HEGG & CO
ADVOKATFIRMA

Advokater MNA:
Knut Hegg
Andreas Hegg
Anne Marit Pedersen
Jonar Andreas Rushfeldt

VADSØ

ENEBOLIG M/DOBBEL GARASJE

Selgere: **Øystein W.W. Knudsen og Turid Sudenius**

Visning: **4. mars 2010 – kl. 17.00**

Budfrist: **10. mars 2010**

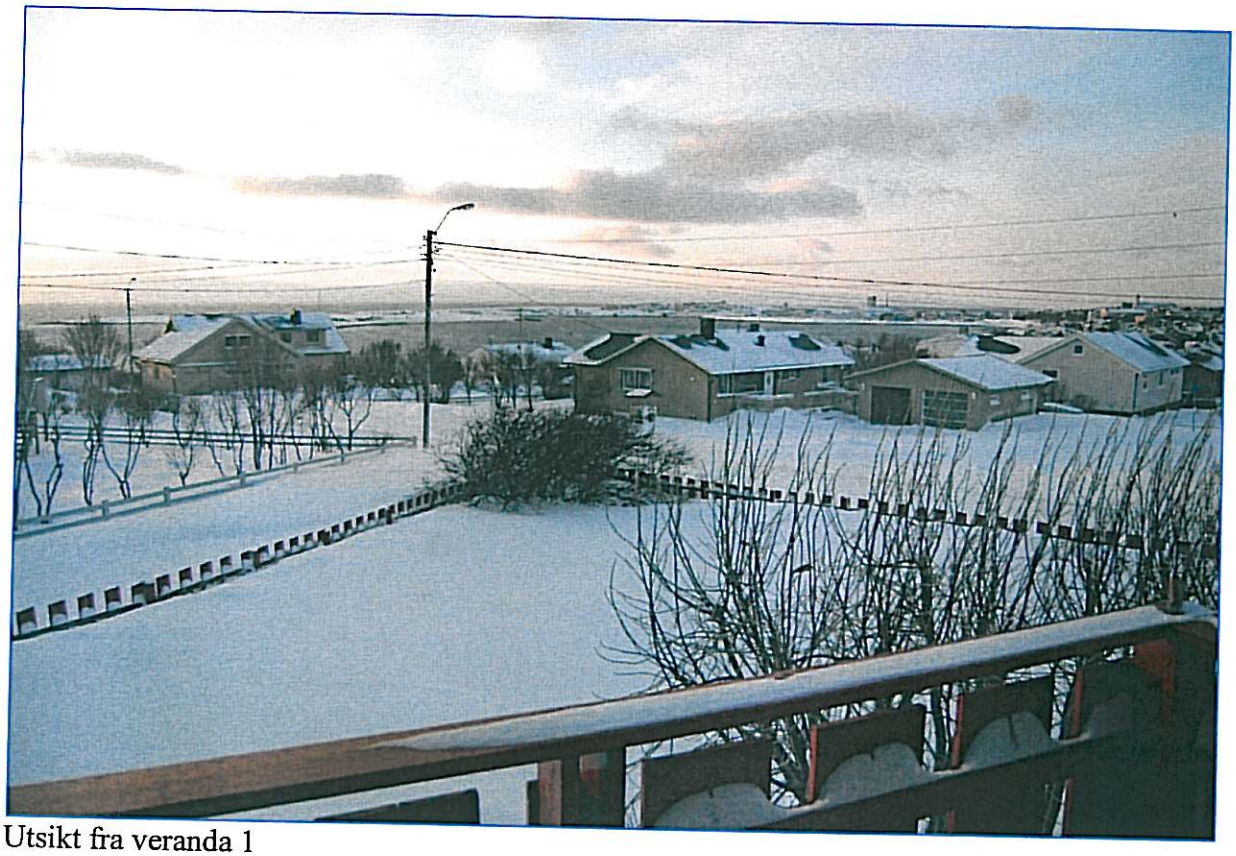
Salgstakst / prisantydning: **Kr 1 900 000 + off. avgifter**

HEGG & CO ADVOKATFIRMA - HEGG & CO AS - 989 168 142 MVA
Havnegata. 1 - pb 393, 9811 Vadsø - tlf +47 78 94 11 50 - faks +47 78 94 11 51
Driftskonto 6476 05 11860 - Klientkonto 6476 05 11925
www.advokathegg.no - advokathegg@advokathegg.no

Inngangsparti

Dobbel garasje

Sommerbilder.



Utsikt fra veranda 1

Utsikt fra veranda 2

Kjøkken

Stue

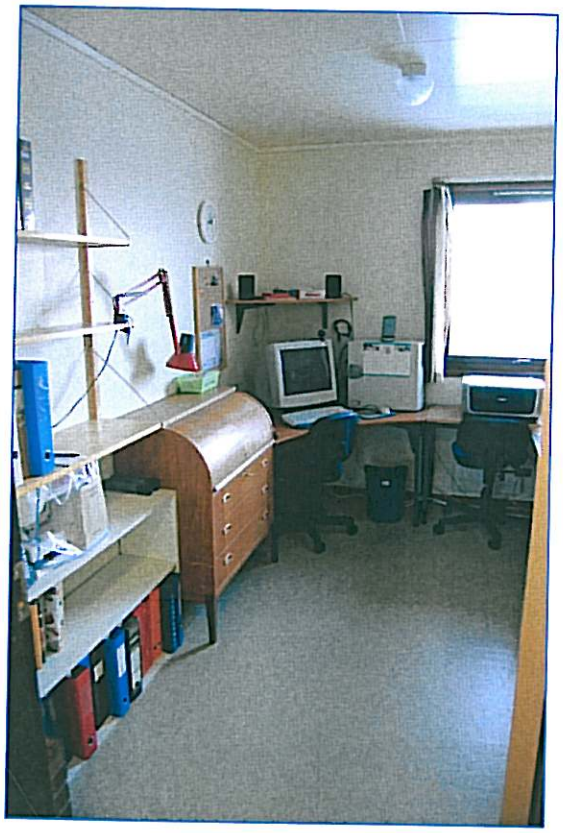
Soverom 3 hovedetasje.

Peisestue/kjellerstue

Stuen

Stuen

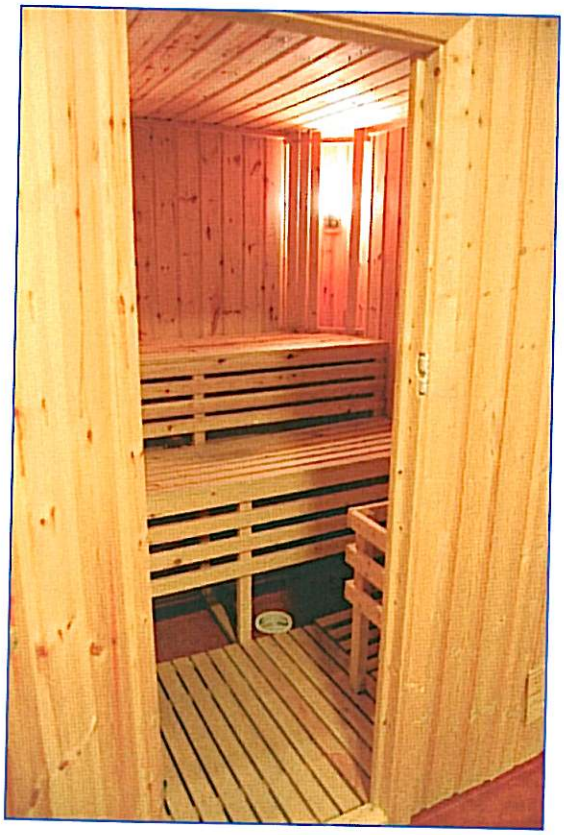
Bad hovedetasje.



Kontor/soverom 1 hovedetasje

Soverom 2 hovedetasje

Badstu/bad kjeller



Rypeveien 2 i Vadsø kommune

EIENDOMSTYPE:	Enebolig med garasje
ADRESSE	Rypeveien 2
MATRIKKEL:	Gnr. 11 bnr. 367
EIER/SELGER:	Øystein W.W. Knudsen og Turid Sudenius
VISNING:	**Torsdag 4. mars 2010 kl. 17.00 - Etter avtale med megler.** Kan også avtales med Hegg & Co AS- telefon 78941150
BELIGGENHET:	Eiendommen ligger i ytrebyen i Vadsø. Boligen er tilbaketrukket fra vei med romslige utearealer mellom vei og bygning. Dobbel garasje nordvest på eiendommen skjermer utearealene i nord mot veien. Utsikt mot Varangerfjorden og Vadsø by. Området kan karakteriseres som et stille miljø.
ADKOMST:	Adkomst til eiendommen fra offentlig vei. Innkjørsel er belagt med Tana-kvartsitt
TOMTENS BESKAFFENHET:	Skrånede terreng med fall mot syd og vest. Grunnen antas å bestå av løslagret berg/morene. Tomten er opparbeidet med plen og plantet med bjørketrær, bær-busker og blomsterbed. Eiendommen er inngjerdet langs grensene. Det er etablert støttemur langs gangveien inn mot boligen og i skråningen sør for bygningen. Festet tomt på 1 220 m2. Eiendommens plassering fremgår av kartutdrag.
KOMMENTARER TIL FESTEKONTRAKT:	Til eiendommen er det oppgitt et bruksnummer i tillegg: bnr. 134. Sum areal oppgitt av eier er for disse to bruksnummrene til sammen 1 237 m2.
AREAL BOLIG:	Bruttoareal: 230 m2. Bruksareal 210 m2, P-ROM 201 m2, S-ROM 9 m2
AREAL GARASJE:	Dobbel garasje. Bruttoareal: 48 m2, S-ROM: 44 m2.
BYGGEÅR:	Enebolig: 1982 - Garasje: 1987.
INNHOLD:	Hovedplan: Vindfang, entrè, bad, 3 soverom, stue og kjøkken. Kjeller: Kjellernedgang, kjellergang, entrè, vaskerom, bad med badstu, soverom og kjellerstue. Bod og verksted.
UTSTYR/STANDARD:	Se vedl. Takst.
TEKNISKE OPPLYSNINGER:	Interessenter oppfordres til å foreta nøye besiktigelse. Saltakkonstruksjon kledd med taktro og tekket med shingel. Vinduer består av tre lag isolèrgalss og er fra 1980. Tett ytterdør med sidefelt. For øvrig henvises til takstens tekniske beskrivelse.
VEI, VANN OG KLOAKK:	Tilknyttet offentlig vann- og avløp.

OPPVARMING:	Olje, fast brensel og panelovner. Enkelte panelovner av nyere dato med termostat-styring og nattsenking.
PARKERING:	I garasje og i innkjørsel til eiendommen.
LIGNINGSVERDI:	Kr 835 000.
FESTEAVGIFT:	Kr 1 651,- (2009).
REGULERINGSPLAN:	Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vadsø kommune. Reguleringsplan fås ved henvendelse til Vadsø kommune. Eiendommen er regulert til boligformål.
LEDIG:	Eiendommen er klar for overtakelse medio april 2010.
AVTALE-BETINGELSE:	Eiendommen selges "som den er" ihht. avhendingsloven § 3-9. Avhendingslovens kapittel 3 gjelder ikke i de tilfeller kjøper er å anse som "profesjonell/ikke forbruker". Som profesjonelle/ikke forbruker" regnes kjøpere som er aksjeselskaper, investorer, ANS og lignende. Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen og satt seg inn i salgs-oppgaven og i alle opplysninger/henvisninger/vedlegg som det er henvist til i salgsoppgaven.
PRISANTYDNING:	Kr 1 900 000 + omkostninger til Staten.
BUDFRIST:	**Torsdag 10. mars 2010**
OMKOSTNINGER:	Dokumentavgift til Staten: 2 % av kjøpesummen. Tinglysningsgebyr skjøte: Kr 1 548,- Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr 1 935,- Utskrift av grunnboken: kr 172.

VEDLEGG:

1. Takstrapport av 30.10.2009
2. Egenerklæringsskjema av 31.01.10
3. Logg Rypeveien 2
4. Grunnboksutskrift
5. Målebrev
6. Festekontrakt
7. Kartutsnitt
8. Tegninger
9. Salgsvilkår
10. Budskjema

HENVENDELSE:

Advokatfirma Hegg & Co AS
v/advokat Knut Hegg
Boks 393, 9811 Vadsø
Tlf. 78 94 1150, faks 78 94 11 51
E-post: advokathegg@advokathegg.no

NITOTakst
– tryggere bolighandel

NAVAREN
NAVAREN ANALYSE AS

RAPPORTANSVARLIG:
Navaren Analyse as
Ingulf Niskavara
Prestelvgata 1 Postboks 354, 9811 VADSØ
Tlf: 90 06 12 62
Faks:
E-post: ingulf.niskavara@navaren.no

VERDI- OG LÅNETAKST
FAST EIENDOM

Adresse	**Rypeveien 2, 9800 VADSØ**
Matrikkelnr.	**Gnr. 11 Bnr. 367 Fnr. 0 Snr. 0**
Kommune	**Vadsø**
Hjemmelshaver(e)	**Turid Sudenius og Øystein W.W. Knudsen**
Dato for befaring	**30.10.2009**
Bruksareal:	**254 m^2**
Bruksareal primærdel (P-ROM):	**201 m^2**
Tomteareal:	**1 220 m^2**
Normal markedsverdi:	**kr 1 900 000**
Anbefalt låneverdi:	**kr 1 710 000**

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom

NITOTakst
– tryggere bolighandel

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse		Gnr.	Bnr.	Feste.nr.	Seksj.nr.
Rypeveien 2		11	367	0	0
Postnr.	**Poststed**	**Kommune**		**Område/bydel**	
9800	VADSØ	Vadsø		Ytre bydel	
Rekvirent					
Turid Sudenius og Øystein W.W. Knudsen					
Hjemmelshaver(e)					
Turid Sudenius og Øystein W.W. Knudsen					
Tilstede/opplysninger gitt av					**Besiktigelsesdato**
Turid Sudenius og Øystein W.W. Knudsen.					30.10.2009

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Takstoppdraget er utført som uavhengig takstmann.

Boligen er relativt stor og fordelt på to plan med utgang på begge plan. Boligen er innholdsrik og har gode lysforhold med sol store deler av dagen i den lyse årstiden og har god utsikt mot Varangerfjorden og byen.
Boligen har normalt god standard men våtrom og vinduer må påregnes renovert/utskiftet som følge av levetidsbetraktninger.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i ytrebyen i Vadsø i et boligfelt etablert på 70/80-tallet. Rypeveien som passerer eiendommen mot vest leder til småskole, barnehage og nordre del av boligfeltet men regnes ikke å være hardt belastet. Eiendommen er en tilnærmet hjørnetomt og boligen er tilbaketrukket fra vei med romslige utearealer mellom vei og bygning. Dobbelgarasje nordvest på eiendommen skjermer utearealene i nord mot veien. Utsikt mot Varangerfjorden og over byen. Området kan karakteriseres som et stille miljø.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m^2)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
1 220	Festet		1651,- (2009)

Kommentarer vedrørende festekontrakt
Til eiendommen er det oppgitt et bruksnummer i tillegg; Bnr 134. Sum areal oppgitt av eier er for disse to bruksnumrene tilsammen 1237 m^2.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)
Tomten er opparbeidet med plen og plantet med bjørketræer, bærbusker og blomsterbed. I tillegg er det etablert støttemurer langs gangveien inn mot boligen og i skråningen sør for bygningen. En forsenkning i nordøst bidrar til ansamling av overflatevann i vårsmeltingen. Eiendommen er inngjerdet langs grensene. Offentlig vann og avløp, samt adkomst til eiendommen fra offentlig vei.
Grunnet snø er overflater ikke inspisert. Eier opplyser at Innkjørsel ble opparbeidet i 2005 og belagt med Tana-kvartsitt.

Terrengforhold
Skrånende terreng med fall mot syd og vest. Grunnen antas å bestå av løslagret berg/morene.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Enebolig	1982	
B	Garasje	1987	
Likningsverdi (år)		**Kjøpsår** 1989	**Kjøpesum / Kostpris** 835 000,-
Forsikringsselskap Sparebank1		**Polisenummer** 1899164/103	**Type forsikring**

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv
Opplysninger hentet fra takst utført i 1989 beskriver støpte banketter. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokk og skvettpusset utvendig over terreng. Støpte betonggulv som generelt er belagt med vinylbelegg.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader
150 mm bindingsverk antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med stående tømmermannskledning, innvendig platekledd. Etasjeskillere er bygget i bjelkelag av tre, antatt fylt med 200 mm mineralull.

Dører og vinduer
Innvendige finérte dører i hovedetasjen og malte fyllingsdører i kjelleren. Tett ytterdør med sidefelt. Vinduer som består av tre lag isolérglass er fra 1980 og må påregnes utskiftet som følge av levetidsbetraktninger. Normal levetid for vinduer er 25 år.

Takkonstruksjon med yttertak
Saltakkonstruksjon kledd med taktro og tekket med shingel.Kaldloft er ikke inspisert. Takrenner og nedløp av plast. Nedløpene er ført til rør som leder vannet ned i bakken, antatt til drens. En sideforskyvning mellom nedløp og jordrørene kan bidra til at regnvann blir liggende mot grunnmur i ekstreme nedbørsperioder. Åpne røroppstikk kan også medføre at stein og andre gjenstander kan komme ned i drensrør og tilstoppe rørene.
Grunnet snø er takoverflater ikke inspisert.

Piper og ildsteder
Pusset pipe antatt bygget av Leca pipeelementer eller tilsvarende.
Heldekkende pipebeslag over tak.
I stuen i hovedetasjen er det installert en kombiovn for olje og fast brensel. I kjellerstuen er det bygget åpen peis.
Oljetank nedgravd vest for bygningen med dagtank i vindfang. Oljetankene er ikke funksjonskontrollert.

Oppvarming
Olje, fast brensel og panelovner. Enkelte panelovner av nyere dato med termostatstyring og nattsenkning.

Bad og vaskerom
I hovedetasjen er det et toalett innredet med benkeskap med to nedfelte servanter samt wc. I himlingen er det spor etter en eldre fuktskade som følge av kondensering. Skaden er i følge eier utbedret på loftet.
I kjeller er det etablert et bad med pausekrok og badstu. Badet er innredet med dusjkabinett som kun har frontvegger i hjørnet, servant og wc.
Vaskerom i kjelleren i øst i tilknytning til utgang er innredet med stålskyllekum, varmtvannsbereder og plass for vaskemaskin. Feil fall på gulvet medfører at evt vannsøl renner bort fra sluk. Eier opplyser at sluken dessuten tidvis må fylles med vann da vannlåsen kan tørke ut.
Rommene er naturlig ventilert.
Våtrom har en forventet levetid på inntil 25 år. Levetiden er overskredet og rommene må påregnes renovert.

Kjøkken
Romslig kjøkken med folierte skrog og fronter hvor overskapene går opp til himling. Plass for kjøleskap og komfyr samt integrert oppvaskmaskin. Gulvet har en svak bulning midt i rommet. Plass for spisestuemøblement. Kjøkkenet er i følge eier oppusset i 2005 da det ble installert ny innredning.

Innvendige overflater
Himling kledd med malte himlingsplater, vegger kledd med malte plater, panel og tapet. Gulv er belagt med vinyl bortsett fra stua i hovedetasjen hvor det i hht eieropplysninger ble lagt Trespo furuparkett i 1991 og i kjelleren hvor badstu har malt golv og bod som har pusset betong.
Eier opplyser at deler av stua panelt med furupanel i 1991. I 2008 ble den andre delen av stua fornyet ved å male møllerstuepanelet samt vinduskarmer.

Elektrisk anlegg
Generelt åpent anlegg sikret med krussikringer i elskap plassert i vindfanget.

Annet
I kjelleren er det lagt varmekabler i gulvet i bad, vaskerom, kjellergang og kjellerstue. Opprinnelig var det golvvarme i badet i hovedetasjen men eier opplyser at denne er defekt og erstattet med panelovn.
Soverommet i kjelleren var opprinnelig større enn i dag men eier har delt av deler av dette arealet til fordel for et lite hobbyverksted. Det antas at den oppsatte deleveggen enkelt kan fjernes for reetablering av et større soverom.

Generelt om andre bygg
Dobbelgarasje med oppstilling for to biler og adkomst gjennom to vippeporter samt to dører på sydvegg hvorav den vestre døra er bolket igjen. Garasjen har golv som plate på mark med en ringmur av Lecablokk i en høyde på plata. Eier opplyser at det kan komme vanninnsig i vårsmeltningen gjennom denne muren. Garasjen er uisolert. Takkonstruksjon av plassbygde saltakstoler kledd med taktrobord og tekket med shingelpapp. En skade på møneplatene har medført vanninntrengning og misfarge på taktroa i området rundt lekkasjen. Eier opplyser at reparasjonsarbeidene er bestilt og taksten forutsetter at disse arbeidene er ferdigstilt før evt avhending.
Grunnet snø er takoverflater ikke inspisert.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	117	104	95	9
Hovedplan	113	106	106	0
Sum bygning	**230**	**210**	**201**	**9**

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller	Kjellernedgang, kjellergang, entré, vaskerom, bad med badstu, soverom og kjellerstue.	Bod og verksted.
Hovedplan	Vindfang, entré, bad, tre soverom, stue og kjøkken.	

Bygg B: Dobbelgarasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Garasje	48	44	0	44
Sum bygning	**48**	**44**	**0**	**44**

Bygg B: Dobbelgarasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Garasje		Biloppstilling.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	**278**	**254**	**201**	**53**

Kommentarer til arealberegningen
Innvendige arealer er oppmålt. Utvendig areal (BTA) er beregnet.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:
Eiendommen forutsettes solgt fri for pengeheftelser.
Se fø. grunnbokutskrift.

Servitutter:
Se grunnbokutskrift.

Økonomi

Teknisk verdiberegning

Beregnede byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 565 150
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	35 %	kr 897 803
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 1 667 347
Beregnede byggekostnader, Bygg B			kr 144 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	22 %	kr 31 680
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 112 320
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 779 667
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 403 020
Sum beregnet teknisk verdi			**= kr 2 183 000**

Markedsanalyse

Eiendommen har store åpne utearealer som egner seg for barnefamilier. Boligfeltet grenser i nord til store friarealer som innbyr til fritidsaktiviteter og barnelek. Småskole med planlagt utvidelse til 1-7 årstrinn, barnehage og holdeplass for kollektivtransport i umiddelbar nærhet.
Boligen er romslig med allrom, bad og soverom på begge plan og egner seg godt for større barnefamilier. Noe utdaterte våtrom og vinduer kan bidra til lavere markedsverdi men det er tegn til en svak oppgang i markedet i Vadsø som gjør at markedsinteressen vil være relativt høy for denne eiendommen.

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:

Dagens normale salgsverdi: kr 1 900 000
Anbefalt låneverdi: kr 1 710 000

Underskrifter

Sted og dato	Takstingeniør
Vadsø den 30/10-2009	Ingulf Niskavara

Dokumentkontroll

Fremlagt:
Boligeiers egenerklæring
Tegninger
Målebrev
Skjøte
kjøpekontrakt
Festekontrakttsoverdragelse

Vedlagt:
Boligeiers egenerklæring
Tegninger
Målebrev
Skjøte
Festekontrakttsoverdragelse

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
- ☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
- ☐ Tomt/hytte
- ☐ Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
11	367				

Adresse: Rypern. 2

Postnr.: 9800

Sted: Vadsø

Kommune: Vadsø

Byggeår: 1981/82

Når kjøpte du boligen?: 1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?: 20

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?: Ja

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

Sparebank 1

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☒ JA ☐ NEI

Polise-/avtalenr.: 1899164/103

Hvis dødsbo, kryss her ☐

Avdødes navn

SELGER (1)

Etternavn: Knudsen

Fornavn: Øystein W. W

Tlf. privat: 78951092

Mobil: 97596909

E-post: oysteinknudsen@c2i.net

Ny adresse

Postnr.

Sted

SELGER (2)

Etternavn: Sudenius

Fornavn: Turid

Tlf. privat: 78951092

Mobil: 4119 1243

E-post

Ny adresse

Postnr.

Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Bad underetasje, dusjvegg. Utbedret 1993. Idag noe glipp mell. våtromsplater

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: 1. etasje - montert lampes over speil / servant 2007

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Saxi A/S

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer:

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Feil på kommunal ledning. Utbedret 1993

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Tak kjellerinngang. Utbedret 1998. Skiftet tak

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: Garasjetak (mønet) Utbedret 2010

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer: På garasje. lekkasje v. pipe. Utbedret 1992. Bly for pipegrepp

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Rekord Bygg AS. Frank Hansen

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Kontroll 2007

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Saxi AS og Gunnar Mathisen AS

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem:

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer:

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☐ JA ☒ NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

Skiftet defekt luftleslange på loft. AS Nord-Klima 1990
Utlaftingsrør over tak. Rekord Bygg AS 1997

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☒ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☒ Eiendomsmegler ☒ Takstmann

Dato	Sted
31/1-2010	Vadsø
Selger (1) underskrift	Selger (2) underskrift
[signature]	[signature]

INITIALER:

LOGG RYPEVEIEN 2

STUE		
Nov. -91	Panelt tapetvegger, lakk. panel. Malt tak (Lady hvit). Lagt "parkett"	ca. 15.000
2007	Skiftet panelovner med nattsenking	
2008	Malt møllerstuepanelet med Benhvit og lister med hvit oljem.	
KJØKKEN		
1989	Flyttet inn - montert inn oppvaskmaskin	
1996	Malt vegger (Lady silkematt vannbas. Fransk grå+heftgr.) Malt taket. Malt vindusrammer (Lady hvit, halvbl. oljebas. Malt skap m. dører, m. pyntelister. Heftgrunn + Lady halvbl., oljebasd.(Kode 4050 Y 80 R)	ca.1200
	Fliser på vegg	1200
	Ny belysning over benker	2700
	Lyslist eik	2100 (m. mont.)
1997	Fjernet blandekran for oppvaskmaskin	713
1998 mars	Skiftet skapdør i kjøkkenbenk	
2002	Skiftet bl.batteri Oras	740
2004	Nytt kjøleskap – Siemens	4.990
2005	Skiftet kjøkken innredning. Focus	37.500 + 4.800
	Skiftet belegg, malt vegger Lys Toscana	
	Ny oppvaskmaskin – Bosch	5.190
2006	Skiftet opplegg i kjøkkenbenken	
2007	Rettet opp feil i el.opplegg for komfyr/kjøleskap etter pålegg fra Kraftlaget. Skiftet taklampe	
Arb.rom		
1989	Malt 2 vegger	
2002	Fjernet pink-panther tapet. Malt alle vegger-Strax silkematt "Cannes" kode 001172	

Lite soverom		
1989	Malt vegger	
2002	Malt alle vegger - Strax silkematt. "Romantikk" kode 001304	

Bad		
Jan. -91	Montert termostat	1078
jan. -92	Varmekabel defekt - mont. ovn.	
Juni -01	Skiftet stopper (gummi) i sisterne	
Jan. –07	Montert ny belysning over servanter	
Gang		
Jan. -91	Skyvedørsgarderobe	3678
-94(?)	Malt vegger	
April -98	Malt yttergang Lady olje "Rosenrot" Garderobehylle.	
2007	Montert jordfeilbryter	

TRAPP		
-94(?)	Malt tak	

SOVEROM NEDE		
febr. -90 **okt. -98**	Delt av til verksted. Malt delevegg. Akrylett grønn Fjernet strietapet. Malt med heftgrunn, deretter Lady vegg,silkematt Blå Iris 5040 R80B på vegg og delvis dør. Kontrastfarge dør 2040- R80B	

BAD NEDE		
1993	Mont. baderomspl. + dusjbatteri	2988+
	Mont. lampe i tak	439
April -98	Dusjkabinett	ca. 10.000
Jun. -01	Skiftet blandebatteri til dusj	

KJELLERSTUE		
febr.-90	Delt av soverommet/laget verksted	2402 i materialer

VASKEROM		
1996	Mont. termostat	
Juni -01	Skiftet stoppekran	

GANG		
-97	Isolert ferdig kjellernedgang.	
-98	Rep. av tak trappetilbygg – Rekord Bygg AS	
2009	Panelt kjellernedgang - Rekordbygg	

LOFT		
Jan. -90.	Skiftet lufteslange etter lekkasje.	872,40
-97	Ny luftekanal fra toalett samt ny avluftingskanal fra loft	Rekord Bygg AS

UTVENDIG		
-92	Skiftet takhetter (2) og lagt bly for pipetopp etter lekkasje	Frank Hansen
-94	Beiset øst-vegg ett strøk kobberrød Butinox	
-95	Beiset sør-vegg ett strøk	
-96	Beiset vestvegg ett strøk	
-97	Beiset nordvegg ett strøk. Oljet ytterdør (Benar-olje)	
-98	Rep. av trappetilbygg	

	Beiset øst- og sørvegg + oljedekkbeis på østvegg Vannbord på tak. Oljedekkbeis verandagolv	
-99	Oljedekkbeis sør-vegg, vestvegg, nordvegg	mai
-00	Oljedekkbeis vestvegg	
Juli -01	Skiftet markise. Prima 365x80	kr. 8075
2005	Opparbeidet innkjørsel, fylt på Tana-kvarts Oljet ytterdør	7.100
2007	Beiset alle vegger untatt veggen mot veien og verandagolv med oljebeis. Rekkverk på veranda med gammel oljedekkbeis.	
2008	Beiset veggen mot veien. Beiset alle vindusrammer, verandadøra og dørkarm hoveddør med svart beis. De fleste 2 ganger.	

GARASJE		
1993(?)	Utelampe	
1997	Beiset nordvegg ett strøk samt dører/vinduskarmer	
2000	Oljedekkbeis hele garasjen	
2007	Skiftet kobl.boks etter pålegg fra Kraftlaget, montert utekontakt	
2009	Beiset samtlige vegger og malt dører	
2010	Skiftet mønepapp - Rekordbygg	

Matrikkel: 2003(VADSØ)/11/367//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv **Ajour pr.: 28.01.2010 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN**

Eiendommen er utskilt fra:

01.07.1981 2399 **REGISTRERING AV GRUNN**
2003 / 11 / 3 / /

Hjemmelsdokumenter:

904523 **Hjemmelsovergang**
Kjøpesum: 0
Off.nr.: 964993602 Andel:1 / 1
Navn: **VADSØ KOMMUNE**

16.10.1989 4560 **Transport av feste**
Kjøpesum: 835.000
GJELDER FESTE
Off.nr.: 25.11.1945 Andel:1 / 2
Navn: **KNUDSEN ØYSTEIN WEXEL WEXELSEN**
GJELDER FESTE
Off.nr.: 01.09.1943 Andel:1 / 2
Navn: **SUDENIUS TURID**

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv **Ajour pr.: 28.01.2010 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN**

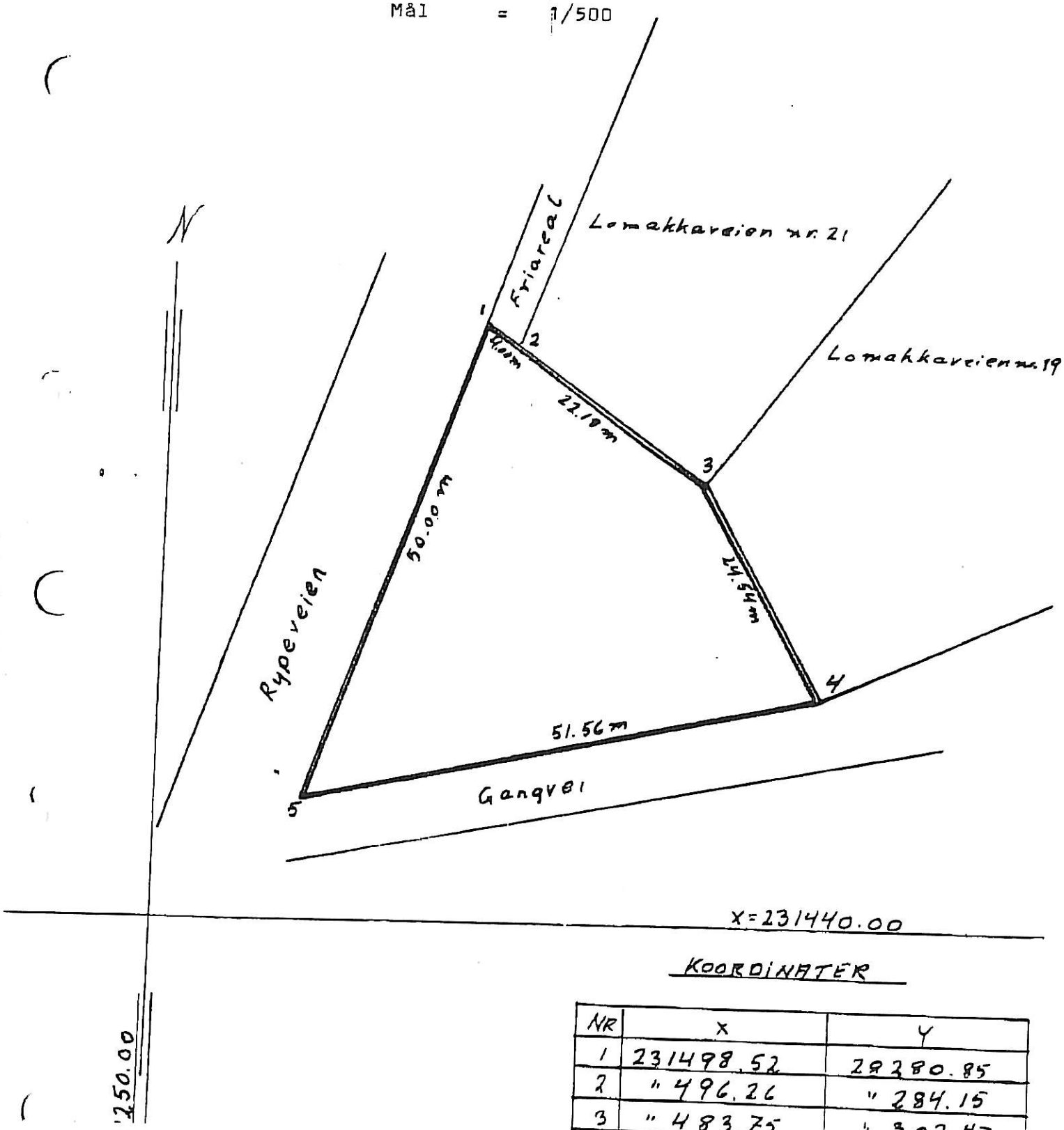
01.07.1981 2400 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 40
ÅRLIG AVGIFT NOK 555
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BEST. OM FORKJØPSRETT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
GJELDER FESTE

KART
over

Rypeveien nr. 2

Areal = 1.236,06 m^2

Mål = 1/500



KOORDINATER

NR	X	Y
1	231498.52	28380.85
2	" 496.26	" 284.15
3	" 483.75	" 302.47
4	" 462.45	" 314.65
5	" 451.34	" 264.30

Telefax

Til: Øystein Knutsen

Fax. nr.: 78741833

Fra: Harry Bohinen Teknisk etat

Dato: 30/9-97

Ant. sider: 1

PostitNotes 7569

DAGBOKFØRT

16 OKT 89 04560

SORENSKRIVEREN I
TANA OG VARANGER

OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED SKJØTE

Vi overdrar med dette festeretten og skjøter bygninger på

tomt Rypevn. nr. 2, gnr. 11, bnr. 367 i Vadsø kommune

til Øystein W. W. Knutsen og Turid Sudenius

pers. nr. 251145 40105 010943 41465.....

for kr. 835.000,- som er avgjort på omforenet måte.

..... Jeg er ugift.
..... Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig eller ervervsvirksomhet.
.....X.. Jeg er gift og ektefellens samtykke til overdragelse er nødvendig.

Vadsø, den 19. september 1989.
..Kjell Arne Zahl.....
(selger)

Vadsø, den
..Sissel R. Zahl.....
(selger)

Det bekreftes at ovennevnte som er over 18 år har underskrevet/ vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær.

Vadsø, den
..Inger Risa John.....
Født: 9.6.54

1. vitne

Vadsø, den
..Lars Mauritzen.....
Født: 18.09.89

2. vitne

Vadsø kommune samtykker i overdragelsen under forutsetning av at festeavgiften heves til kr. 1 062,- med virkning fra 01.07.89. En forbeholder seg retten til å heve festeavgiften hvert 10. år fra overdragelsen.

Festeren påtar seg å betale et tillegg til festeavgiften tilsvarende eiendomsskatten.

VADSØ KOMMUNE
Ordføreren

Vadsø, den
..... 5.10.89
ordfører

Vi vedtar festevilkårene.

Vadsø, den 19. september 1989.
..Øystein W. W. Knutsen.....Turid Sudenius
kjøper

DAGBOKFØRT

16 OKT 89 04560

SØRENSKRIVEREN I TANA OG VARANGER

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 585,-

Dok.avgift betalt med kr. 20.870,-

Merknad etter tgl. lov av 16.6.1939 nr. 3 er gjort

OVER DRAGELSE AV FESTERETT MED SKJØTESKYLDIGHET

Vi overdrar med dette festeretten og skjøter bygninger på

tomt Rypevn. nr. 2, gnr. 11, bnr. 367 i Vadsø kommune

til Øystein W. W. Knutsen og Turid Sudenius

pers. nr. 251145 40105 010943 41465.....

for kr. 20.000,- som er avgjort på omforenet måte.

..... Jeg er ugift.

..... Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig eller erverksvirksomhet.

..... Jeg er gift og ektefellens samtykke til overdragelse er nødvendig.

Vadsø, den 19. september 1989. Vadsø, den

.....
(selger)

.....
(selger)

Det bekreftes at ovennevnte som er over 18 år har underskrevet/ vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær.

Vadsø, den Vadsø, den

.....
Født:

.....
Født:

1. vitne 2. vitne

Vadsø kommune samtykker i overdragelsen under forutsetning av at festeavgiften heves til kr. 1 082,- med virkning fra 01.07.89. En forbeholder seg retten til å heve festeavgiften hvert 10. år fra overdragelsen.

Festeren påtar seg å betale et tillegg til festeavgiften tilsvarende eiendomsskatten.

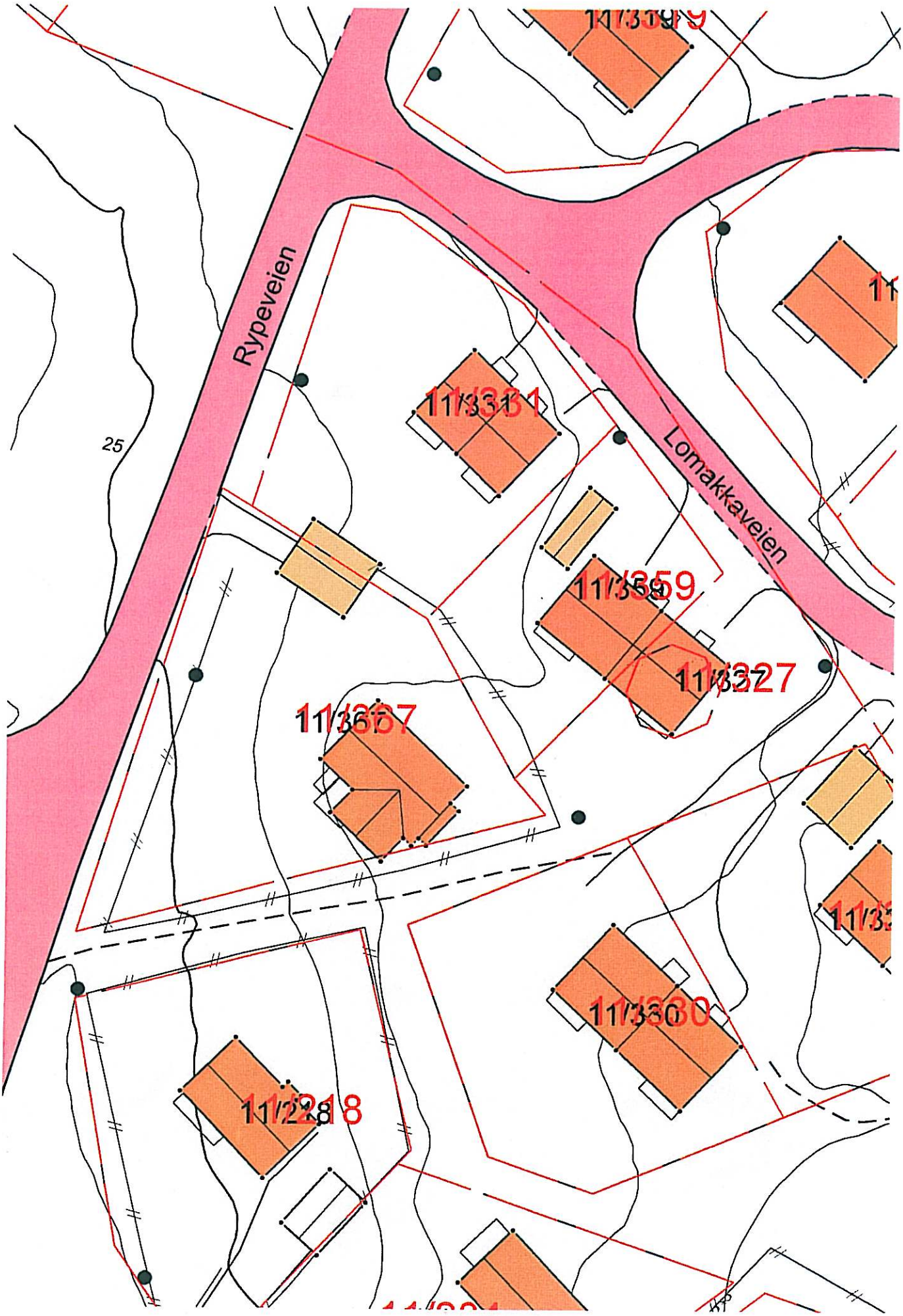
Vadsø, den

.....
ordfører

Vi vedtar festevilkårene.

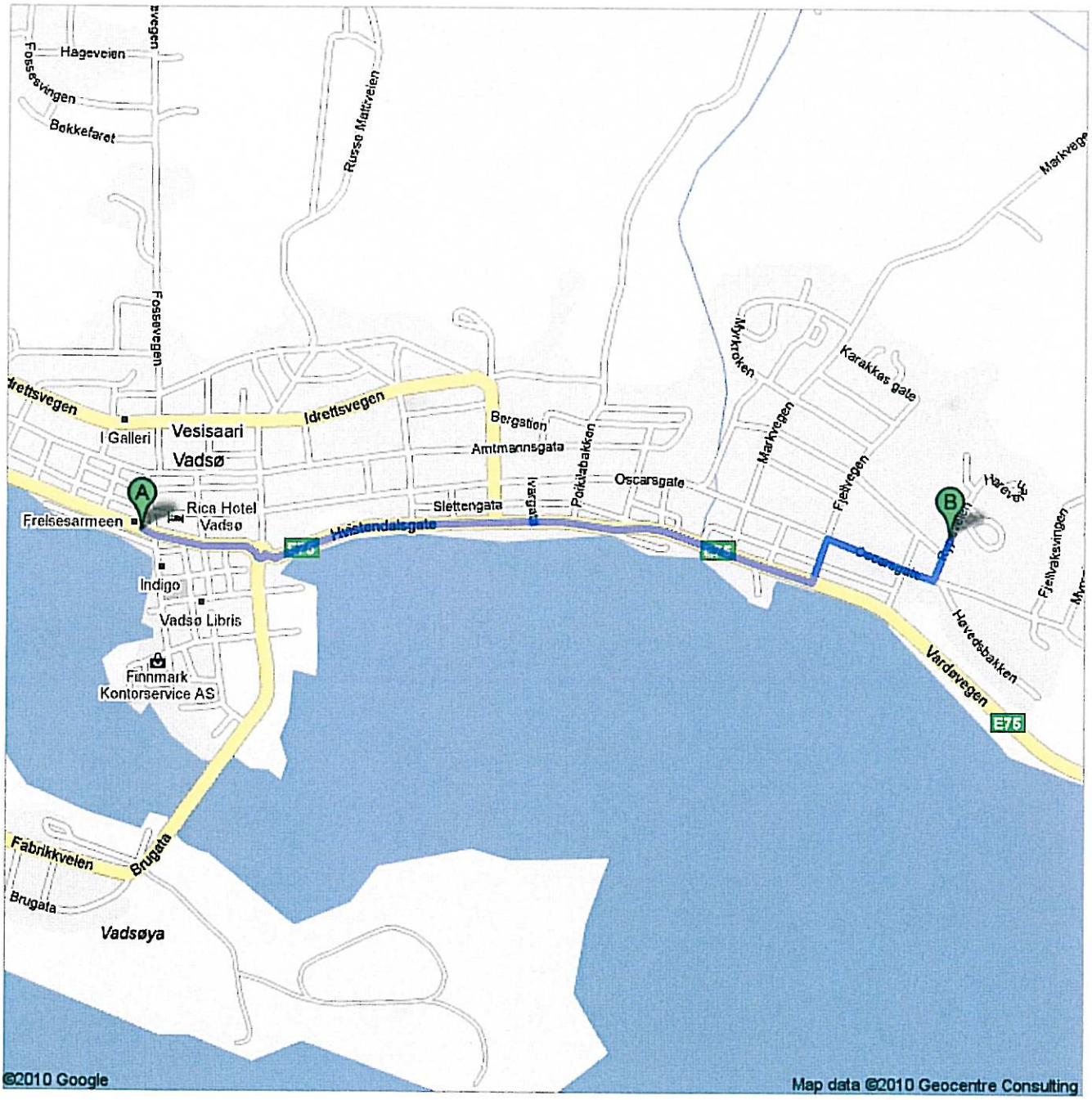
Vadsø, den 13. september 1989.

.....
kjøper


Rypeveien
Lomakkaveien
25
11/3319
11/331
11/359
11/327
11/367
11/330
11/218

Google maps Norge

Veibeskrivelse til Rypeveien 2, 9800 Vadsø
1,9 km – ca. 4 min



MÅL UTV. STAV. (148 mm)

12196

120 60 60 60

SOV 10,8

BAD 3,9

Smalt

VF 3,3

KJØKKEN 10,2

Skyl

7396

SOV 12,3

SOV 8,1

STUE 40,3

120 120 120

120 120 60 60 60

3600

NORMALVARIANT

150 150 150 150

4996

2100

Badstue

Ikke kontr. mål

badstue

Avkledn.

MAT 5,0

VASK 7,4

T

Rom

Hobbyrom

Peisestue

Peis

Preferd

Spareblink

brent mellesheupanel

vaskbart tapet

F00091 24.6.82

HUSTYPE: 4 -

HEGG & CO
ADVOKATFIRMA

Advokater MNA:
Knut Hegg
Andreas Hegg
Anne Marit Pedersen
Jonar Andreas Rushfeldt

SALG AV FAST EIENDOM
****

Fremgangsmåte ved salg:

1. Annonsering:

Eiendommen annonseres for salg i avis(er) en finner hensiktsmessig, legges ut på meglers hjemmesider, samt fremstilles i eget monter. Det kan være aktuelt å annonsere på www.Finn.no o.l.

2. Visning:

Visning arrangeres for de som har meldt sin interesse. Tidspunktet for visningen avtales på forhånd og forestås av representanter for kontoret og/eller av selger selv.

3. Første budrunde:

De som har meldt sin interesse for eiendommen og ønsker å gi bud, får normalt en frist på 7 dager fra hovedvisningsdato til dette, Budet må da være kommet oss i hende innen kl. 15.00. (se pkt. 4).

Budet må være skriftlig og finansieringsplan vedlagt om det forutsettes ekstern finansiering.

Budet er bindende for byder frem til eventuell akseptfrists utløp.

4. Annen budrunde:

Normalt dagen etter 1. budfrists utløp vil de som har avgitt finansieringsbekreftet bud bli kontaktet med angivelse av høyeste bud og med anledning til å høyne eget. Denne telefoniske budrunde fortsetter til høyeste bud er avgitt.

Telefonrunden forutsettes normalt avsluttet i løpet av dagen.

Også nå er budene selvsagt bindende.

5. Høyeste bud:

Avgitte bud forelegges selger for aksept. Vi vil presisere at det står selger fritt om han vil akseptere eller forkaste budene.

Det understrekes også at ethvert bud som innkommer blir vurdert og forelagt selger, uansett på hvilket trinn i prosessen det innkommer.

Dersom en budgiver ber om det skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.

Når et bud er akseptert, er handel kommet i stand og megler skal varsle øvrige budgivere. Varsel om at bud er akseptert, frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.

En gjør oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av eiendom.

6. Omkostninger ved salget:

Selger:

Ved loven om eiendomsmegling av 16 juni 1989 nr. 73 § 4-1 (1) er fastslått at meglerprovisjonen skal betales av **selger.**

Kjøper:

Kjøpesummen innbetales til meglers konto for hussalg. Megler sørger for innfrielse av de lån kjøper ikke ønsker å overta, innløser forfalte kommunale avgifter, samtidig som evt. andre pengeheftelser slettes.

Kjøper betaler dessuten for tinglysning av skjøte eller pantobligasjon (pr. tiden h.h.v. kr. 1 548,- og kr. 1 935,-).

Endelig betaler kjøper dokumentavgift (avgift til staten for hjemmelsoverdragelse av fast eiendom). Avgiften er pr. tiden 2,5% av kjøpesummen.

7. Avslutning av salget:

Kontoret forestår alle formaliteter som:

Opprettelse av kjøpekontrakt
Utstedelse av skjøte og tinglysning av dette.
Utstedelse av festekontrakt - om aktuelt
Andre dokumenter (søknad om konsesjon o.l.)
Gjennomføring av det økonomiske oppgjør
Sletting av panteheftelser

Etter at de forannevnte utlegg megler har hatt, samt provisjon er trukket fra, blir nettokjøpesummen overført selger.

8. Generelt:

Dersom en kjøper krever det, har han anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje på meglers kontor sammen med faglig leder. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller behandles konfidensielt ettersom sensitive opplysninger om egenkapital, finansiering m.v. vil kunne fremkomme og disse er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, kan budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som bekrefter at budet er reelt.

Avslutningsvis håper vi salget vil skje på en tilfredsstillende måte for begge parter.

Med vennlig hilsen

Adv. Knut Hegg
Eiendomsavdelingen

Eivor Sivertsen

Nancy Heggelund

Advokatfirma Hegg & Co AS
Advokat Knut Hegg
Postboks 393, 9811 Vadsø
Telefon: 789 41150
Telefaks: 789 41151

Budskjema/Kjøpetilbud

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

10% av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktsunderskrift. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.

Salg av egen bolig eller annen fast eiendom			kr
Disponibelt kontantbeløp			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Ønsket overtagelse
Dato for ønsket overtagelse av eiendommen

Eventuelle forbehold

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Forbrukerinformasjon om budgivning

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Gjennomføring av budgivning:

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

2 Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

3 Første bud på eiendommen må ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger må 24-timers fristen tidligst løpe fra den sist annonserte visning. Senere buds akseptfrist må ikke løpe ut før 24-timers fristen for første bud. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til 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.

4 Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

5 Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

6 Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

7 Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.

8 Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.

9 Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får.
Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering mv., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.

10 I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 fler enn en eiendom).

3 Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks. 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.