken på Bruvik tar det ca. 9 min å kjøre. Man følger fortsatt FV360 et stykke oppover Bruvikdalen til man kommer til Båtaleitet parkeringsplass. Her setter man fra seg bilen og tar bena fatt. Det tar ca. 15 min å gå fra parkeringen.

Velkommen til Bruvikdalen!

BRUVIKDALEN

Fra Bruvikdalen har man flere turmål med spektakulær utsikt over fjordlandskapet. Kjente turmål som Bruviknipa og Olsnesnipa gir deg utsyn over fjorden og er fine turmål med god sti og merking. Fra Bruvikdalen er det mange fine grusveier som kan benyttes som syklende eller gående. Træet gård som er en del av Den norske turistforeningens hytter ligger også her. Nøkkel kan lånes på butikken i sentrum av Bruvik eller kan kjøpes av turistforeningen.

Storavatnet er også et populært turmål for mange. Vannet er som navnet sier stort, og passer bra til kajakkturer eller fisketurer fra land eller i kano. Om vinteren legger det seg ofte et tykt lag med is på noen av de mindre vannene rundt som lager en naturlig plass for skøyting.

Hyttens historie

TRADISJONELL FJELLHYTTE

Den opprinnelige hytten er SEFRAK-registrert og matrikkelen tidfester oppføringen til rundt 1875-1899. Tidligere bruk oppgis å være seterstøl med bruksnavn Grasbotnaleitet.

Rundt 1950 ble hytten flyttet til sin nåværende plassering.

Tilbygg ble ført opp på 90-tallet. Tilbygget har søkt å beholde hyttens tradisjonelle preg samtidig som man har fått bedre plass med en koselig stue, kjøkken og hems.

Stue

NYT UTSIKTEN

Stuen i tilbygget har en praktisk og fin planløsning. Her får man både plass til en sittegruppe ved vinduet, samt et spisebord og stoler med kjøkkenet.

Fra stuevinduene kan man nyte en fantastisk utsikt.

Fra stuen har man også tilgang til hemsen, samt utgang til en terrasseplatting på sør-vest siden av bygget.

ROMSLIG
STUE

FANTASTISK UTSIKT

Kjøkken

BRUKERVENNLIG KJØKKEN

Enkel, men brukervennlig kjøkkenkrok.

Gasskomfyr.

PLASS TIL SPISEBORD VED KJØKKENET

Soverom

TO SOVEROM

I den gamle delen av hytten har man to soverom med totalt 4 sengeplasser.

PÅ HEMSEN
HAR MAN CA. 4
SENGEPLASSER

Naturopplevelser hele året, sommer som vinter.

Dette er en flott fjellhytte som kan nyttes like godt om sommeren som om vinteren. Storslått natur like utenfor døren!

Fantastisk utsikt og gode solforhold

Hytten ligger vest-vendt og har en flott utsikt og rikelig med sol hele året.

Uterommet

UTSIKT FRA HYTTEN MOT STORAVATNET

NYDELIG TOMT

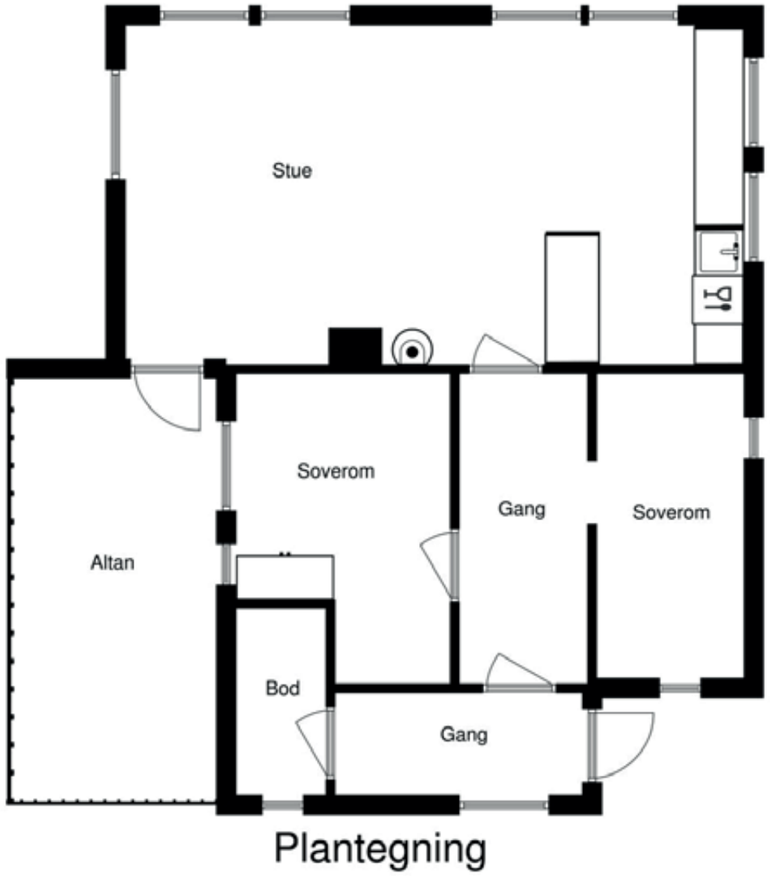
Vinterstid

SKI OG SNØ

Nåværende eiere har benyttet hytten hyppig om vinteren grunnet skiinteresse. Her finnes det mange flotte turmuligheter med skiene på! Om vinteren kan man f.eks. kjøre pudder fra Olsnessåta eller gå på ski innover Rispingen. Høgafjellet er også et populært turmål, både vinter og sommer.

Hytten - planløsning

AREAL: 51 m2 P-rom



Plantegning

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 hytten

Eiendommen
Gbnr. 155/5
Kommune: Osterøy
Adr: Grasbotnaleitet
Tomt: 289,2 m2
Eiet/festet: Eiet

Adkomst
Fra Bergen forbi Åsane og mot Arna. Her følger man bare E-16 frem til man kommer til Osterøybroen. Etter broen tar man av til høyre mot Bruvik. Følg FV360 til man kommer frem til Bruvik.

Fra nærbutikken på Bruvik tar det ca. 9 min å kjøre. Man følger fortsatt FV360 et stykke oppover Brvukdalen til man kommer til Båtaleitet parkeringsplass. Her setter man bilen og tar bena fatt. Det tar ca. 15 min å gå fra parkeringen.

Tomten/beskaffenhet
Tomten ligger nydelig plassert med slående utsikt. Fint integrert i terrenget.

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 1.100.000,-.

Tilstandsrapport/verditakst
Verditakst: kr 1.100.000,-.
Takstmann: Frank Strømme
Takstdato: 29.05.2018

Byggeår
Opprinnelig SEFRAK. Tidfesting 1875-1899. Hytten ble flyttet rundt 1950 og tilbygg ble ført opp på 90-tallet, rundt 1994-95.

Arealer:
BRA: 51 m2
P-rom: 51 m2.

Alle arealer oppgitt i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten av 29.05.18.

Definisjon på arealene er:
BRA: Leilighetens areal begrenset av ytterveggenes 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.

Areal som inngår i P-rom: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

Innvendig
Standard: Hytten har enkel, men fin standard. Det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm.

Entre og gang: Entre med tregulv i lakket furu.

Bad: Enkelt opparbeidet bad med dusjkabinett. Dusj med egen tank og fotpumpe.

Soverom: To soverom i den gamle delen av hytten. Her er det 4 sengeplasser. Fra stuen har man også tilkomst til hems med ytterligere 4 sengeplasser.

Stue: Koselig stue med vedovn. Her har man også en terrassedør med utgang til terrasseplatting på vestsiden av hytten.

Kjøkken: Kjøkkenkrok med gasskomfyr. Løs gasstank som står under kjøkkenbenken.

Utedo: Kaggedo i uteboden med lufting.

Bod: En utvendig bod for oppbevaring av redskap etc.

Gulv: Lakket furubord.

Innvendige vegger: Treplanel.

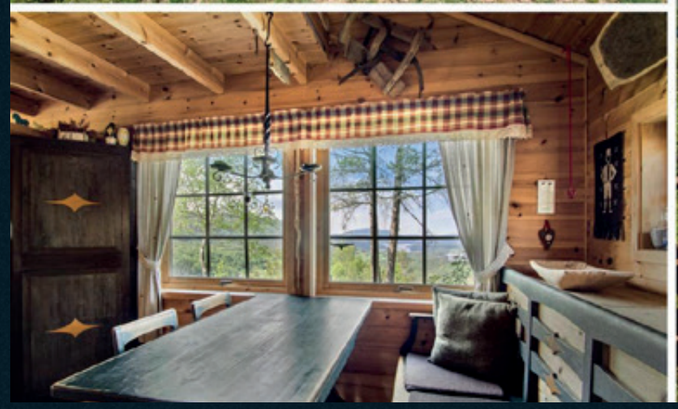
Løsøre og tilbehør:
Noen utemøbler, sofagruppe og salongbord kan medfølge salget. Se for øvrig vedlagt løsøre-oversikt over hva som medfølger.

Oppvarming
Vedovn i stue.

Energibruk
Hytten er ikke tilkoblet strøm, men har solcelleplanel for lading av batteri til belysning.

Energiattest:
Hytten har blitt energimerket. Den har fått energimerke G- oransje. Energiattesten er tatt inn i salgsoppgvaen.

Parkering:
Parkering nede ved Båtaleitet.



Idylliske Bruvik
Fra hytten har man kort vei ned til Bruvik for handling på den lokale nærbutikken etc.

Nede ved Bruvik kirke er det videre laget til en flott badeplass ved den gamle Prestegardskaien. Her er det også en liten sandstrand som gjør dette til et perfekt sted om sommeren å bade.

Fra kaien er det gangavstand til butikken som har utleie av kajakk, minigolfbane innendørs og ferske lokale bakverk. Inne på Neset finner vi en utegym som er laget til med tarzanløype i skogen. Her er det også bålplass hvor man kan grille og slappe av i skogen.

Alt ligger med andre ord til rette for avslappende og bekymringsløse dager på Bruvik og i Bruvikdalen!

Om hytten

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapporten. Denne er tatt inn i salgsoppgaven. Konferer denne for ytterligere info.

Fundamentering: Hytten står på støpte peler på fjell. Det er ikke alle peler som er synlig pga. lav høyde, men antar at disse også står på fjell.

Yttervegger: Bindingsverk. Antar isolert med 100 mm mineralull. Utvendig asfaltplate, utlekting og liggende enkelfaset kledning.

Takkonstruksjon: Plassbygd sperrekonstruksjon. I stue er det mønedrager og sperr. I rom med vaterhimling er det isolert med 100 mm mineralull uten papir. Taket er tekket med platonmatte og torv.

Offentlige avgifter
Årlige utgifter: kr 0,-

Informasjon er hentet fra Osterøy kommune. Det er ingen kommunale avgifter eller eiendomsskatt.

Forsikring
Hytten er forsikret gjennom Gjensidige. Avtalenr. 3735690. Type: Fullverdi.

Andre utgifter
Det er mulig å avtale levering av materialer etc. via lufttransport (helikopter) til hytten. For å få tilgang til dette må en være medlem av Vaksdal hyttelag. Det koster kr 400 i året. Helikopter-transporten er fra Sædalen på Vaksdal. For en transport på 800 kg koster det ca 2 500- 3 000,-. Det er to dager i året for transport. Det er lørdag i palmehelgen og helgen opp mot St.Hans.

Bosstømming. Det er felles hytteavfall nede ved Båtaleitet for alle hytteeierne i området. Denne tømmes av BIR. Nøkkel følger med. Det betales kr 305,- to ganger i året.

Adgang til utleie
Hytten er selveiende og kan fritt leies ut.

Elektro
Ikke innlagt strøm.

Montert solcelleplanel med oppladbare batteri.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Tegninger
Tegninger foreligger ikke.

Overtagelse
Etter avtale med selger.

VVA
Offentlig vei frem til Båtaleitet. Derfra er det ca. 15 min å gå.

Privat vann og avløp. Vann hentes i bekk eller medbringes. Kaggedo i utebod med lufting over tak.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Det er utarbeidet tilstandsrapport. Denne benytter uttrykk som TG som betyr tilstandsgrad. Tilstandsgraden angis enten som TG1, TG2 eller TG3. TG0 angis ikke da det i de tilfellene ikke er noe å bemerke.

TG1 angir ”svake symptomer”. TG2 angir ”middels kraftige symptomer”. TG3 angir ”Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt”.

Følgende tilstandsgrader er oppgitt i rapporten:

Yttervegger: TG2
Vinduer: TG2
Ytterdører og porter: TG2
Innvendige dører: TG1
Takkonstruksjon: TG2
Terrasse: TG2
Pipe, plassbygde ildsteder: TG3
Gulvsystemer: TG2
Overlfater på gulv: TG2
Overflater innvendige vegger: TG1
Overflater innvendig himling:; TG1
Utebod/utedo: TG2

Under pipe, plassbygde ildsteder bemerkes følgende: Feieluke er montert et skift for lavt, den flukter nå med gulvet. Det må monteres ikke brennbart material både på gulvet og på vegg. Skorstein er noe mosegrodd over tak, kan skyldes riss i puss, bør kontrolleres nærmere.

Tilstandsrapporten angir også TG3 under enkelte deler, blant annet hvor det er råteskade, se drager for sperr ved terrasse, samt for rådeskadet og sprukket kledning.

Tilstandsrapporten konkluderer med følgede: Hytten har grei hyttestandard, men uten innlagt vann, avløp og strøm. Gesismskasse mot øst må fullføres, samt liste inn vinduer hvor dette mangler.

Det mangler også sliss av kledningsbord under vinduer i gavl stue. Det er også en del råteskade og oppsprukket kledningsbord samt betydelig råteskade på drager ved terrassedør.

Vannbord over vinduer bør ettersees for å unngå ev. lekkasje. Noe utbedringsarbeider må påregnes. Hele tilstandsrapporten er tatt inn i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å lese denne nøye.

DIVERSE
Tilbygget ble ført opp på 90-tallet. Ca.1994- 1995. Ifølge nåværende eier ble det sendt inn en forenklet byggemelding på dette til kommunen. Kommunen har ikke funnet noe i sitt arkiv på tilbygget, men det foreligger dokumentasjon på at daværende eier, på tidlig 90-tall, var i kontakt med kommunen forut for oppføring. I matrikkelen er hytten for øvrig oppgitt med en størrelse på 46 m2, noe som også indikerer at tilbygget er registrert der.

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

Økonomi

Likningsverdi
Likningsverdi for inntektsåret 2016: 31 887,-.

Omkostninger
Prisantydning: kr 1.100.000,-.
Boligkjøperforsikring: kr 11 100 (frivillig)
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 39 822,-.

Ved salg til prisantydning kr 1.100.000,- blir totalsummen, inkludert omkostninger kr 1.139.822,-.

Betalingsvilkår
Kjøpessummen 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 hytten 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.oo 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.	155/5
Eiet/festet:	Eiet
Tomt:	289,2 m2
Kommune:	1253, Osterøy
Type:	Fritidsbolig

SELGER:

Elin Margrethe Olsnes

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

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

VEDERLAG

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

Det er avtalt fastpris på kr 69 900,-. Dersom salg ikke kommer i stand har oppdragstaker kun rett på å få dekket sine direkte kostnader.

TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Ingen tinglyste rettigheter eller servitutter registrert pr. 15.05.2018.

KONSESJON, ODEL:

Det er ikke konsesjonskrav eller odel på eiendommen.

Kjøper må signere på egenerklæring om konsesjonfrihet ved erverv av fast eiendom.

REGULERINGSPLAN/KOMMUNEPLAN:

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel gjelder. Formål: LNF.

Kontakt megler for å få oversendt plankart og bestemmelser.

SEFRAK:

Opprinnelig hytte er registrert i SEFRAK-registeret med id: 1253 9 93.

Objektnavn: Hytte, tidligere sel, Støl, Grasbotnaleitet. Kyrkjeteigen.

Viktig informasjon

SOLGT "SOM DEN ER"

Hytten 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.

PROSPEKT

Dato: 14.06.2018

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

- ☐ Enebolig
- ☑ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Annen bolig
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☐ Selveierleilighet
- ☐ Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende 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.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
155	5			

Adresse: Bruvik — Postnr.: 5285
Sted: Bruvik — Kommune: 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)
	19.01.2007	kun brukt til fritidsbolig	Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring): Gjensidige forsikring

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☑ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.: 35735690

☐ 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. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Olsnes	Elin

Tlf.privat	Mobil	E-post
99227136		

Ny adresse	Postnr.	Sted
Olsnesvegen 111	5285	Bruvik

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

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 — Kommentarer: Ikke våtrom

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, 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 — Redegjør for dette: Det har vært mus inne. Men er tettet rundt endel åpninger der mus kan komme inn.

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Noe fukt i forbindelse med driv inntil kiste på tak. Dette ble utbedret.

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Noe driv inntil kiste på tak som førte til lekkasje. Dette er utbedret.

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. gjentagende 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 Kommentarer

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

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Hytte er satt opp på egeninnsats med både faglærte og ufaglærte mannskap

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

☐ Ja ☑ Nei ☐ Deler Kommentarer: solcellepanel

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: 16-18-0075

Firma: Arkoeiendomsmegling AS Avdeling: Hoved

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: 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 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 innhentingen 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 bankID

Signert av: Olsnes, Elin 22.05 2018 21:27

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

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

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

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

5285 BRUVIK

Gnr 155: Bnr 5
1253 OSTERØY KOMMUNE
Hytte

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

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitmyra, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78
Organisasjonsnr: 982 237 041

Dato befaring: 24.05.2018
Utskriftsdato: 29.05.2018
Oppdrag nr: 289

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

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

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

Egne forutsetninger

Taket er kun betraktet fra bakkenivå dette bør kontrolleres nærmere for ev. å forbygge skade.
Ukjent konstruksjon mhp lufting ved sperr i stue.
Skorstein over tak bør ettersees.
Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages uten å åpne opp konstruksjoner.
Noe utbedringsarbeid må påregnes.
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendm "Avhendingsloven" av 3. Juli av 1992.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: 5285 BRUVIK

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.

Konklusjon tilstand

Hytten har grei hyttestandard men uten innlagt vann, avløp og strøm.
Gesimskasse mot øst må fullføres, samt liste inn vinduer hvor dette mangler. Det mangler også sliss av kledningsbord under vinduer i gavl stue.
Det er også en del råteskade og oppsprukket kledningsbord samt betydelig råteskade på drager ved terrassedør.
Vannbord over vinduer bør ettersees for å unngå ev. lekkasje.
Noe utbedringsarbeider må påregnes.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det er få sammenlignbare objekter for salg i området. Koselig hytte med enkel hyttestandard uten innlagt vann, avløp og strøm.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**1 100 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**1 000 000**

FOTLANDSVÅG, 29.05.2018

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

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 24.05.2018

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ekin Margrethe Olsnes
Takstmann:	Frank Robert Strømme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.05.2018. - Ekin Margrethe Olsnes. Tlf. 99227136 - Frank Robert Strømme. Byggmester/takstmann. Tlf. 908 42 130

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Hytte
Hjemmelsovergang:	2007 Type: Gave Beløp: Kr. 18 000
Beliggenhet:	Hytten ligger i nærheten av Bråtaleite ca. 10 min. med bil fra Bruvik i Osterøy kommune. Hytten har en høy og fin beliggenhet med storslått utsikt Nordover mot Storavannet. Gode solforhold. Beliggende i et område med noe tilsvarende spredt bebyggelse. Flotte turmuligheter både sommer og vinter. På Bruvik er det nærbutikk. Ca. 15 min. med bil til Osterøybroen.
Bebyggelsen:	Hytte på et plan med liten plassbygd " hems" i deler av stue. Liten prefabrikkert utebod avdelt til redskap og do.
Standard:	Hytten har enkel med grei hyttestandard uten innlagt vann, avløp og strøm.
Om tomten:	Naturtomt.
Regulering:	Uregulert.
Kommuneplan:	LNF
Adkomstvei:	Fra parkering ved off. vei er det er ca. 15 min. gange i fint turterreng med jevn stigning.
Tilknytning vann:	Vann hentes i bekk/oppkomme i nærheten av hytten.
Tilknytning avløp:	Kakkedo med lufting over tak.
Heftelser/servitutter.	Iht. utskrift fra kartverket er hytten registrert i Sefrak registeret.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 155 Bnr: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	289,2 m² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Elin Margrete Olsnes
Adresse:	Grasbotnaleitet
Kommentar:	Hytten er registrert i Sefrak registeret.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist		
Egenerklæring	22.05.2018		Fremvist	6	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist		
Kvitt. off. avgifter			Ikke fremvist		
Grunnbokutskrift	16.05.2018		Innhentet	1	
Målebrev	31.03.2004		Fremvist	2	
Energiattest		Udatert	Fremvist	7	
Ambita	15.05.2018	matrikkelutskrift / grunnboken	Fremvist	4	

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: 5285 BRUVIK

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

Eier	24.05.2018	Eier ga generelle opplysninger om eiendommen.			
Statens Kartverk	16.05.2018		Innhentet	3	
Ligningskontor	23.05.2018	Ligningsverdi	Fremvist	1	

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Noe avvik på kundens "Egenerklæring" i forhold til takstmann sine egne observasjoner. Gjelder spesielt noe gjenstående arbeid med kledning og gesimskasse, noe råteskade på kledning og drager ved terrasse. Dette skyldes nok eiers manglende kunnskap om byggets konstruksjoner.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 35735690. Fors. sum og premiebeløp og fors. type er ikke oppgitt.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Kr. 31 887 År: 2018 Opplyst av skatteetaten.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig / Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	1994 Kilde: Tilbygg oppført i 1994, den eldste delen av hytten er fra ca. 1950.
Anvendelse:	Tatt i bruk.
Tilbygg:	År: 1994 Gjelder stue og "kjøkkendel".

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	58	51	51		Vindfang, "bad", gang, 2 soverom, stue med kjøkkenkrok.
Sum bygning:	58	51	51	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Etg. høyde i gang," toalettrom" og soverom er 2178 mm. Mønt himling i stue, høyde under mønedrager er 3940 mm. I deler av stuen er det bygget en "åpen" hems på ca. 7 m², høyde under mønedrager er her 1370 mm.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	

Utebod/do

Bygningsdata	
Byggeår:	1994 Kilde: Opplyst av eier.
Anvendelse:	Benyttes som hytte.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	3				Redskap/utedo.
Sum bygning:	3	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod/do

Konstruksjoner

Fritidsbolig / Hytte

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig / Hytte

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Hytten står på støpte peler på fjell, det er ikke alle peler som er synlig pga. lav høyde men antar disse også står på fjell.
	Støpte peler.

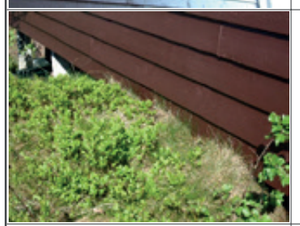
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig / Hytte

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: 5285 BRUVIK

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Bindindingsverk antar isolert med 100 mm mineralull. Utvendig asfaltplate, utlekting og liggende enkelfalset kledning.		
	Mangler noe kledning og underkledning gesims på vegg mot øst.		Dårlig / råte på kledning mot sør.
	Kledning helt mot terreng.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler noe kledning på langside mot øst og under vinduer i trekant i stue. Noe råteskade på kledning. Flere steder er det kontakt mellom det nederste kledningsbord og terreng. Her bør det minimum være 150 mm avstand. TG3 på råteskadet og sprukket kledning.		TG: 2

Vinduer og dører - Fritidsbolig / Hytte

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

Vinduer

Beskrivelse:	Isolerglass i trekarmer. Utenpålagte pynterammer.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malingsslitasje både på vinduer og pynterammer. Noen pynterammer er defekt. Det mangler utv. listverk, vannbord over og under på vinduer mot øst. TG3 hvor listverk mangler.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Panelt gatedør med glassfelt. Gatedøren er overbygget og det sparer den for vær og vind. Terrassedør fra stue til terrasse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Furu innerdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Takkonstruksjon - Fritidsbolig / Hytte

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Plassbygd sperrekonstruksjon, i stue er det mønedrager og sperr. I rom med vaterhimling er det isolert med 100 m m mineralull uten papir. Ukjent oppbygging ved mønt himling mhp. lufting etc. Ukjent bruk av dampsperre. Taket er tekket platonmatte og torv.
	Ikke underkledd gesims, kan medføre til råteskade på sutaksbord.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gesims mot øst er ikke underkledd, her ser en rett inn i isolasjonen, her må det tettes for å unngå både snødrev og kald luft å trenge inn på loft.. Det er bygget fuglerede i deler av gesims mot vest. Det gjøres oppmerksom på at taket er kun betraktet fra bakkenivå. Alle synlige utvendige drager bør ettersees i endeveden hvor ev. råte vil oppstå. Råteskade i drager for sperr ved terrasse, denne får TG3. Endeved på de andre synlige dragere må mettes godt med maling og ettersees jevnlig, alt. kle endeveden inn med beslag el. l. TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig / Hytte

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse på "mark" med trerekkverk rundt. Treplatting ved inngang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2

Piper og ildsteder - Fritidsbolig / Hytte

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Murt elementpipe pusset i stue og over tak. Pusset brannmur i stue. Vedovn i stue.
	Feieluke montert for tett brennbart materialer, gjelder også mot veggpanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	NB! Feieluke er montert et skift for lavt, den flukter nå med gulvet. Det må monteres ikke brennbart material både på gulvet og på vegg.Takstmann har ikke kontrollert skorstein og ildsted nærmere. Skorstein er noe mosegrodd over tak, kan skyldes riss i puss, bør kontrolleres nærmere. TG: 3

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: 5285 BRUVIK

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

Etasjeskillere - Fritidsbolig / Hytte

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Isolert bjelkelag i tilbygg. Bjelker er underkledd med asfaltplater og impr. klemlekter.
	Underkledd bjelkelag.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe skjevheter i stuegulv. TG: 2

Innvendige overflater - Fritidsbolig / Hytte

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Lakket furubord i alle rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panel på innside yttervegger og innervegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Panel i himling i alle rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig / Hytte

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

Sanitærinstallasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Dusjkabinett med tank og fotpumpe. Kaggedo i utebod med lufting over tak.
	Dusjkabinett.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Vedovn.

Elektriske anlegg - Fritidsbolig / Hytte

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Annen lavspent forsyning	
Beskrivelse:	Det er montert solcellepanel i gavl mot sør.

Annet - Fritidsbolig / Hytte

Annet	
Beskrivelse:	Hyttekomfyr som går på gass, løs gasstank i stål på "kjøkken". Viktig å være forsiktig med bruk av gass, at slanger er hele og fine og ikke morken og at det er tett forbindelse ved klemringer.

Utebod/do

Bygning generelt - Utebod/do

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Enkel prefabrikkert utebod montert på steiner. Iflg. eier er papptekking på taket av nyere dato.	
	Utebod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2

Matrikkel: Gnr 155: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: 5285 BRUVIK

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt		
Renovasjon, stipulert (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**15 000**

Teknisk verdi bygninger				
Fritidsbolig / Hytte				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 75 000		
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig / Hytte			**Kr.**	**1 025 000**
Utebod/do				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0		
Sum teknisk verdi – Utebod/do			**Kr.**	**0**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**1 025 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

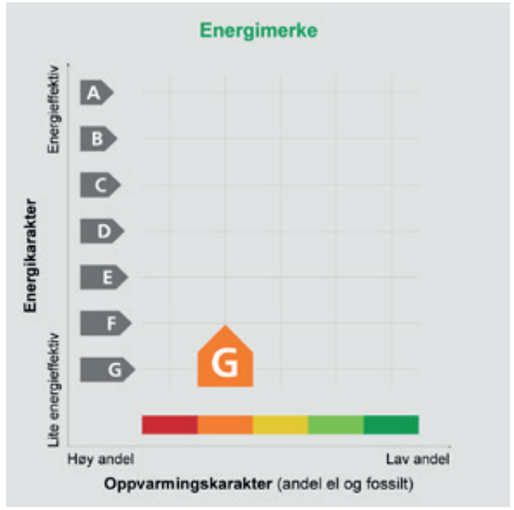
Normal tomtekostnad:	Kr.	125 000
Sum tomteverdi:	**Kr.**	**125 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	**Kr.**	**1 150 000**

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grasbotnaleitet
Postnr	5285
Sted	BRUVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	155
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	175923268
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-887678
Dato	21.05.2018



Innmeldt av	Elin Olsnes

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 innetemperaturen**
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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **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 inneklima 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:	Annet småhus
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Solenergi Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

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 energimerkeordingen. 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.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

ARKOEIENDOMSMEGLING - BUDSKJEMA

Oppdragsnr.	16-18-0075
Adresse	155/5 Bruvik, 5285 Bruvik
Matrikkel: Gårdsnr/bruksnr/festenr/seksjonsnr/	155/5/0/0

Undertegnede avgir herved følgende bud: _____

i tillegg kommer omkostninger som nevnt i salgsoppgaven.

Kjøpesum og omkostninger skal finansieres på følgende måte:

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

Budet er gitt med forbehold om:

Ønsket dato for overtagelse:

Budet er bindende tom: kl._____ den_____(

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

BUDGIVER 1: _____	BUDGIVER 2: _____
Personnr.	Personnr.
Tlf.	Tlf.
E-post:	E-post:
Adr.	Adr.
Postadr.	Postadr.
Dato og signatur	Dato og signatur

Undertegnede har gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt befart eiendommen. Dersom ikke annet er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 ***første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***
Undertegnede gir med dette hverandre fullmakt til å sende inn nye bud/endringer, samt sette vilkår for bud.
(kun ved flere budgivere)

LEGITIMASJON	LEGITIMASJON

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

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

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

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**

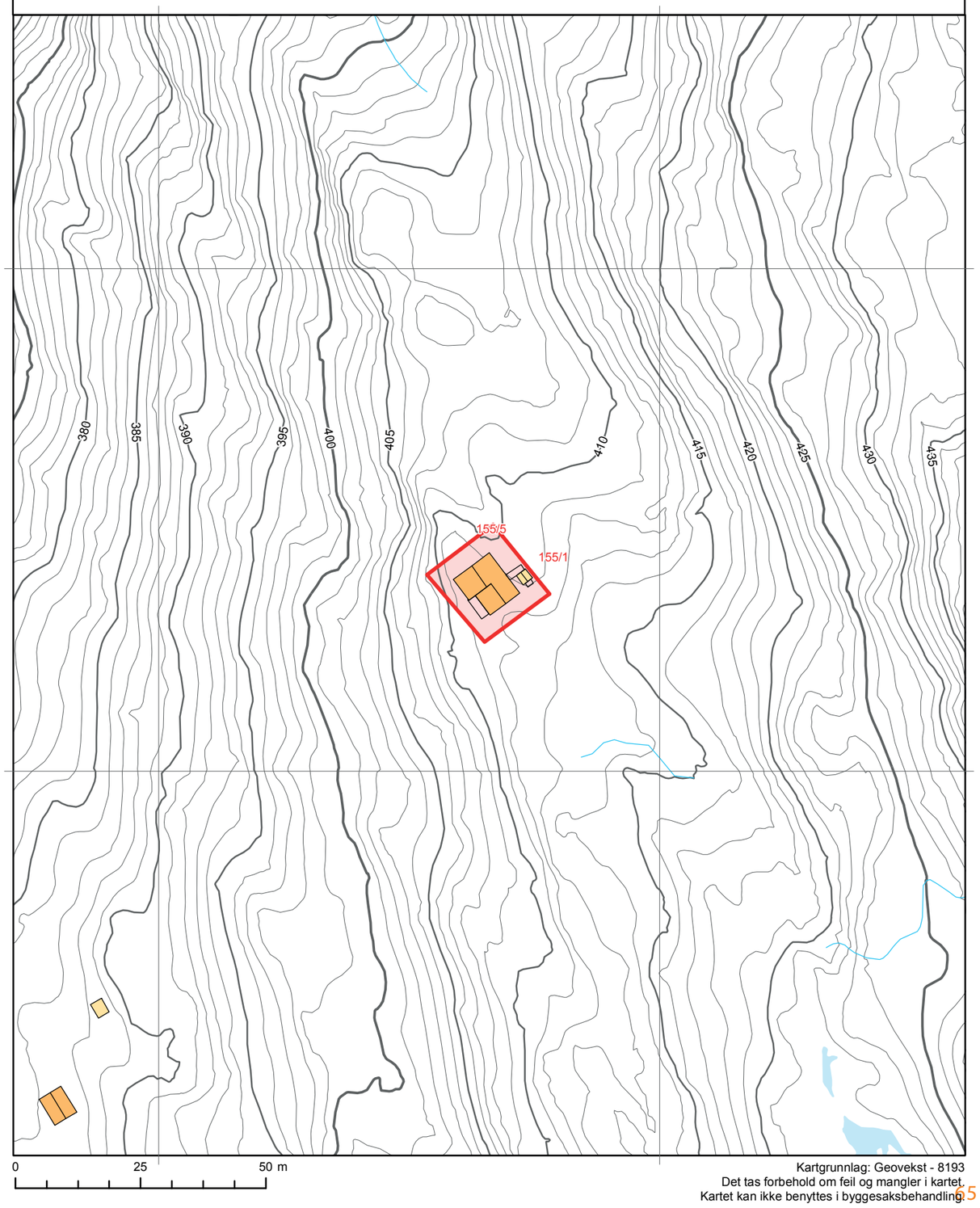
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Meglerforetaket mottar kr 1 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom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

ambita

Kommune: 1253 Osterøy
Eiendom: 1253/155/5/0/0

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2018



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

AEM

KONTAKT OSS PÅ

56 39 00 03

922 97 292

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO

AEM

arkoeiendomsmegling