



ØLSLYKKJA, ETNEDAL SJARMERENDE TØMMERHYTTE PÅ TURITRØEN!

Prisant.: kr 790 000,- + omk
kr. 23 435,-
Oppdragsnummer: 1711155





Nøkkelinformasjon

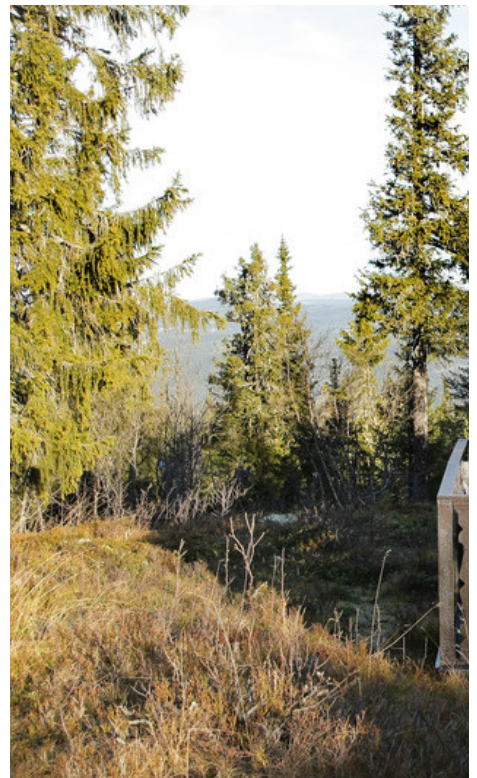
Prisantydning: Kr 790.000,-
Verditakst: Kr 850.000,-
Lånetakst: Kr 720.000,-
Omkostninger: Kr 23 435,-
Eiendomstype: Hytte
Byggeår: 1973
Bra/P-rom: 39 m²/36 m²
Antall rom: 3 (2)
Eier: Bertil Knudsen
mob: 90 54 75 72
Oppdr.nr.: 1711155

Eiendom:
Turitrøen, Ølslykkja, 2890
ETNEDAL
Gnr. 141, bnr. 92, ETNEDAL
kommune

Arealangivelser er hentet fra vedlagt verdi- og lånetakst avholdt 09.11.2011 av Takstkontoret Valdres AS v/ Gudbrand Sælid. Arealberegningene er utført iht. NS 3940.

Særegenheter

HELÅRSVEI!
FLOTT UTSIKT!
STOR TOMT!
OPPKJØRTE SKILØYPER!



Innholdsfortegnelse

Takst: 23
Egenerklæring: 31
Budskjema: 42



Hytte med aneks

Flott utsikt mot Synnfjell og med oppkjørte skiløyper like ved hytta!



BELIGGENHET

Håndlaftet tømmerhytte med fin beliggenhet på Ølslykkja, Turitrøen på ca 920 moh. Solrikt og med fin utsikt mot Synnfjell og Jotunheimen. Flott turterreng sommer som vinter med oppkjørte skiløyper like ved hytta. Sommerstid er området godt egnet til fotturer og sykkelturner. Kun ca 9 km til dagligvarebutikk. Jakt- og fiskemuligheter i området. Helårsvei.. Turitrøen hyttevel - se link: <http://www.turitrøen.com/>

Bebyggelse

Eiendommen består av hytte og aneks.

Adkomst

ALT. 1 - Veibeskrivelse til Bruflat via Solihøgda: Fra Oslo: Kjør E18 til Sandvika, og deretter E16 til Bagn i Valdres. Fra Bagn tar en vegen over Tonsåsen til Bruflat.

ALT. 2 Veibeskrivelse til Bruflat via Gjelleråsen: Fra Oslo: Kjør over Gjelleråsen på Rv-4 mot Gjøvik. Når du kommer til Brandbu, følg skiltingen mot Dokka og Fagernes. Når du kommer til skilt som sier: " Rv 251",

"Etnedal" og "Bruflat", følger du dette skiltet til du kommer til Bruflat.

FRA BRUFLAT kjører man nordover dalen 2,8 km og tar til venstre mot Espelibygd. Kjør 3,3 km til selvbetjent bom (kr 40,-). Fortsett 4,2 km og ta avkjøring til venstre (den første av to avkjøringer som kommer rett etter hverandre). Fortsett nå 700 meter oppover i Turitrøen hytteområde og ta avkjøring til høyre (ved sort Turitrøen skilt). Fortsett nå 100 meter og du kommer til en parkeringsplass. Hold herfra til venstre og fortsett ca. 200 og hytta ligger på høyre side av veien. Hytta er skiltet med til salgs. God tur!

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Hytte: Lecamurte punktfundamenteringer til terreng. Bærende trebjelkelag og laftede veggkonstruksjoner gjennomgående. Uisolert bindingsverk i bod. Saltakskonstruksjon bygd opp med bærende tømmeråser i

primærkonstruksjonen, taktro og sperrearmer. Ytre tekking med pappshingel.

Aneks: Oppført i plankelaftede vegger, punktfundamenteringer til terreng. Bærende tømmeråser, uisolert konstruksjon. Uisolert trebjelkelag. Saltak tekking med pappshingel. Overbygd gavl.

Se også vedlagt takst.

Innhold/Areal

Hytte: Overbygd inngangsparti i sammenheng med åpen solterrasse. Stue, kjøkken, to soverom.

Aneks på 6 kvm: Oppholdsrom.

Bruttoareal - Bta = 43 kvm.

Bruksareal - Bra = 39 kvm.

Primærareal - P-rom = 36 kvm og følgende rom inngår som primærareal: Stue, kjøkken, to soverom.

Standard

En sjarmerende og koselig hytte på Turitrøen i Ølslykkja i Etnedal. Flott utsikt og med oppkjørte skiløyper like ved.



Hytte: Praktisk overbygd inngangsparti i forbindelse med en åpen solterrasse med nydelig utsikt. Inngang til stor bod med godt med lagerplass samt rom for bøttedo. Stuen har rausta himling med synlige tømmeråser. Murt gruepeis med parafinovn ved siden av gir både god varme og hyggelig stemning. Innredet med stor sittegruppe og godt med lys. Åpen løsning til romslig kjøkken med fin innredning i heltre. Godt med skapplass og gassbluss. Innredet med spisestuemøbler. To gode soverom med køyesenger og veggfaste skap. Lakkerte tregulv i alle rom. Laftede vegger og åpne raustede himlinger gjennomgående.

Anneks:
Overbygd gavl og innredet med veggfast seng og stoler.
Tregulv, plankelaftede vegger.
Tømmeråser.

Se vedlagt takst.

Utstyr

Hytta selges med alt innbo og løsøre med unntak av personlige eiendeler.

Oppvarming

Det fyres med ved i gruepeis og parafinovn i stuen med dagtank. Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarming, og interessentene oppfordres til selv å undersøke hvor varmekilde eventuelt mangler. Hvor det mangler, følger det heller ikke med.

Tomten

Eiertomt. Tomtens grunnareal 2558 kvm. Tomta er noe opparbeidet rundt hytta og ellers naturtomt.

Parkering

Parkering på tomta hele året.

Vei/vann/avløp

Helårsvei. Vann medbringes i kanner. Ingen avløp. Utedo med bøttesto.

Ligningsverdi

Ligningsverdi kr 114 363,- per 31.12.2010.

Offentlige/kommunale avgifter

Renovasjon kr. 1180,- og eiendomsskatt kr. 846,-. Sum kommunale avgifter kr. 2026,- pr. 2011.

Faste løpende kostnader

I tillegg til det som står oppført under offentlige avgifter er det utgifter til forsikring, samt ca kr. 3000,- pr. år som dekker velavgift, brøyteavgift og bomavgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er iflg. Etnedal kommune ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette var heller ikke vanlig da hytta ble satt opp.

Utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Konsesjon

Det gjelder 2 måls-konsesjonsgrense i Etnedal kommune. Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Noen av bildene er tatt i nærområdet, samt noen illustrasjonsfoto.



OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dagboknr. 900409, tinglyst den 07.06.1861. Rettighet. Leieavtale forpaktningskontrakt Skiferbrudd.
- Dagboknr. 900539, tinglyst den 10.03.1906. Nye vilkår. Overnevnte antas ikke å ha praktisk betydning for eiendommen.
- Dagboknr. 917, tinglyst den 21.02.1990. Bestemmelse om gjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn hele eller deler av tomten.

Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innunder bestemmelser vedtatt av Etnedal kommunestyre 22.6.2011, sak 48/11.



Se vedlegg.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning:	kr 790 000,-
Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr 19 750,-
Tinglysing skjøte	kr 1 548,-
Tinglysing pant	kr 1 935,-
Attestgebyr	kr 202,-
Totalkostnad	kr 813 435,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger, normalt 3-4 uker etter budaksept. NB! Kjøper får ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 5.000.000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av

denne boligen. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for bolig, hybel og yrkesbygg med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Eier har ikke energimerket eiendommen, da den er under 50 m².





Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragsansvarlig i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig videreføres til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver,

men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 30. juni 2010, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8:

- kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å

regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt.

- det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2).

Finansiering

Terra Eiendomsmegling har avtale med sparebankene i Terra-Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar provisjon for formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag og rett til dekning av utlegg

Grunnbokutskrift kr. 202,-. Informasjon



fra kommunen kr. 1451,-, samt 2,9% provisjon av salgssum.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.11.2011 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 FAGERNES
Organisasjonsnummer: 979870167
mva

Eiendomsmegler/Daglig leder:
Are Berg
Tlf: 61 36 66 33 / 95 82 93 03
E-post: are.berg@terraeiendom.no





























Takstkontoret Valdres AS

RAPPORTANSVARLIG:
Takstingeniør
Gudbrand Sælid
, 2960 RØN
Tlf: 91 18 15 34
Faks: 61 34 45 31
E-post: gudbrand@valdrestakst.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM

Adresse	TOMT NR 26, 2890 ETNEDAL
Matrikelnr.	Gnr. 141 Bnr. 92
Kommune	ETNEDAL
Hjemmelshaver(e)	KNUDSEN GØRLI OG KNUT JØRGEN
Dato for befaring	09.11.2011
Bruksareal:	45 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	42 m²
Tomteareal:	2 556,8 m²
Normal markedsverdi:	kr 850 000
Anbefalt låneverdi:	kr 720 000

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse TOMT NR 26		Gnr. 141	Bnr. 92	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 2890	Poststed ETNEDAL	Kommune ETNEDAL		Område/bydel Turitrøen/Ølslykkja		
Rekvirent Knudsen, Bertil						
Hjemmelshaver(e) KNUDSEN GØRLI OG KNUT JØRGEN						
Tilstede/opplysninger gitt av Rekvirent var tilstede og ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.					Besiktigelsesdato 09.11.2011	

Premisser - Generelle opplysninger

Det er fra Bertil Knudsen, rekvirent:

Verdi- og lånetakst over fritidseiendommen 141/92 beliggende på Turitrøen/Ølslykkja i Etnedal Kommune.

Oppdraget er å sette markedsverdi av eiendommen med bebyggelse som skal reflektere den verdi som takstmannen mener er mulig å oppnå ved et fritt salg av eiendommen på det åpne markedet i dag.

Verditaksten er utført ihht. Nito Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, event. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn seks-6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Det er viktig å være klar over bygningens alder, da diverse bygningsdeler har sin levetid.

En må også være klar over at bygningen er oppført etter andre krav enn de som gjelder idag.

Endringer i bruk kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved visuell befaring.

Feil eller mangler er kun avmerket der det er synlige forhold som kan registreres visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder på bygningsdeler er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppført. Ref. gjeldende byggeforskrifter fra byggeår.

Tekniske anlegg og installasjoner samt funksjoner på pipe, ovner, ildsteder og andre fyringsanlegg samt tilstand på nedstøpte varmekabler er ukjent for takstmann og ikke funksjonstestet. Besiktigelsen av yttertaket er gjort fra bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at denne taksten ikke erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens §3-10, 2 ledd.

Alle gitte eiendoms- og bygningstekniske opplysninger skrevet i taksten er opplyst av rekvirent samt ihht takstmannens egne observasjoner på stedet.

Videre er øvrige eierforhold og tomteopplysninger gitt av rekvirent. Rekvirent har også kvalitetssikret dokumentet ved gjennomlesning før salg.

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr: 141 Bnr: 92	09.11.2011	

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom



Sammendrag

Eiendommen består av selveiet tomt, høyt og fint beliggende i regulert hytteområde med flere veletablerte hytteeiendommer rundt.
Tomten måler ca 2,5 da og fremstår som noe opparbeidet/arrondert for bebyggelsen forøvrig som naturtomt med stedlig fauna.
Som bebyggelse er det oppført hytte og anneks.
Hytten er oppført i håndlaftet tømmer med lecamurte punktfundamenteringer til terreng. Hytten er bygd 1973 og senere vedlikeholdt, den måler 43 kvm BTA hvorav 3 kvm er utvendig boddel. Det er opp gjennom årende foretatt generelt vedlikehold av bygget med maling ol.
Bygg B er et mindre bygg på 6 kvm, beregnet for varig opphold/sommerbruk.
Annekset er oppført i plankelafte vegg, forøvrig med uisolerte gulv og takkonstruksjoner. Enkel punktfundamentering til terreng.
Kommentar/vedlikehold:
Det ble ved gjennomgang av denne bygningen observert endel mangler som er tidstypiske for denne type bygg, videre ble det påpekt endel synlige vedlikeholdspunkter som naturlig knytter seg til alder og bruk samt belastninger over tid. Det skal også merkes at hytten er bygget ihht det som kan betegnes som tradisjon og byggemetode på den tiden. Dette viser seg da bla i at fundamenteringen er plassert direkte på torv, uten å gjøre tiltak mot synk og setninger.
Hytten har svake antydninger til planavvik, det kan også ses skjevhet ved ytterdør.
Annekset har tydelige skjevheter, kan enkelt rettes opp.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Solrik, usjenert og fritt beliggende hytteeiendom inne på Ølslykkja i Etnedal, god utsikt til Synnfjellet og deler av jotunheimen.
Flott område beliggende på ca 930 moh, oppkjørte skiløyper på vinteren, merkede turstier i sommerhalvåret.

Reguleringsmessige forhold

Ikke noen kjent reguleringsplan for området som hytten ligger i.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift	Bortfesterens navn
2 556,8	Eiet			

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Opplyst å være eiet tomt uten festeforhold.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

2556,8 kvm stor eiendomstomt beliggende i hellende terreng, naturtomt.
Hytten er ikke tilknyttet vann eller avløp. Vann må medbringes, ingen avløp er etablert.
Utedo med bøtte.
Helårsvei helt frem til hytten, parkeringsareal på egen tomt.

Terrengforhold

Flott naturterreng med gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter ved at det er mange flotte og fint oppkjørte og preparerte skiløyper samt et fint varierende terreng for fotturer.

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr: 141 Bnr: 92	09.11.2011	

Side 2 av 7 Takstingeniør
Gudbrand Sælid

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Hytte	1973	Regelmessig vedlikeholdt og ettersett.
B	Uthus	1985	
	Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
	Forsikringselskap Ikke opplyst	Polisenummer	Type forsikring Ikke opplyst

Bygningsmessig beskrivelse
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Lecamurte punktfundamenteringer til terreng, åpent og luftig under hytten.

Kommentar/vedlikehold:

Endel skjevheter og setninger er observert i bygget pga valgt fundamentering.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag og laftede veggkonstruksjoner gjennomgående, uisolert bindingsverk i bod.

Kommentar/vedlikehold:

Hytten er nybeiset utvendig.

Dører og vinduer

Doble vinduer med småruter i ytre ramme.

Panelt ytterdør, innvendige heltre fyllingsdører.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon bygd opp med bærende tømmeråser i primærkonstruksjonen, taktro og sperrearmer.

Ytre tekking med pappshingel.

Kommentar/Vedlikehold:

Pappshingel av noe nyere dato, antatt ca år 1995.

Takrenne nedløpet etter øvre langsida blir pr. dags dato ledet ned ved nov/hjørnet ved terrasse. Merk fukt inn i treverk.

Innvendig i hytten ble det påvist fuktgjennomgang i overgang vegg/tak på den ene stueveggen. Årsaken til dette antas å være dels lekkasje, dels kondensoppbygging. Ref. kjøpers undersøkelsesplikt på disse forhold.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt teglsteinspipe og murt gruepeis samt parafinovn med dagtank installert.

Bad og vaskerom

Ingen etablerte vaskerom i hytten.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med spisestue/stuen.

Innredning som heltre, noe plassbygd.

Fin løsning, bra med skap.

Gassbluss.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med lakkerte tregulv i alle rom, laftede vegger samt åpne raustede himlinger gjennomgående.

Bærende tømmeråser.

Veggfaste skap på soverom.

Elektrisk anlegg

Det er montert opp solsellepanel for leselys.

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr: 141 Bnr: 92	09.11.2011	

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom



Generelt om andre bygg

Bygg B, Anneks:

Frittstående bygg oppført i plankelaftede vegger, punktfundamenteringer til terreng, saltak tekket med pappshingel.

Bærende tømmerås. Uisolert konstruksjon.

Uisolert trebjelkelag med tregulv.

Ett rom beregnet for varig opphold.

Overbygd gavl.

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 tolkningstil 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.nif.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 takstmansens 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 målerregler.

Bygg A: Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.etg	43	39	36	3
Sum bygning	43	39	36	3

Bygg A: Hytte - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.etg	Overbygd inngangsparti i sammenheng med åpen solterrasse. Stue og kjøkken samt to soverom.	Utvendig bod på ca 3 kvm med utedoen/bøttedoen.

Bygg B: Anneks - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.etg	6	6	6	0
Sum bygning	6	6	6	0

Bygg B: Anneks - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.etg	Bygg for varig opphold - sommerbruk.	

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr: 141 Bnr: 92	09.11.2011	

Side 4 av 7 Takstingeniør
Gudbrand Sælid

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom



Sum alle bygg	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	49	45	42	3

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2009 lagt til grunn.

Det tas forbehold om arealavvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære målereglene.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA)

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ikke opplyst om beregning av en event. borett eller bruksrett.

Konsesjon:

Ingen kjent konsesjon for fritidseiendommer i Etnedal kommune.

Sameie:

Ikke gjort kjent noen sameie/sameieform.

Forkjøpsrett:

Ikke gjort kjent noen forkjøpsrett.

Eiendomsbrøk:

Ikke relevant for denne eiendom.

Heftelser:

Det er fra eier/rekvirent ikke gjort kjent noen form for heftelser som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Servitutter:

Det blir fra eier ingen opplyste servitutter av noen art knyttet til eiendom eller person, som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen utleieforhold vurdert.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Forsikring, vedlikehold, offentlige avgifter ol.

Stipulert beløp kr. 12 000,-

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 670 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	25 %	kr 167 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 502 500
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 65 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	20 %	kr 13 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 52 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 554 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 350 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 905 000

Markedsanalyse

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand.

Det er foretatt fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet samt forhold som vedrører vedlikehold og ettersyn.

I fradrag inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Hvis rapporten er eldre enn seks måneder, bør takstmann kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Denne type takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Teknisk verdi bygninger:

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet og verdien fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Tomteverdi:

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. offentlig vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

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 850 000

Anbefalt låneverdi: kr 720 000

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr. 141 Bnr. 92	09.11.2011	

Side 6 av 7 Takstingeniør
Gudbrand Sælid

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom



Underskrifter

Sted og dato

Røn, den 12.11.2011.

Takstingeniør

Gudbrand Sælid Takstkontoret Valdres
AS

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Ingen dokumenter fremlagt.

Vedlagt:

Ingen dokumenter vedlagt.

Spesielle forhold

Verditaksten er utført ihht. regler for dette, NS 3451 og NS 3940. Verdi- og lånetaksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, -som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Kunden/rekvirent/eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp og som kan ha negativ eller positiv innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Verdien av møblene og inventar/løsøre er ikke medregnet i taksten.

TOMT NR 26 , 2890 ETNEDAL	Befaringsdato:	Initialer:
Gnr: 141 Bnr: 92	09.11.2011	

Side 7 av 7 Takstingeniør
Gudbrand Sælid

Egenerklæringskjema Eierskifteforsikring

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven, og er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

Eiendomsmegler (MÅ FYLLES UT)

Meglerforetak:	Valdrs Eiendomskontor AS	Avdeling:	Valdres
Meglernavn:	Ane Berg		
Meglernummer:			
Hvilken rapport foreligger?	Verdi- og lånetakst <input type="checkbox"/>	Boligsalgsrapport/ tilstandsrapport <input type="checkbox"/>	Ingen rapport <input type="checkbox"/>

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Ved salg av dødsbo, oppgjørs-/honoraroppdrag, eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen, skal utvidet takst, - boligsalgsrapport, - tilstandsrapport eller lignende foreligge. * Definisjon blokk: "en eiendom med mer enn 4 leiligheter i mer enn 2 etasjer".

Salgsobjekt (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAV)

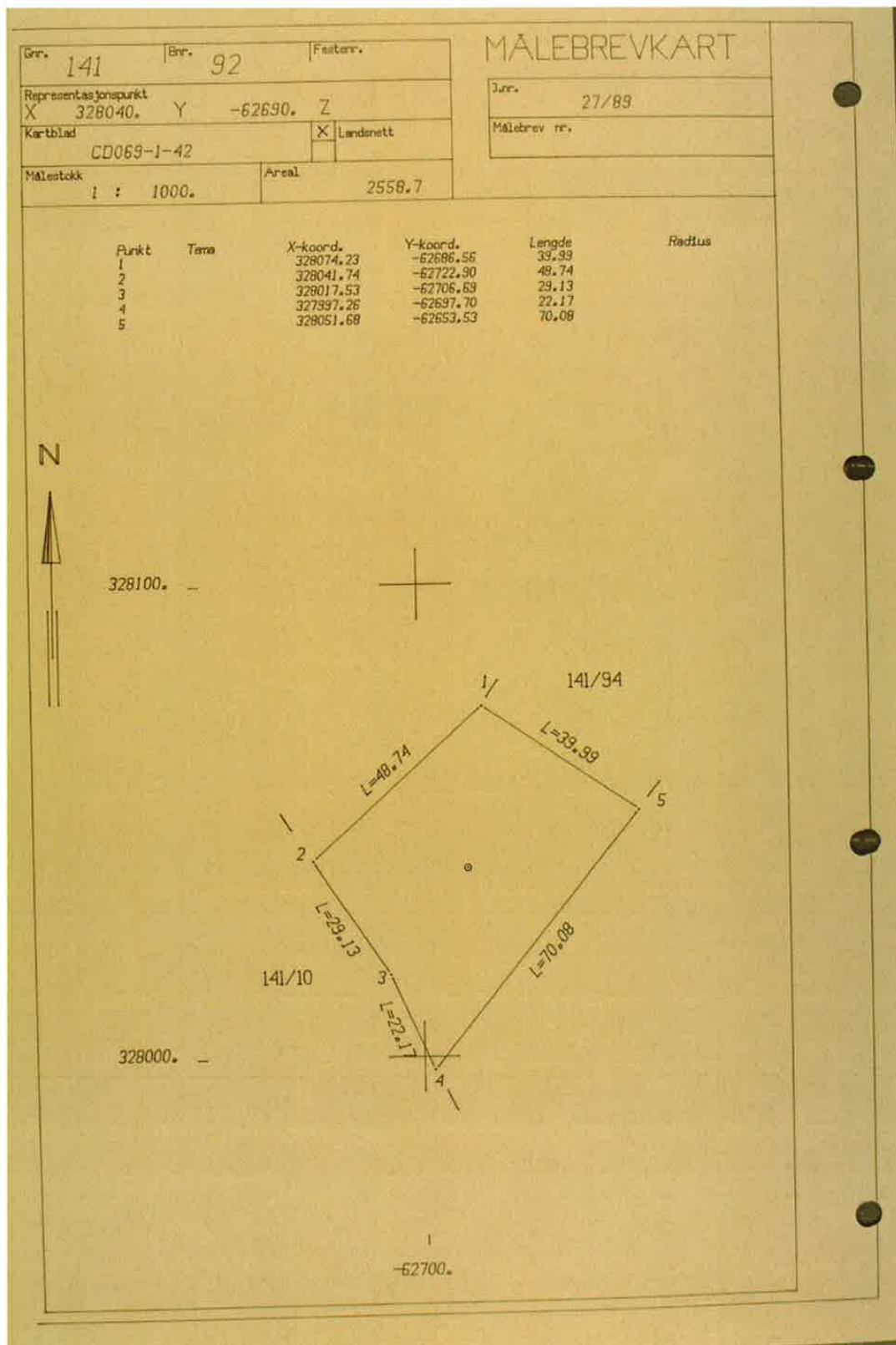
Enebolig <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input checked="" type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To - flermannsbolig <input type="checkbox"/>
Tomt <input type="checkbox"/>	Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet i blokk <input type="checkbox"/> *
Gnr.: 141	Bnr.: 92	Snr./andels/aksjenr.:	Festenr.
Adresse:	Turistveien	Postnummer:	2890
Sted:	Etnedal	Kommune:	Etnedal
Byggeår:	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?			
Er tegnet supervillaforsikring eller hussoppforsikring? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke <input type="checkbox"/>			
Polise / avtalenummer:			
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:	

Selger

Selger (1)					
Etternavn:	KNUDSEN		Fornavn:	BERTIL	
Tlf. privat:	90547572	Tlf. arbeid:	69275888	e-post:	bertil@latterpartner.no
Ny adresse:	GRANBAKKEN 5		Postnr:	1519	Sted: Moss
Selger (2)					
Etternavn:			Fornavn:		
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:		e-post:	
Ny adresse:			Postnr.		Sted:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller sopp-skader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidene, og om det ble skiftet sluk.			
3.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
4.	Kjenner du til om det er utført andre bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufaglærte personer?	X		
5.	Kjenner du til problemer med ildsted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	X		
6.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		Små kondensmerker enkelte steder
7.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
8.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur, skjevheter i gulv eller lign.)			
9.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
10.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
11.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdiggattest/tillatelse/feil/skader/påbud/heftelser/ krav/etc. vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE / BORETTSLAG / BOLIGAKSJESELSKAP		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			
Tilleggs kommentarer:				
<p>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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.</p> <p>For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.</p> <p>Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.</p>				
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til forsikringsmegler.			
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.			
Dato:	9/11-2014	Sted:	Østsløykhøgda	
Selger (1) sign.:	Bent Krudsen		Selger (2) sign.:	

Kommune			MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	
0541 Etnedal			Jnr. 27/89	
			Målebrev nr.	
			Evt. midl. forretnings dato ref.nr.	
Målebrev over				
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Dagbokstempel
	141	92		
Bruksnavn/adresse				
Areal	2558,7			
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning				
Dato for forretningen	11.09.1990			
Rekvirent	Anders Lunde			
Bestyrer	Tor Ivar Gullord			
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell over g.nr.141; b.nr.15.			
Underskrift				
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	
Etnedal	18/07-1991	<i>Tor Ivar Gullord</i> Arne Petersborg	Tor Ivar Gullord	
Tinglysning				
Dagbokstempel	Tinglysningstempel			
Påtegninger (rettelser o.l.)				



Revidert 8.6.2011 – Vedtatt av Etnedal kommunestyre 22.6.2011, sak 48/11

3.2.2 Fritidsbebyggelse

Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

I områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i detaljreguleringsplan.

Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk m.m. (pbl § 11-9, nr 5 og 6)

Utnyttingsgrad på tomter og totalt utbyggingsvolum innenfor byggeområdene fastsettes gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Tomter skal ikke plasseres nærmere større vassdrag enn 50 meter. Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa. Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

Tomtestørrelse for fritidshus skal normalt ikke overstige 2 daa. Tidligere fradelte tomter til fritidshus tillates ikke ytterligere oppdelt.

Inngjerding

Regler for inngjerding i byggeområder skal normalt tas inn i reguleringsbestemmelser.

Følgende retningslinjer gjelder for utforming av bestemmelser:

Det tillates inngjerding av inntil 200m² pr. tomt, eller inntil 40 meter gjerde pr. tomt.

Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 10 m fra bygning. Inngjerding i tun er tillatt når avstand til anneks/uthus er maks 10 meter fra nærmest hyttevegg. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 100cm. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Ved vurdering av søknad skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.

Oppsetting av portaler og flaggstenger er ikke tillatt.

Unntak fra plankrav (pbl § 11-10, nr 1)

I områdene F9, F11, F37 og F43 kan det fradeles og bygges ut ei hyttetomt per område uten krav om reguleringsplan. På hver av disse tomtene kan det bygges ett fritidshus, ett anneks og ett uthus med samlet areal på inntil m² – BYA=150 m². To

biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

Før fradeling kan gjøres innenfor disse områdene skal saken sendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

Revidert 8.6.2011 – Vedtatt av Etnedal kommunestyre 22.6.2011, sak 48/11

For bebyggelse i områdene F9, F11, F37 og F43 gjelder følgende retningslinjer:

- Maksimal tillatt mønehøgd er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyd ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4m.

Mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter, innenfor områder for fritidsbebyggelse er unntatt plankravet dersom tiltaket er i tråd med formålet. Følgende bestemmelser gjelder for slike tiltak:

- Utnyttelsen på tomta skal ikke overstige m^2 – BYA=180 m^2 . Maksimal størrelse på hovedhytte er 100 m^2 BYA. To biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.
- Maksimal tillatt mønehøgd er 5,5 meter målt fra topp grunnmur.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyd ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4m.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterende tomter for fritidsbebyggelse tillates ikke nærmere vassdrag enn 50 meter i sone 2a og 100 meter i sone 2b.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterende tomter for fritidsbebyggelse tillates ikke oppført nærmere privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter
- Tiltaket skal videre være tilstrekkelig sikret mot fare. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer skal også legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav. Tiltaket må ikke berøre fredete kulturminner.

Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg (pbl § 11-10, nr 4)

Avkjøring til eiendommene skal være i samsvar med "Rammeplan for avkjørsler i Etnedal kommune".

Bygging i nåværende byggeområder i henhold til bestemmelsene ovenfor utløser ikke krav om dispensasjonsbehandling etter pbl § 19.

3.2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

I områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg (pbl § 11-10, nr 4)

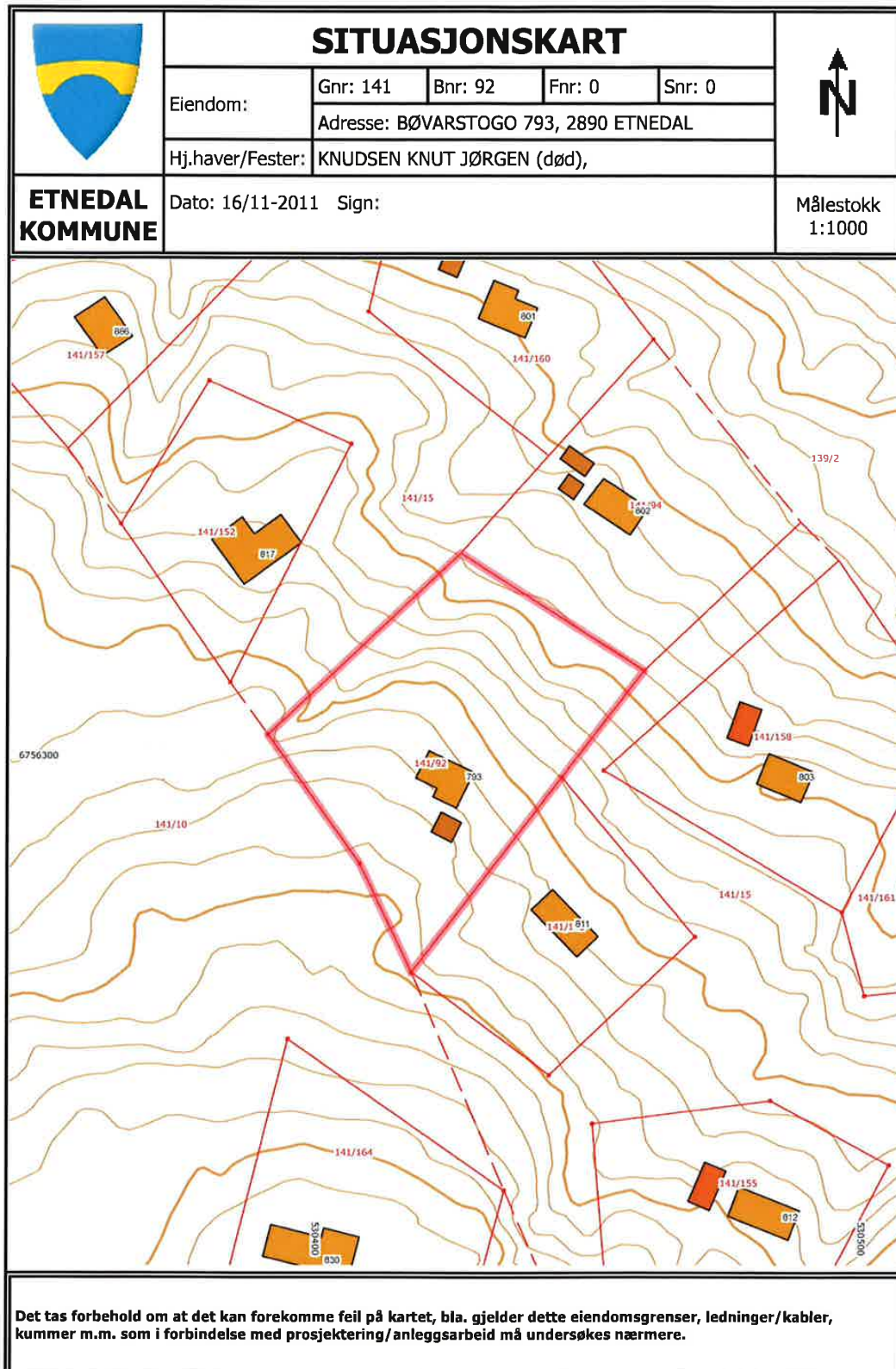
Avkjøring til eiendommene skal være i samsvar med "Rammeplan for avkjørsler i Etnedal kommune".

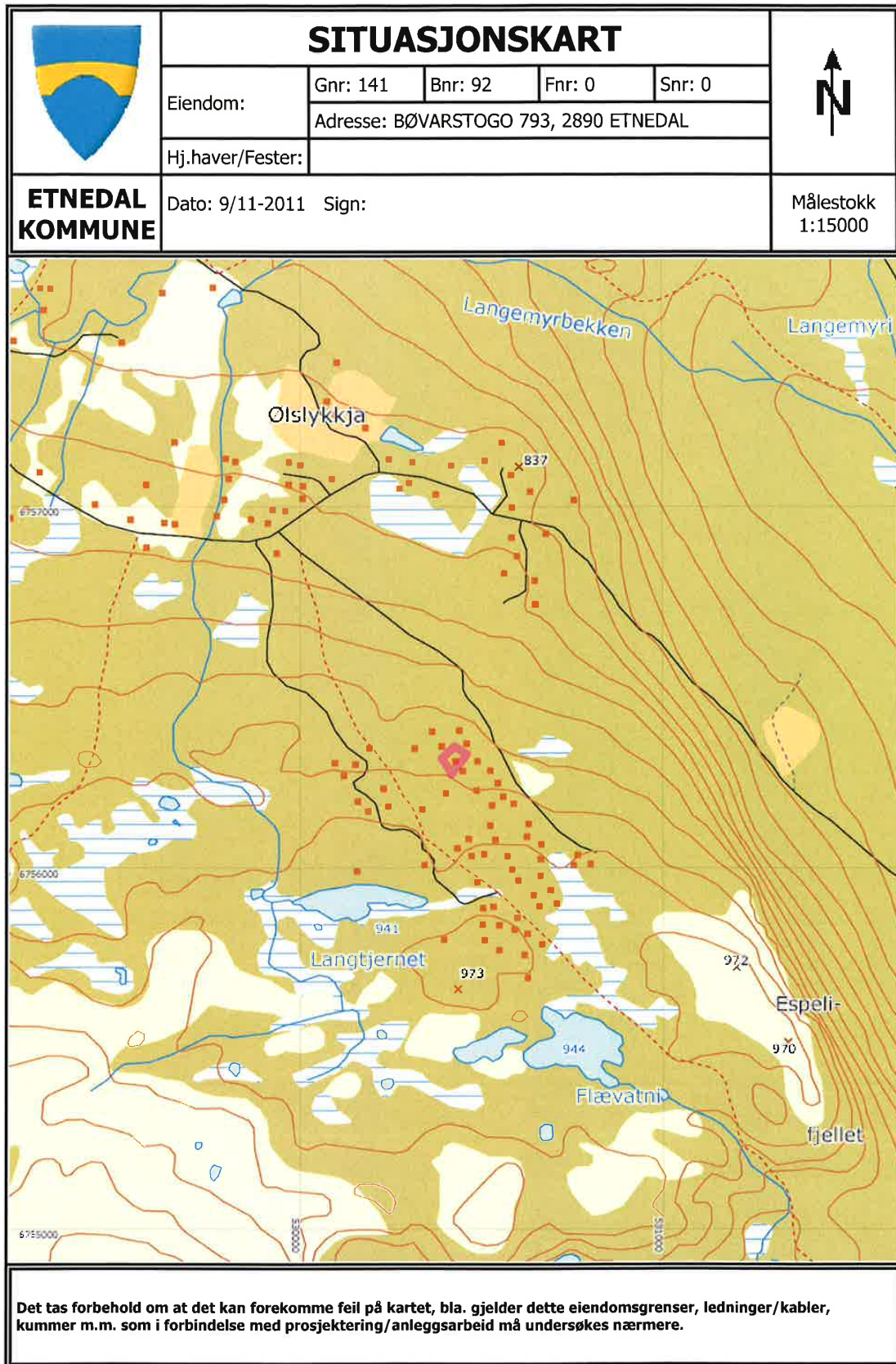
3.2.4 Fritids- og turistformål

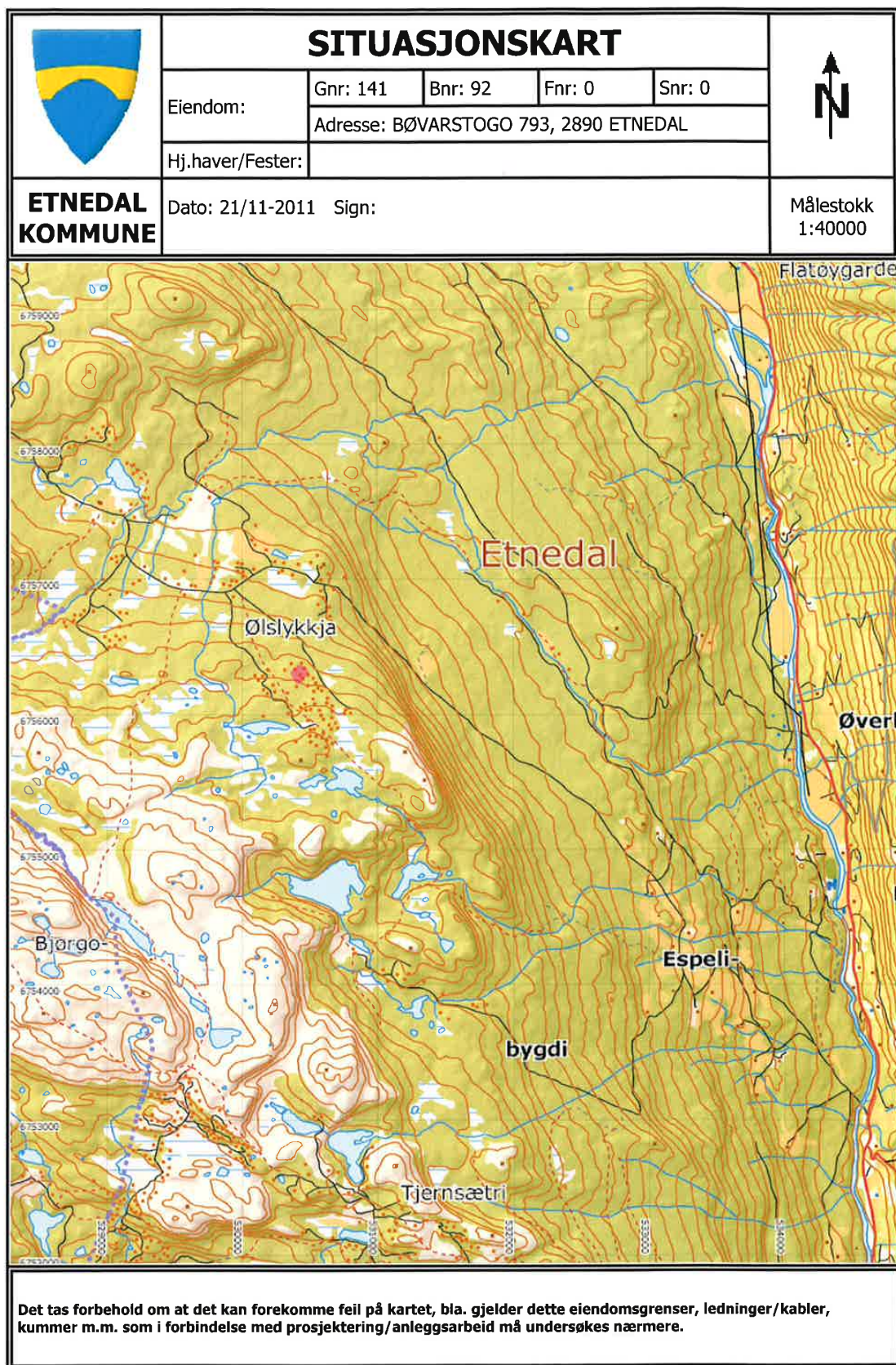
Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

I områder avsatt til fritids- og turistformål kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.









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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.**
 - Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.**
 - 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.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.** I forbrukerforhold (dvs. der oppdrags-giver 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 oppdrags-giver, 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 oppdrags-giver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 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.
 - Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.**
 - Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.**
 - 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.**
 - 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.
 - I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde.** Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.



Are Berg

Daglig leder / Eiendomsmegler

Tlf: 61 36 66 33/95 82 93 03

Faks: 61 36 66 34

E-post:

are.berg@terraeiendom.no

Valdres Eiendomskontor AS

Jernbanevegen, FAGERNES

Jernbanevegen 14, 2900 FAGERNES



 **TERRA**
EIENDOMSMEGLING