

SALGSOPPGAVE

[TJENTLAND GÅRD]

Veldrevet og attraktiv landbrukseiendom i Årdal i Ryfylke.



Adresse: Tjentland, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE
Matrikkel: Gnr. 137 bnr. 1 i Hjelmeland kommune
Eier: Tor Gunnar Langeland
Visning: Etter avtale med megler

Prisantydning: Kr. 9.870.000,- + omkostninger

- Beskrivelse:** Stor og attraktiv landbrukseiendom med mange muligheter. Gården fremstår som svært veldrevet. Driften knyttes i dag hovedsakelig til melkeproduksjon og kjøttproduksjon av sau og storfe. Gode tilleggsinntekter fra fiske og sand. Flott våningshus med hage i landlige omgivelser. En unik mulighet for interesserte kjøpere!
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger sentralt til på Tjentland i Årdal langs Årdalselven. God tilkomst fra RV13. Avstand til kommunesenter i Hjelmeland ca 10 km, Tau ca 20 km.
- Bebyggelse:**
- Generelt**
Totalt bruttoareal (BTA): 2551 m², alle bygninger unntatt hytte.
Totalt bruksareal (BRA): 793 m², unntatt landbruksbygning og hytte.
Totalt p-rom (primær): 539 m², alle boliger.
- Våningshus**
Underetasje: Vaskerom/kjellerinngang, gang, trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, kjølerom.
1. etasje: Vindfang, wc, entrè/trapperom, stue, kjøkken, biinngang
2. etasje: Gang/trapperom, bad/wc, fire soverom, kott i knevegger
Areal mål: BTA 382 m² BRA 352 m² P-rom 340 m²
Byggeår: 1989
- Garasje**
1. etasje: Garasjeplass to biler, bodplass.
Loft: Hobbyrom
Areal mål: BTA 67 m² BRA 61 m²
Byggeår: 1991
- Folgehus**
Underetasje: Kjellerrom
1. etasje: Vindfang, bad/wc, entrè/trapp, to stuer, soverom, kjøkken/biinngang, kott
2. etasje: Gang, hobbyrom, tre soverom.
Loft: Loftsrom
Areal mål: BTA 234 m² BRA 212 m² P-rom 142 m²
Byggeår: 1952, påbygget 1998
- Lagerbygg**
Kjeller: To lagerrom, hvorav ene plass til vanntank
1. etasje: To lagerrom, det ene med vanntank
Areal mål: BTA 119 m² BRA 104 m²
Byggeår: 1940
- Folgehus "Bakka"**
Kjeller: Kryp kjeller
1. etasje: Vindfang, wc, bad, entrè, kjøkken, stue, soverom
2. etasje: To hobbyrom
Areal mål: BTA 80 m² BRA 64 m² P-rom 57 m²
Byggeår: Ca 1800
- Landbruksbygning**
1. etasje: Lager, garasjerom, to landkummer
2. etasje: Gang, wc, kontor, bad, kott, melketankrom, to fjøsrom
3. etasje: Løe, to siloer
Areal mål: BTA 1669 m²
Byggeår: 1984
- Hytte i felleshei**
Areal mål: Ikke oppmålt.
Byggeår: Ukjent.

Areal:**Oversikt**

Totalt 589 daa. hvorav 262 daa dyrket jord, 72 daa innmarksbeite, og 146 daa produktiv skog og annet areal 110 daa. Inndelingen kan endres grunnet sanduttak.

I tillegg kommer 1 547 daa utmark (bnr. 6) hvor det har vært en felles forståelse av at grunnen er felles, og 137/1 skulle eie 39%. 137/1 har en større skogteig innenfor bnr. 6. Ut fra dokumentgjennomgang fremstår eksistensen av sameie som uavklart. Hjemmel til grunnen har alene eier av nabogården. Forholdet bør avklares nærmere av ny eier i samarbeid med øvrige potensielle sameiere.

Videre har gården 13 050 daa felleshei i området Lyngsstranda (sameie), hvorav 137/1 eier 39% .

Dyrket mark

Grusblanda moldjord for det meste etterlatt etter sanduttak. God arrondering og uten grøfter.

Innmarksbeite

Gjødsla beite

Skog

Produktiv skog på 147 daa, hvorav ca 88 daa plantefelt. Annen skog er løvskog. Barskog trenger delvis vegutløsning, mens løvskogen er lett å drive.

Utmark

Skog og utmarksområde.

Felleshei

Heieområdet Lyngsstrand, jfr. ovenfor. Bruket har egen hytte i dette heieområdet..

Annet areal

Tomter, veier, ikke klassifisert areal og utmark

Det tas forbehold om eventuelle feil i arealangivelsene over. Opplysningene er hentet fra vedlagt takstrapp og opplysninger fra Hjelmeland kommune. Byggeår er anslag på bakgrunn av opplysninger fra EDR og eier.

Særlige ressurser:**Elveerstatning**

Eiendommen har i ca 60 år mottatt elveerstatning fra Lyse Energi som følge av regulering av Storåna. Rettighetsforholdet er imidlertid ikke nærmere formalisert eller dokumentert. Siste justering foretatt i 2009 til kr. 31.802,- i tråd med diverse skjønn i perioden 1949 - 1963.

Fiske

Årlig inntekt fra utleie av rettigheter til laksefiske i Årdalselven. Inntekt utgjorde i 2009 kr. 47.799,-, i 2008 kr. 59.460,-, i 2007 kr. 63.579,-. Avtalt samarbeid om utleie av fiskerettigheter mellom bruk med gårdsnr. 137. Samlet rett til 8 stenger i elven samtidig. Fordeling av inntekt etter brøk fastsatt ved avtale, hvorav dette bruket har 38,99 %.

Jakt

Jakt med fellingsløyve på 3 hjort, ½ elg og 10 rådyr er felles for brukene på Tjentland etter intern fordeling. Tidligere løyve på 4 reinsdyr i heieområdet Lyngsheia, som trolig kan overføres til statsalmenning. I tillegg kommer jakt på småvilt.

Sand

Det er aktivt sanduttak på eiendommen driftet av Norstone AS. Det er av Norstone anslått å ligge ca. 332 500 tonn egnet for sanduttak. Av dette er 122 500 tonn aktivt og vil trolig tas ut i løpet av 2010, mens ca. 210 000 tonn ikke kan tas ut før det foreligger godkjenning fra Fylkesmannen. Slik godkjenning forutsetter trolig at vernet hus flyttes. Inntekter fra sanduttaket skal deles etter avtale med arvinger etter forrige eier, hvorav 37,50 % tilfaller bruket. Anslått verdi på gjenværende sand i uttaket er kr. 2.746.450,- beregnet med en pris på kr. 8,26,- per tonn.

Melk

Melkekvote på 130 000 liter.

- Standard:** Våningshuset er svært attraktiv med store areal, praktisk innredning og flott hage. Hendig kjølerom for lagring av matvarer. God standard med normal slitasje siden byggeår. Garasje med to oppstillingsplasser for bil med praktisk hobbyrom på loft. Folgehus av enklere standard med fin beliggenhet og mange soverom. Folgehuset "Bakka" er over 100 år og verneverdig, men fremstår med konstruksjonsmessig god stand ift. alder og restaurert for ca. 20 år siden. Planlagt flyttet til gardstun. Oppgradering og modernisering må påregnes for bruk til boligformål.
- Landbruksbygning med fasiliteter som fjøs, melkebu, gjødsellager, siloer, redskapshus og løe. Fremstår som praktisk og egnet driftsbygning for jordbruk, melke- og kjøttproduksjon. Fjøs til melkevot på 130 000 liter med fullt påsett. Sauehus i løedel med rom til 100 sauer. Etablert kontor og bad i driftbygning. Tilhørende lagerbygg med praktiske lagringsrom og funksjon som pumpehus.
- Det er installert i nytt brannvarslingsanlegg bolighus og driftsbygninger i 2010.
- Det vises for øvrig til vedlagt takstrapp.
- Byggemåte:** Våningshus er oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
- Garasje med loft er oppført på ringmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
- Folgehus er oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med natursteinskliffer.
- Folgehus "Bakka" oppført med grunnmur i gråstein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med decra plater.
- Landbruksbygning oppført i betongkonstruksjon der øvre del er kledd med bølgeplater. Støpte dekker. Saltak i trekonstruksjon tekket med bølgeplater.
- Lagerbygg er oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein og skifer.
- Kommunal tilknytning:** Egen septiktank. Privat brønn sammen med nabo.
- Oppvarming:** Elektrisk og vedfyring.
- Ligningsverdi:** Kr. 2.777.500,- for 2009.
- Kommunale avg.:** Kommunale avgifter i 2010 er i følge Hjelmeland kommune kr. 5.000,- for renovasjon, slamavgift og feiing. Se forøvrig prisliste på rymi.no (Ryfylke Miljøverk)
- Eiendomsskatt er i følge Hjelmeland kommune kr. 20.081,- for 2010.
- Spesifikasjon faste/løpende kostnader:** Strømførbruk for 2009 var på 86 200 kwh for hele eiendommen. Forsikring hos Gjensidige med årlig forsikringspremie på kr. 15.518,- for bebyggelsen.
- Ovenstående er basert på nåværende eiers forbruk og vil kunne variere.
- Reguleringsplan:** LNF-område og område for råstoffutvinning, jf. Kommuneplan av 31.05.2006. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan etter avtale gjennomgås på meglers kontor.
- Overtakelse:** Etter avtale.
- Tinglyste rettigheter:** Ingen registrerte tinglyste rettigheter iht. elektronisk ført grunnbok.
- Tinglyste heftelser:** Eiendommen vil overdras fri for pengeheftelser, med unntak av rettighet tilhørende Nordstone AS med 8370/1983 og 8369/1983. Det hefter flere servitutter på eiendommen, som i hovedsak gjelder vei og gjerdebestemmelser, samt jordskifte og skjønnet knyttet til utmarksområder og fiske.

- Ferdigattest/
midl. brukstillatelse:** Ferdigattest på bebyggelse eksisterer ikke. Dette antas å skyldes bygningenes alder eller kommunens byggesaksbehandling.
- Godkjent byggemelding for bolighus datert 25.09.1989, samt godkjente byggesøknader for gapahuk ved Brakhaughølen datert 22.08.2006, oppføring av garasje datert 08.04.1991 og oppføring av driftsbygning datert 07.08.1984. Dokumentasjon kan gjennomgås på meglers kontor.
- Konsesjonsplikt:** Eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper har selv ansvar for at han får konsesjon og må være forberedt på å selge eiendommen videre om dette ikke oppnås.
- Odel:** Det hviler odel på eiendommen. Eventuelt odelsberettigede må melde løsningskrav innen 6 måneder etter tinglysning av skjøte på ny eier.
- Utleie:** Bebyggelse er per i dag ikke utleid. Det vil normalt være anledning til utleie av eiendommen eller enkeltrom såfremt utleiearealet er bygningsmessig godtkjent for varig opphold og ikke strider med vilkår for konsesjon.
- Prisantydning:** Kr. 9.870.000,-
- Omkostninger:** Dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesum, som utgjør kr. 246.750,- ved kjøp til prisantydning.
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 1.548,-.
- Tinglysningsgebyr per pantobligasjon kr 1.935,-.
- Konsesjonsgebyr til staten på 3 promille av første million og deretter 2 promille av overskytende, som utgjør 20.740,- ved kjøp til prisantydning.
- Total kjøpesum inkl. omkostninger ved kjøp til prisantydning er kr. 10.140.973,-
- Det tas forbehold om eventuelle endringer i gebyr.
- Diverse:** Eiendommen selges som den er, jfr avhendingsloven § 3-9.
- Kjøper oppfordres til å benytte bygningskyndig person ved besiktigelse og videre grundig gjennomgå vedlagt boligsalgsrapport av takstmann Sven Tore Torgersen og konsesjonstakst.
- Betalingsbetingelser:** Ved underskrift av kjøpekontrakt innbetales et forskudd på 10 % av avtalt kjøpesum, resterende betales ved overtagelse sammen med omkostninger. Forskuddet, eventuelt med fradrag for meglers vederlag/utlegg, står på selgers klientkonto frem til oppgjør mellom partene finner sted. Renter på forskudd tilfaller selger. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.
- Vederlag til megler:** Avtalt beregnet etter medgått tid til utførelse av oppdraget med kr. 2000,- inkl. mva per time med tillegg for utlegg som dekkes av selger.
- Eierskifteforsikring:** Ordinær eierskifteforsikring kan ikke tegnes på landbrukseiendommer. Det er ikke tegnet eierskifteforsikring på bolighus.
- Budregler:** Som beskrevet i budskjema.
- Hvitvaskingsregler:** Eiendomsmeglerforetak er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor megler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Ansvar fraskrives for erstatningskrav som måtte fremsettes knyttet til ovennevnte forhold.
- Kart:** Vedlagte kart og byggetegninger er kun til illustrasjon. Det tas forbehold om feil som kan forekomme i kart og avvik iht. byggetegninger.
- Vedlegg:** Som vedlegg til salgsoppgaven følger boligsalgsrapport fra takstmann Svein Tore Torgersen, konsesjonstakst og grunnboksutskrift datert 19.08.2010. For øvrig er det

inntatt i salgsoppgaven diverse kartmateriale, byggetegninger tilhørende byggesøknad for bolighus, energiattester, budskjema og veiledning om budgiving.

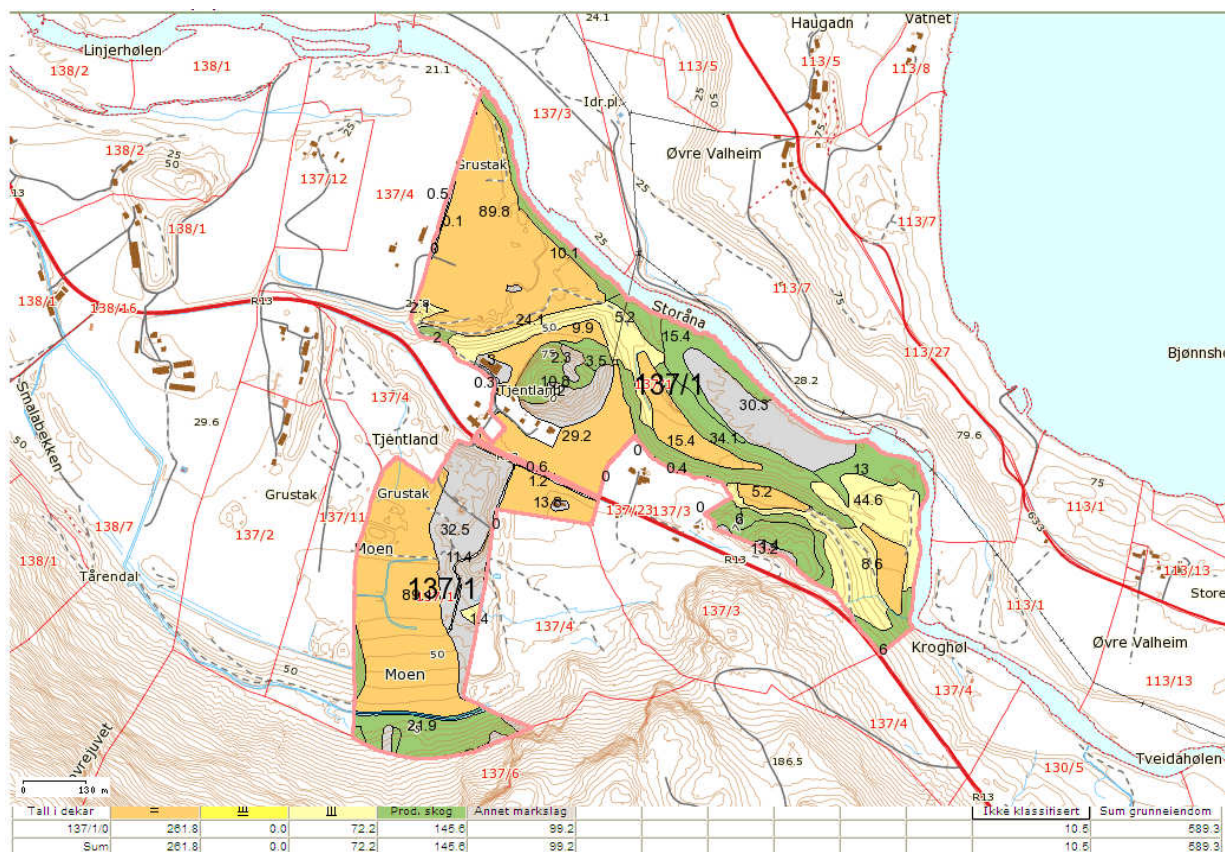
Kontakt: Vierdal Advokatfirma AS, Bergelandsgt. 13, 4003 Stavanger. Org. nr. 986 056 211.

Ansvarlig megler: Adv. Paul Aakre
51 91 75 00 / 95 81 10 58
paul.aakre@vierdal.no

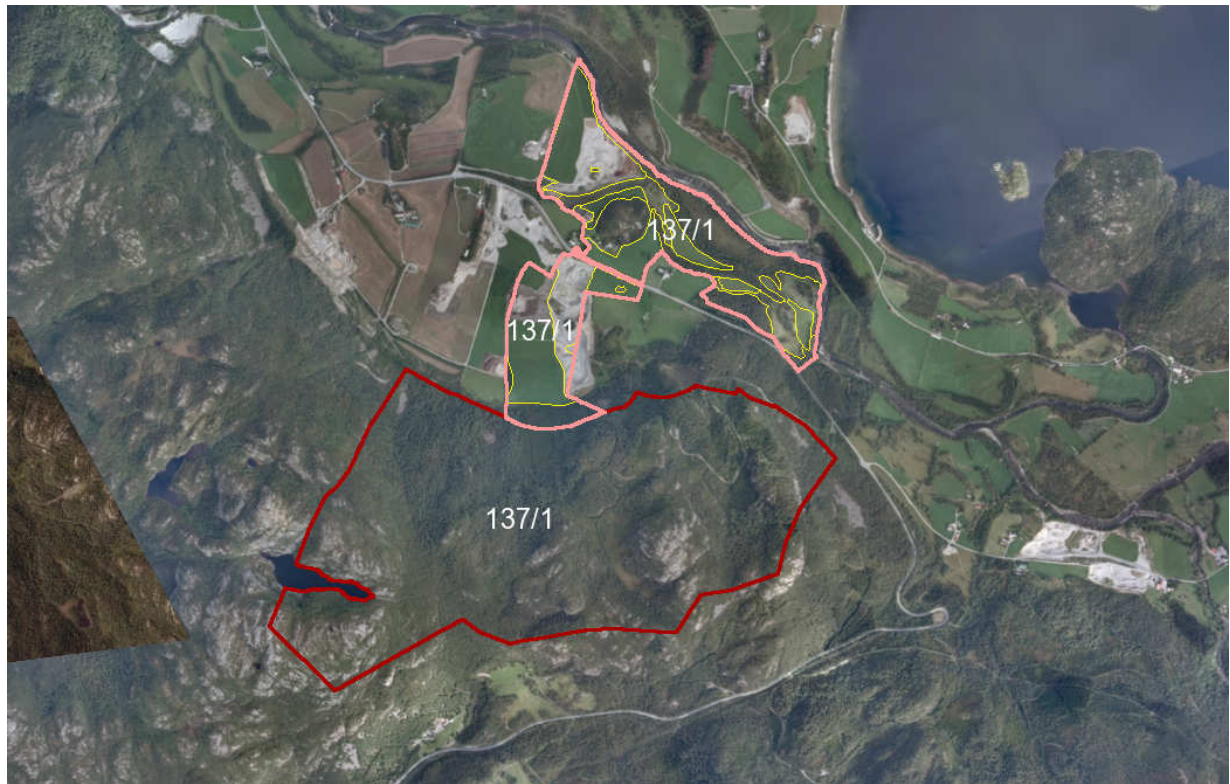
Medhjelpere: Adv. Ragnhild Pedersen
51 91 75 00 / 90 51 18 47
ragnhild.pedersen@vierdal.no

Adv. flm. Dag Josef Foss Alsvik
51 91 75 00 / 98 68 53 66
djfa@vierdal.no

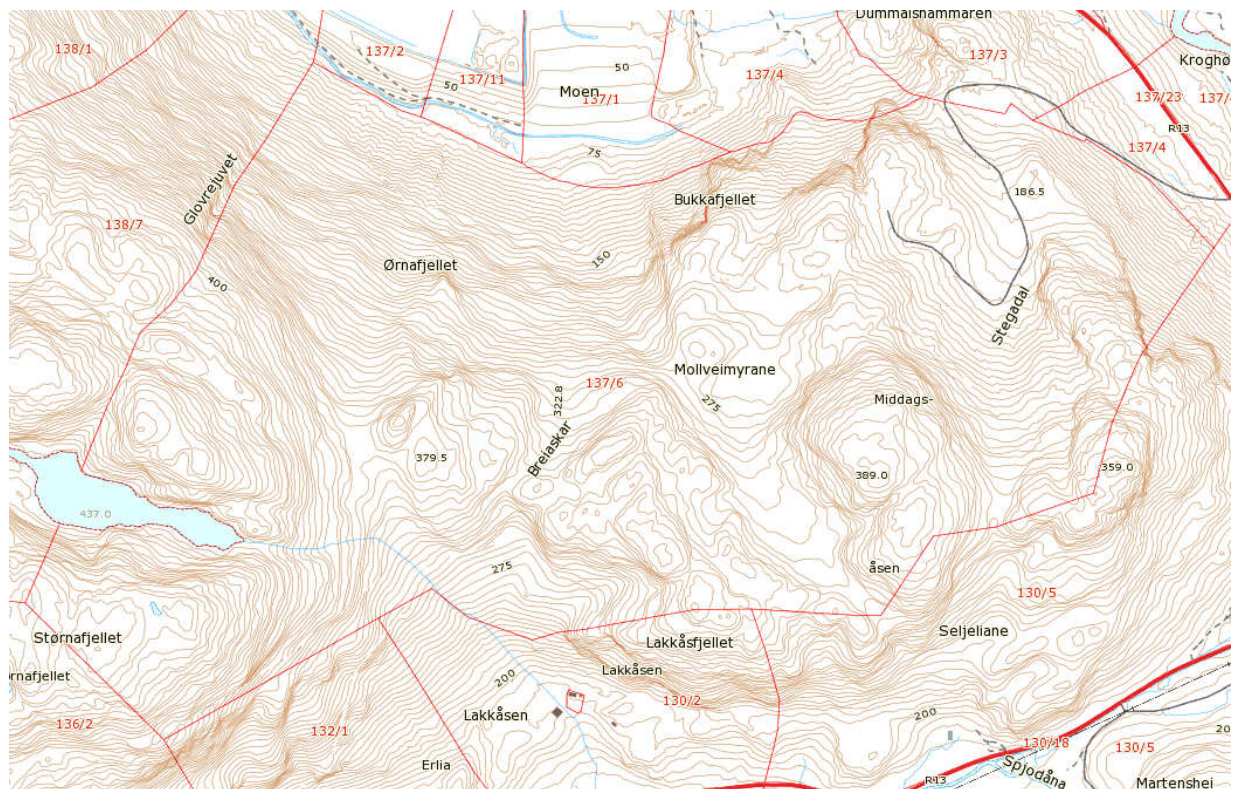
Kart hentet fra fra Skog og landskap:

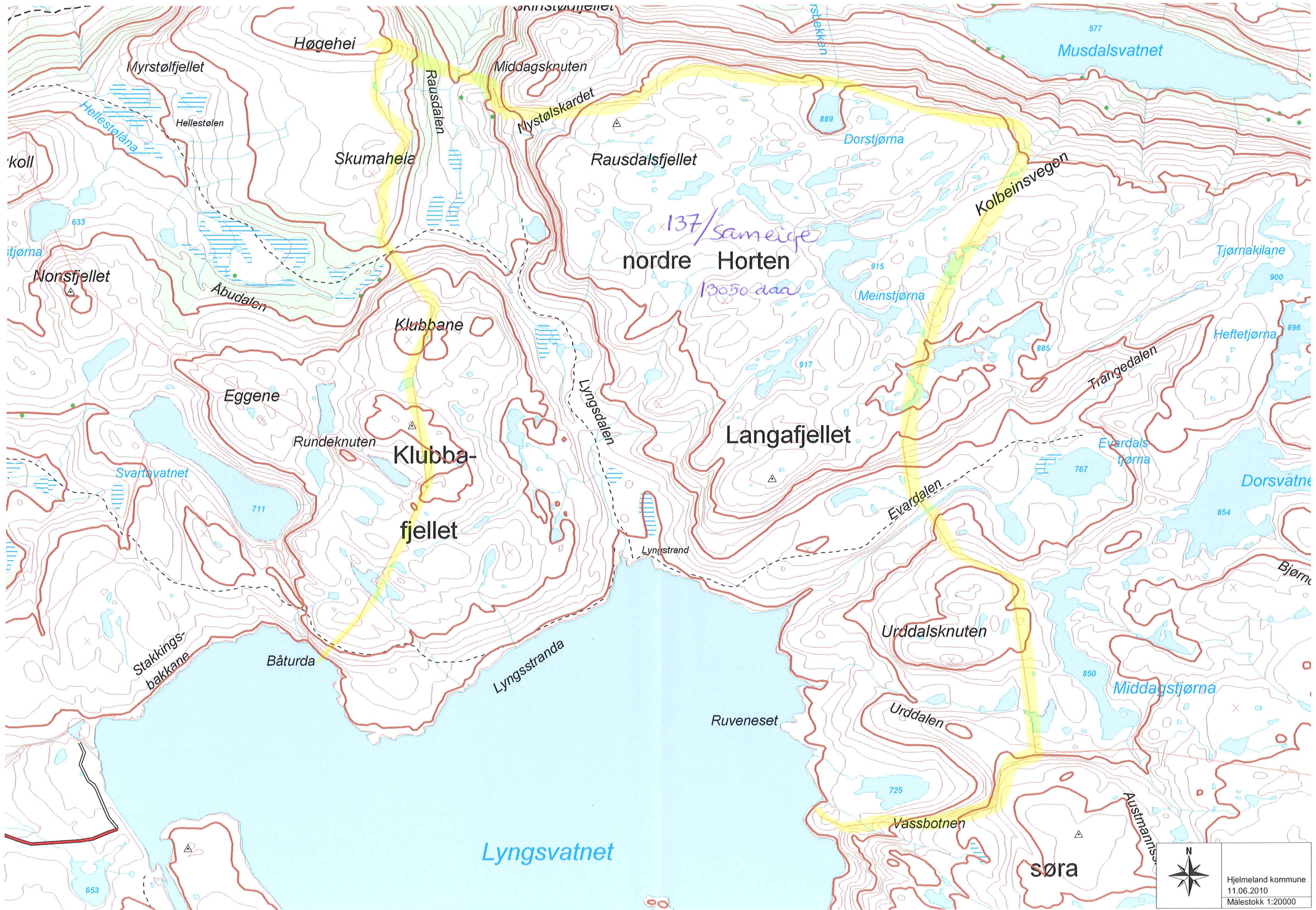


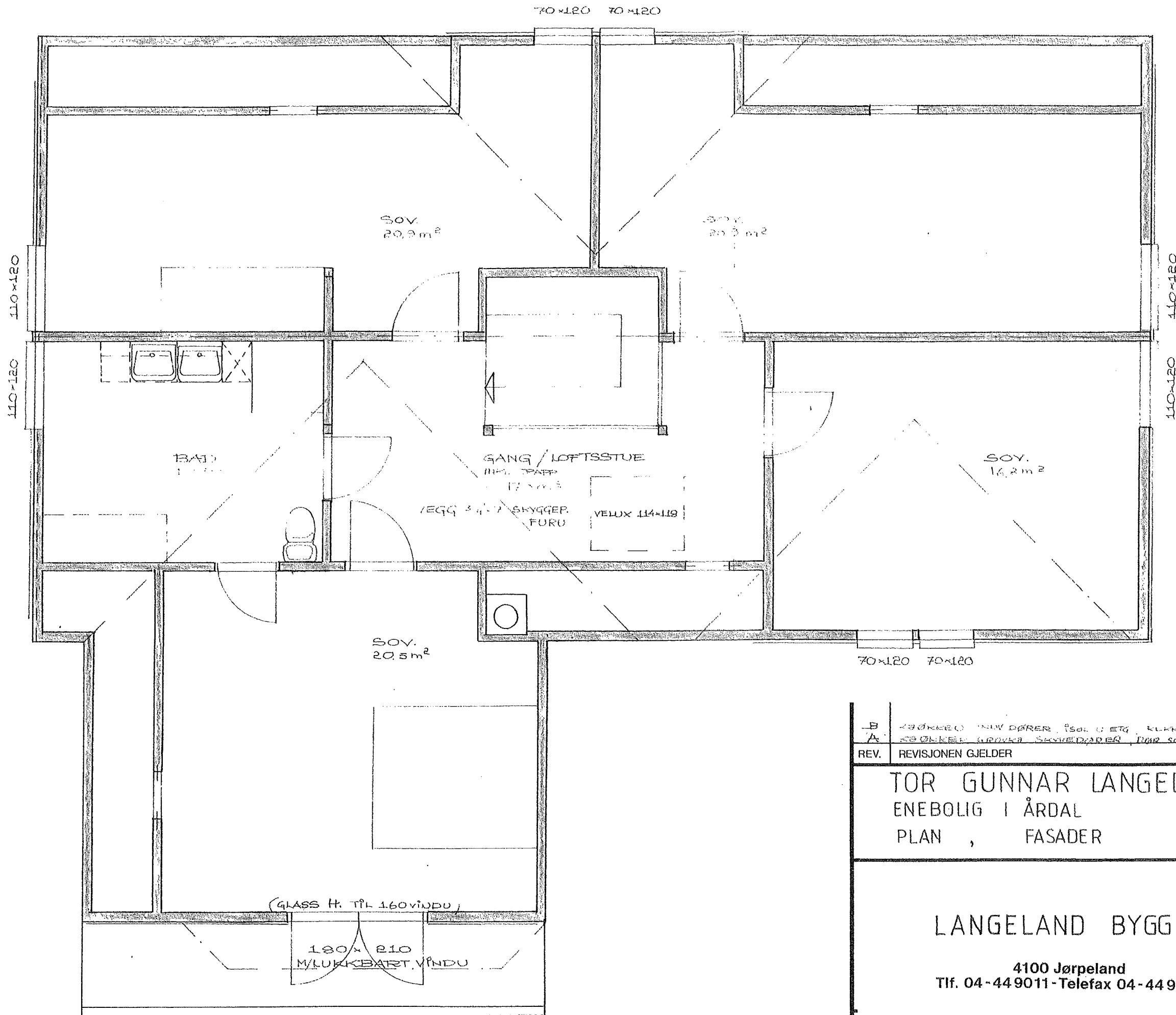
Eiendom med med utmark:



Utmark



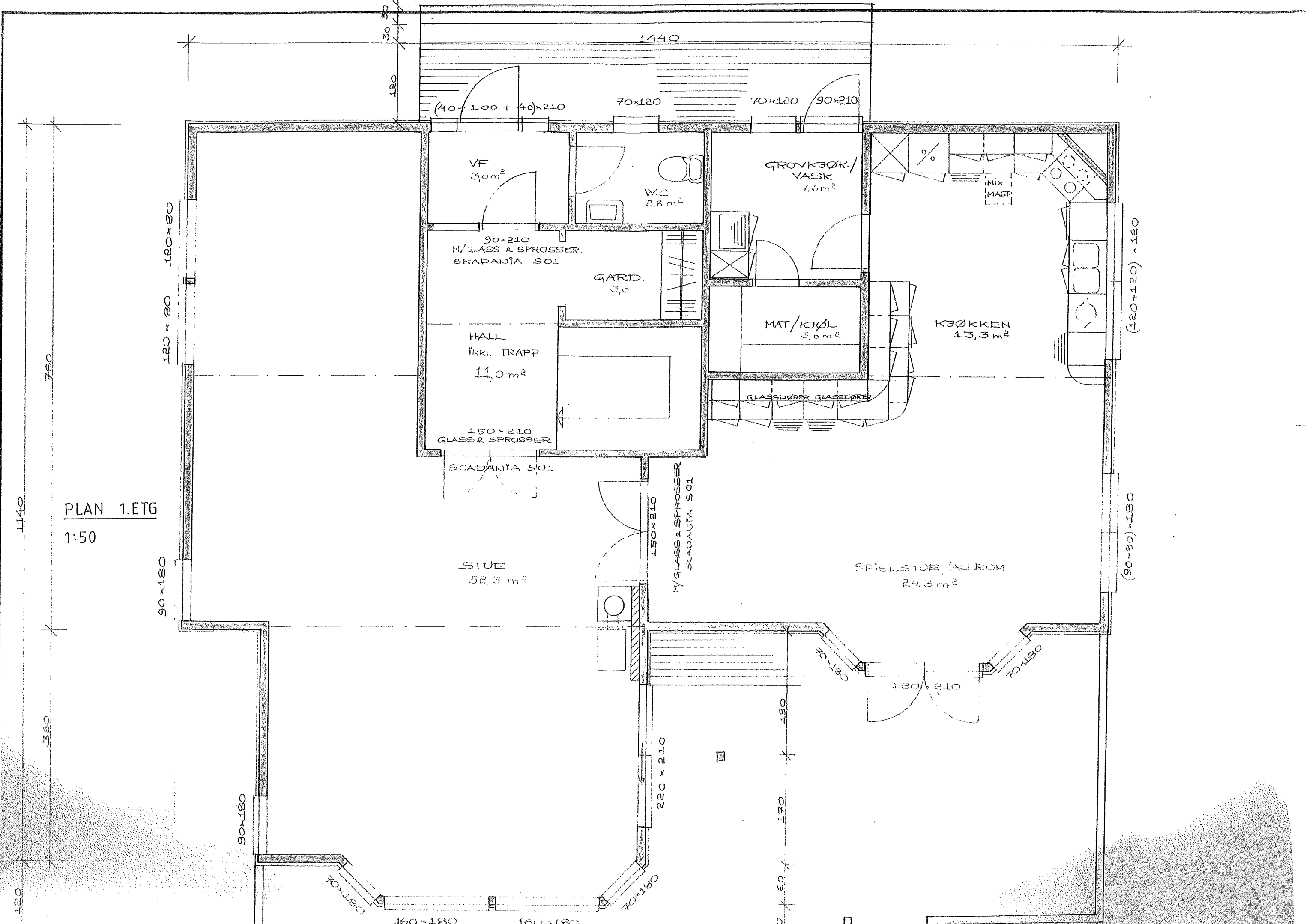




PLAN LOFT

1:50

B	KORREKT. NYE DØRER, ISOL. U. ETG., NYTT TERRASSE	12.05.89	/	SK.
A	BEHØVER LØSVEKKE SKOVEDØRER, DØR SOV. V. GARD	31.03.89	/	SK.
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.	
<p>TOR GUNNAR LANGELAND ENEBOLIG I ÅRDAL PLAN , FASADER</p>				
<p>LANGELAND BYGG A/S</p> <p>4100 Jørpeland Tlf. 04-449011 - Telefax 04-449193</p>		Proj.nr.	Konstr.	
		Tekn. nr.	Rev. B	Godkj.
		Målestokk 1:50 1:100	Tilvisning Arkiv nr. 15/54	
		Dato 28.02.89	Sign. S.KL.	



PLAN 1. ETG

1:50

VF
3,0 m²

W.C.
2,8 m²

GROVKJØK./
VASK
7,6 m²

9,0 x 2,10
M/GIASS & SPROSSER
SKADANTA SOL

GARD.
3,0

MAT/KJØL
3,0 m²

KJØKKEN
13,3 m²

HALL
INKL TRAPP
11,0 m²

1,50 x 2,10
GLASS & SPROSSER

GLASSDØRER GLASSDØRER

SCADANTA SOL

1,50 x 2,10
M/GIASS & SPROSSER
SCADANTA SOL

STUE
52,3 m²

SPISESTUE/ALLROM
24,3 m²

120 x 80 120 x 80

(120 x 120) x 120

(90 x 90) x 180

1440

780

1140

120

360

90 x 180

Ø87 x 180

160 x 180

160 x 180

Ø87 x 180

220 x 210

50 x 170

190

180 x 210

Ø87 x 180

30 x 30
120

(40 + 100 + 40) x 210

70 x 120

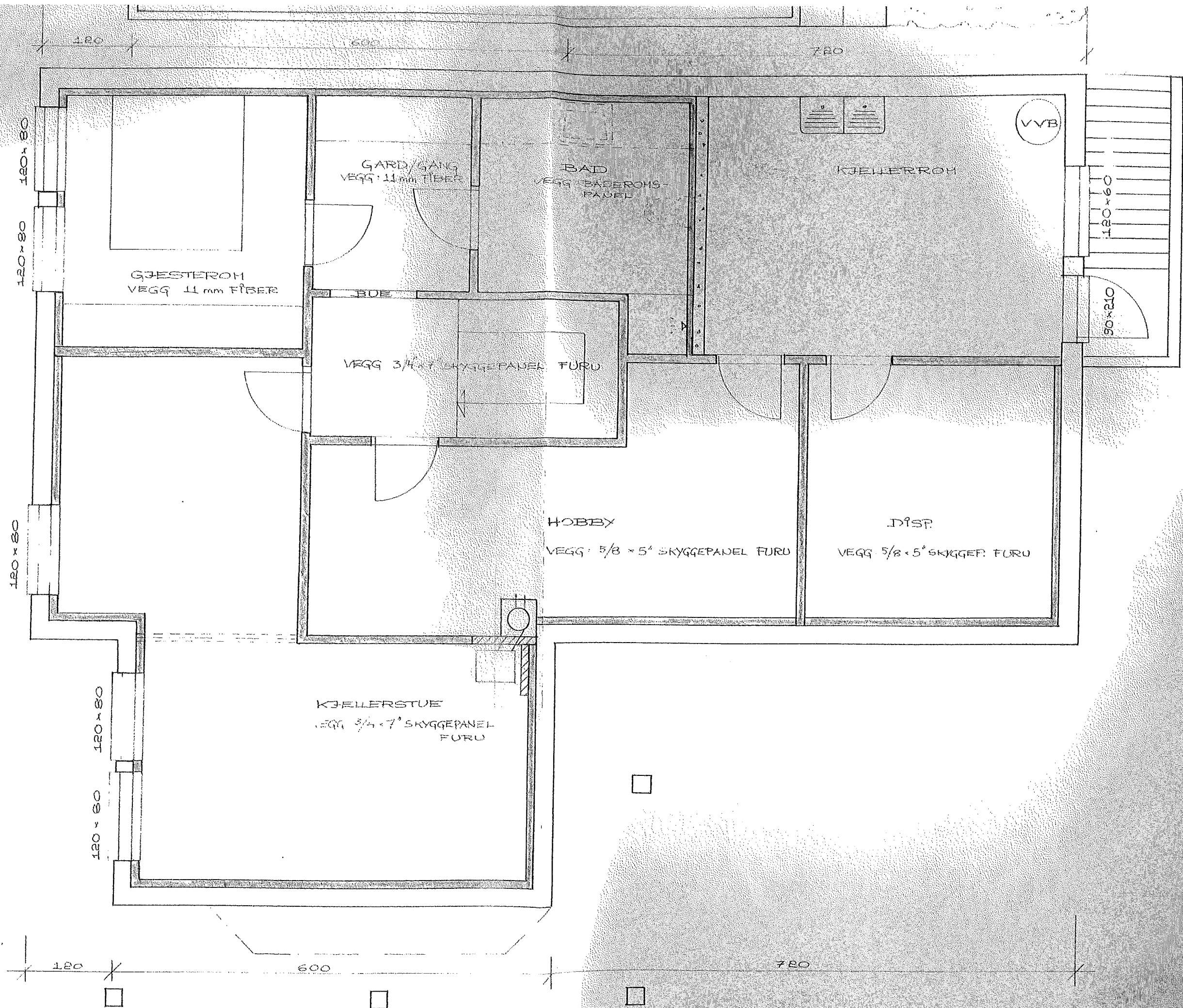
70 x 120

90 x 210

MIX
MASE

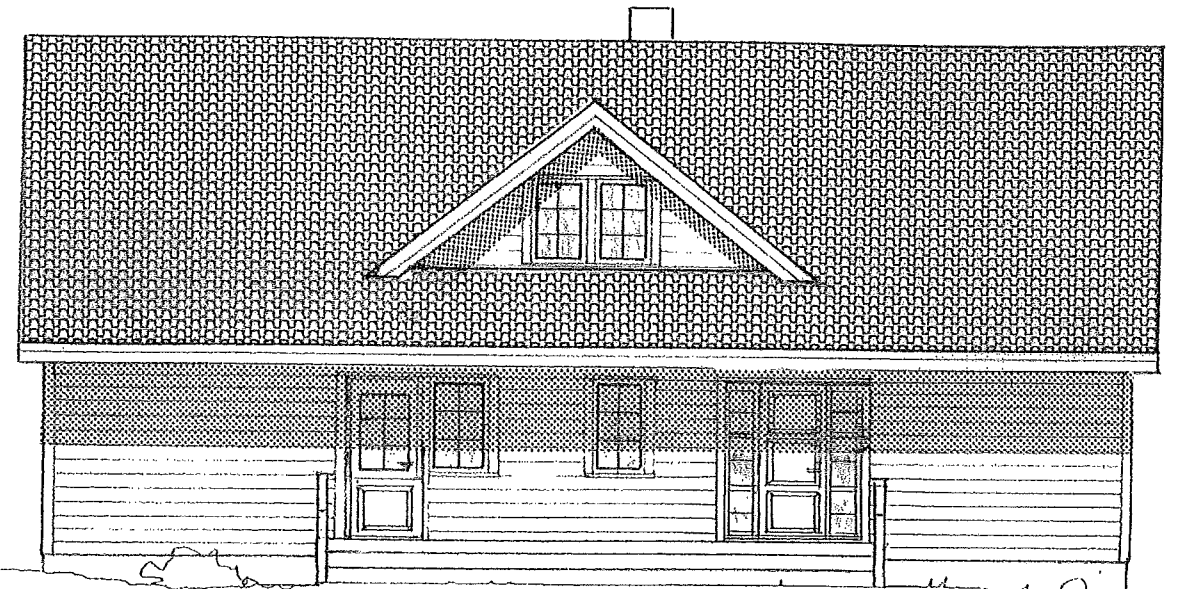
PLAN
KJELLER

1:50

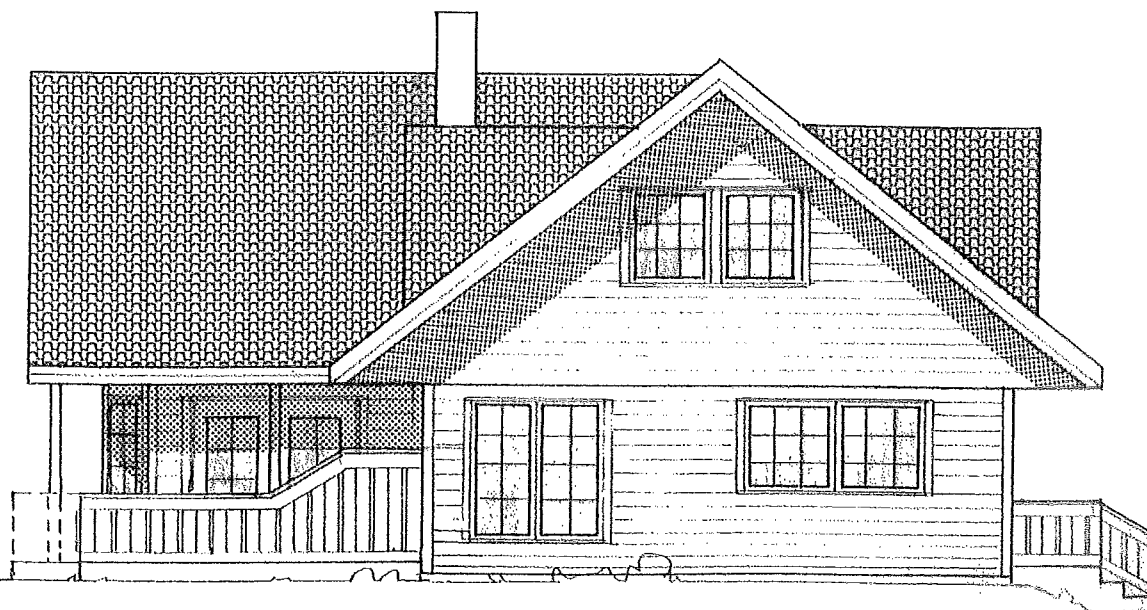




FASADER NORDVEST



FASADER NORDØST



FASADER SØRØST



FASADER SØRVEST



Attesten gjelder for følgende eiendom

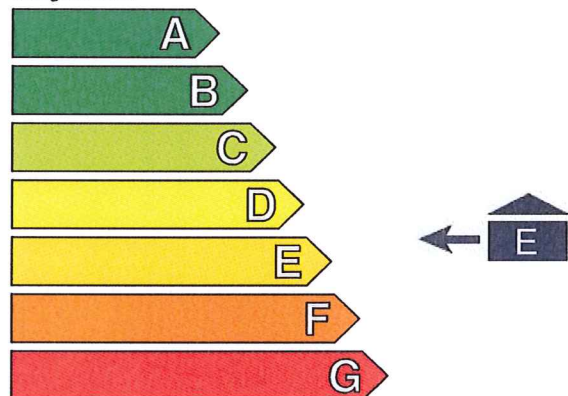
Adresse Tuntland - Nytt hus
 Postnr/sted 4137 ÅRDAL I RYFYLKE
 Gnr/Bnr 137 / 1
 Festenummer -
 Seksjonsnummer -

Ansvarlig for energiatesten

Utført av TAKST TEAM AS
 Svein Tore Torgersen
 Ref.nummer 0000119-0000122
 Dato 21.07.2010

Energimerke

Energieffektivt



Lite energieffektivt

Energimerket angir hvor energieffektiv boligen er. Energimerket er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningen er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens tekniske standard og ikke bruken som bestemmer energimerket.

Beregnet energibehov

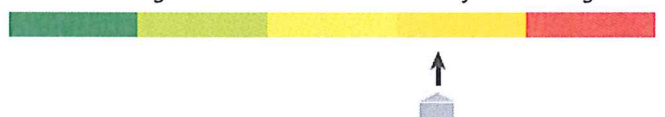
79849,00 kWh / år

Målt forbruk

Ikke angitt

Oppvarmingsmerke

Lav andel el og fossilt



Høy andel el og fossilt

Oppvarmingsmerket forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet som kan dekkes av annet enn elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel, mens rød farge betyr høy andel. Oppvarmingsmerket skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.



Om energimerkeordningen

Alle boliger som skal selges eller leies ut etter 1. juli og som er større enn 50 kvadratmeter skal være energimerket. Det er eier av boligen som har ansvaret for å gjennomføre energimerkingen. Hvis boligen markedsføres gjennom megler, skal det komme frem hvilken karakter boligen har fått. Energiattesten skal være en del av markedsføringen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere energibehovet i din bolig, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke, som kun kan skje gjennom fysiske endringer i boligen.

Om SEEN

SEEN Nordic AS er et selskap som tilbyr profesjonell hjelp til energimerking av yrkesbygg og private boliger. SEEN er eid av Stange Energi AS og skal være en ledende leverandør av energimerking i Norge.

Data som er grunnlaget for energimerket

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

Byggningskategorori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	352 kvadratmeter
Oppvarmingmetode:	Termostattyrt panelovner, Elektrisk varmtvannsbereder, Vedovn, peisovn eller lukket peisinnatts
Varmefordeling:	Punkt varme
Ventilasjon:	Avtrekk

Eier skal legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg eller leie av boligen eller bygningen blir inngått. Attesten kan samtidig gi en indikasjon på hvilken byggt teknisk tilstand boligen er i. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Beregningsverktøyet SEENIT er utviklet i henhold til EU direktivene, NS 3031 og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). SEEN sørger for opplæring slik at innhenting av data fra byggene og simulering blir gjort likt av alle SEEN tilknyttede rådgivere. Dette gjør at alle bygg som er merket av SEEN blir utført etter samme metode og på en objektiv måte.

ninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysningene ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Attesten gjelder for følgende eiendom

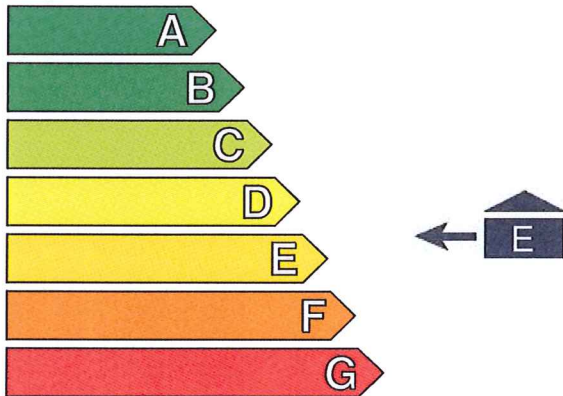
Adresse Tuntland - Nytt hus
Postnr/sted 4137 ÅRDAL I RYFYLKE
Gnr/Bnr 137 / 1
Festenummer -
Seksjonsnummer -

Ansvarlig for energiattesten

Utført av TAKST TEAM AS
Svein Tore Torgersen
Ref.nummer 0000119-0000122
Dato 21.07.2010

Energimerke

Energieffektivt



Lite energieffektivt

Energimerket angir hvor energieffektiv boligen er. Energimerket er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningen er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens tekniske standard og ikke bruken som bestemmer energimerket.

Beregnet energibehov

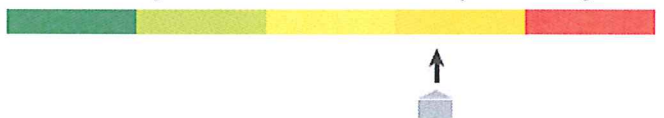
79849,00 kWh / år

Målt forbruk

Ikke angitt

Oppvarmingsmerke

Lav andel el og fossilt



Høy andel el og fossilt

Oppvarmingsmerket forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet som kan dekkes av annet enn elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel, mens rød farge betyr høy andel. Oppvarmingsmerket skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.



Om energimerkeordningen

Alle boliger som skal selges eller leies ut etter 1. juli og som er større enn 50 kvadratmeter skal være energimerket. Det er eier av boligen som har ansvaret for å gjennomføre energimerkingen. Hvis boligen markedsføres gjennom megler, skal det komme frem hvilken karakter boligen har fått. Energiattesten skal være en del av markedsføringen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere energibehovet i din bolig, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke, som kun kan skje gjennom fysiske endringer i boligen.

Om SEEN

SEEN Nordic AS er et selskap som tilbyr profesjonell hjelp til energimerking av yrkesbygg og private boliger. SEEN er eid av Stange Energi AS og skal være en ledende leverandør av energimerking i Norge.

Data som er grunnlaget for energimerket

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

Byggningskategorori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	352 kvadratmeter
Oppvarmingmetode:	Termostatstyrte panelovner, Elektrisk varmtvannsbereder, Vedovn, peisovn eller lukket peisinnatts
Varmefordeling:	Punkt varme
Ventilasjon:	Avtrekk

Eier skal legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg eller leie av boligen eller bygningen blir inngått. Attesten kan samtidig gi en indikasjon på hvilken byggt teknisk tilstand boligen er i. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Beregningsverktøyet SEENIT er utviklet i henhold til EU direktivene, NS 3031 og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). SEEN sørger for opplæring slik at innhenting av data fra byggene og simulering blir gjort likt av alle SEEN tilknyttede rådgivere. Dette gjør at alle bygg som er merket av SEEN blir utført etter samme metode og på en objektiv måte.

ninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysningene ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt for boligen, anbefales tiltak angitt under. Dette er tilbake som kan gi bygningen bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (for full beskrivelse av tiltakene, se vedlegg)

Ingen forslag til tiltak

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 god inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggeskader.



Om energiattesten

Energiattesten og dens avgrensninger

Denne energiattesten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

SEEN Energiattest er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og kan kun utføres av SEEN godkjente takstmenn. Energiattesten skal omfatte referanseverdier for å gi forbrukerne mulighet til å sammenligne og vurdere bygningens energieffektivitet. Det understrekes at attesten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Energiattesten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Attesten 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 attesten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før attesten tas i bruk. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Energiattesten

Energiattesten er spesifikk for SEEN godkjente takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til SEEN Nordic AS og NTFs regler.

Om takstmenn

Takstmenn i NTF er godkjent av SEEN Nordic AS. Når en takstmann er godkjent vil takstmannen ha rett til å benytte SEEN Nordic sine energiattester. 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.

Befaringen

Befaringen og energiattesten er basert på NS 3031. Standarden omfatter månedsberegning (stasjonær metode) etter NS-EN ISO 13790. NS 3031 benyttes til:

- vurdere om bygningen tilfredsstillende energikrav gitt i Forskrift om krav til byggverk (TEK)
- dokumentere teoretisk energibehov etter energisertifikat for bygninger
- vise et typisk nivå på eksisterende bygningers energibehov og dokumentere en bygnings teoretiske energiytelse i forbindelse med energisertifisering
- optimalisere energiytelsen til en ny bygning ved å bruke metoden på alternative løsninger eller spesifiserte bruksbetingelser

Gyldighet

Energiattestens gyldighet er begrenset til 10.år. Ved oppussing eller rehabilitering må ny energiattest utstedes ved salg eller utleie.

Egne forutsetninger

Arealer er beregnet i henhold til NS3940 (2007) samt takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2008. NB! PROM/P-areal/ rombenevnelse beregnes uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er 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.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg og utleie av bolig og skal brukes som dokumentasjon i forbindelse med salget.

Vierdal Advokatfirma AS

Ansvarlig megler: Advokat Paul Aakre

Pb. 719 Sentrum, 4003 Stavanger

Telefon: 51 91 75 00

Telefaks: 51 91 75 01

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



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.

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. 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.
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. 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.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** 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.