



Verditakst: 4 950 000,- • Prisant.: 7 500 000,- • Visning: Etter avtale med megler.

Kjeåsen - unik plass med stort jaktterreng

Eiendommen ligger på en avsats i fjellet ca. 530 moh innerst i Simadalsfjorden, ca. 12 km nord for Eidfjord sentrum. Kjeåsen består av to bruk, og det største bruket er nå til salgs. Selve grunneiendommen, som består mest av noe innmarksbeite og uproduktiv skog, er på 81,9 mål. Ovenfor de to nevnte brukene finner man et stort utmarksområde på totalt 25 609,8 mål, som er i sameie mellom de to brukene. Utmarksområdet inneholder jaktterreng for småvilt, reinsdyr (jaktrett på ca 22 dyr årlig) samt fiskevann.

For mer info/bilder se Finn.no-kode: 60918852

Eiendom:

Fjellgard «Kjedaasen»
Kjeåsen, 5783 Eidfjord
Gnr 29 bnr 1
i Eidfjord kommune.

Tomt: Eiet tomt 81,9 mål**Byggeår:** Ca 1900**BTA:** 256 m².**BRA:** 224 m².**P-rom:** 61 m².**Megler:**

Advokatfirma Romstad as
Svein A. Rosendahl
Tlf. 53 64 80 20 | mob. 932 60 441
E-post: svein@lov.no



ADVOKATFIRMA ROMSTAD AS

Megler
Advokat Johannes Romstad
Telefon: 53 64 80 20 – Fax: 53 64 80 21
post@lov.no – www.lov.no

Eier/hjemmelshaver Kari Brit Gatevold, Inger Torine Johannson og Viggo Iver Gatevold med ideell 1/3 hver

Fakta om boligen
Eierform Eiet. (Selveier)

Boligtype Fritidsbolig

Soverom 2

Primærom 61 m²

Bruksareal 224 m²

Tomt 81,9 mål + sameie

Kommunenr 1232

Gårdsnr/bruksnr 29/1



Fasiliteter	Bilvei frem Utsikt	Parkeringsplass Fiskemulighet	Peis/Ildsted Turterreng	Innlagt strøm Jaktmulighet
--------------------	-----------------------	----------------------------------	----------------------------	-------------------------------

Beliggenhet Kjeåsen ligger på en avsats i fjellet ca. 530 moh innerst i Simadalsfjorden, ca. 12 km nord for Eidfjord sentrum. Utsikten fra eiendommen er formidabel og gården har fått mye omtale, bl.a. i TV-programmet «Der ingen skulle tru at nokon kunne bu» (NRK TV 25.12.2002) og i reisemagasinet Lonely Planet Traveller (juli 2013). Det er også skrevet flere bøker om Kjeåsen, og stedet blir besøkt av en del turister.

Nærmere arealbeskrivelse Kjeåsen består av to bruk. Det største bruket er nå til salgs (gnr. 29 bnr. 1). Selve grunneiendommen, som består mest av noe beite og uproduktiv skog, er på 81,9 mål. Ovenfor de to grunneiendommene er det to større teiger på tilsammen 3 104,8 mål, som er i sameie med det andre bruket på Kjeåsen (gnr. 29 bnr. 2). Bruken av teigene som er i sameie er i stor grad basert på muntlige avtaler, og skogen og beitet på teigene er delt mellom de to brukene. Ovenfor de to nevnte teigene finner en et stort jordsameie mellom brukene på hele 22 505,0 mål. Det totale arealet som er i sameie med bnr. 2 (50% hver) er dermed på hele 25 609,8 mål. Dette arealet inneholder jaktterreng for småvilt og reinsdyr samt fiskevann.

Bebyggelsen består av frittliggende våningshus som benyttes som fritidsbygg. Bygningen er oppført ca. år 1900, ny ytterkledning på deler av bygning ca. 1995. Det er noe skjevheter samt råteskader på kledning flere steder og på deler av takkonstruksjonen. Bygningen bærer preg av lite vedlikehold, og det må påregnes en del påkostninger på denne.

Jaktmuligheter Det er gode jaktmuligheter på eiendommen, både etter småvilt og villrein. De to siste årene har eiendommens kvote på villrein, sammen med gnr. 29 bnr. 2, vært på 20 – 22 villrein. Størrelsen på kvoten kan variere mye fra år til år, alt etter hvor mange villrein det totalt sett er forsvarlig å felle på Hardangervidda.

Konsesjon Eiendommen er konsesjonspliktig. På grunn av eiendommens karakter og plassering vil det være krav om noe aktivitet på denne. Det kan også bli stilt vilkår som skal ivareta kulturlandskapet.

Innhold Kjeller (BTA 113 m² BRA 88 m² S-rom 88 m²): 4 kjellerrom, kjellerganger. Kjeller er en råkjeller med variabel romhøyde, noe under 190 cm. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.

1. etasje (BTA 115 m² BRA 110 m² P-rom 35 m² S-rom 75 m²): Stue/spisestue, kjøkken med spiseplass, trappeøp, entré/gang, bod, lagerrom. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.

2. etasje (BTA 28 m² BRA 26 m²): 2 soverom, mellomgang med trappeløp. Gulvareal 38 m². Deler av 2. etg. har ikke målbart areal p.g.a. romhøyde. Ikke målbart areal er med i totalvurderingen av eiendommen.



VVS-installasjoner, generelt: Det er ikke innlagt vann. Utvendig vannkran fra elvestadledning fra brønn, felles med gnr. 29 bnr. 2.

Vedovn og stålpipeline er installert.

Elkraft, generelt: El. skap med automatsikringer.

«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).

Selger har ikke energimerket boligen og vil automatisk få lavest energi- og oppvarmingskarakter rød G.

Beskaffenhets/ adkomst

I tidligere tider måtte en gå opp til Kjeåsen på en bratt sti. Gården har blitt kalt «verdens mest utilgjengelige». I forbindelse med kraftutbygging kom det i 1974 vei frem til gården. Denne går mellom annet gjennom en 2,6 km lang tunnel som avsluttes like bak gården. Veien blir av noen kalt «verdens dyreste gårdsvei». Om en tar til venstre like etter en kommer ut av tunnelen, kommer en rett inn på parkeringsplassen som brukes av gårdens eiere. Fra parkeringsplassen er det bare to minutters gange på relativt flat sti frem til våningshuset. (Det er også en større parkeringsplass litt lenger bak tunnelen). På grunn av smal vei er trafikken regulert med kjøring opp til Kjeåsen hver time, og nedkjøring hver halve time.

Diverse

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Kjøper blir oppfordret til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig. Salgsoppgaven er gitt etter opplysning fra selger og takst og er ubindende og uten ansvar for mulige feil og mangler.

Megler

Advokatfirma Romstad as
Svein A. Rosendahl - telefon 53 64 80 20 | mobil 932 60 441 | e-post: svein@lov.no

Visning

Etter avtale med megler.

Prisinformasjon

Prisantydning 7 500 000,- Verditakst 4 950 000,- Låneverdi 4 450 000,-

Verdi- og lånetakst

Befaringsdato 12.06.2014
Omkostningene (kjøpers) utgjør (forbehold om endringer):
1. Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen.
2. Tingslysningsskatt kr. 525,- og evt. pantobligasjon kr. 525,-.

Spesielle forhold/ andre vurderinger

Bud:

Det blir kun tatt hensyn til bud som er bindende for byderen minst 1 uke. Med samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, men oppdragsansvarlig kan ikke formidle kjøpetilbud som har kortere akseptfrist enn kl 1200 første virkedag etter siste annonserte visning.

Kjøpekontrakt

Følger som vedlagt.

Kjøpesummen

Skal innbetales til eiendomsmegler pr. oppgjørsdag. Forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente.

Vedlegg

Verdi- og lånetakst av fritidseiendom datert 16.09.2014.
Kart
Budskjema
Kjøpekontrakt



Bilag b.

Verdi- og lånetakst

over

FJELLGARD " Kjedaasen "

Kjeåsen

5783 EIDFJORD

Gnr. 29 Bnr. 1

EIDFJORD KOMMUNE



Utført av:

Geir Sletto

Bygn.tekn./Tømmern. MNTF

Gunnar Skredderberget

Ing./Tømmern. MNTF

Verdi- og lånetakst over**FJELLGARD " Kjedaasen "****Kjeåsen**

5783 EIDFJORD

Gnr. 29 Bnr. 1

EIDFJORD KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger**TAKSTFORRETNING AV FJELLGARDEN KJEÅSEN.**

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

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

OPPLYSNINGER RUNDT EIENDOMMEN OG JAKT/FISKE RETTIGHETER ER OPPGITT AV REKVIRENTEN OG REKVIRENTENS SØSKEN SAMT FRA EIDFJORD KOMMUNE, TAKST ER FORUTSATT AT OPPGITTE OPPLYSNINGER ER KORREKTE DA DET IKKE ER FREMLAGT NOE DOKUMENTER VEDRØRENDE DETTE.

TAKST ER FORUTSATT AT GRUNNEIENDOMMENS TOMT KAN BEBYGGES MED HYTTE PÅ INNTIL 45 M2 BYA.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen er beliggende ca. 12 km nord for Eidfjord sentrum.

Grei adkomstvei sommertid, ca. 2 min gange fra p-plass.

Trafikk opp hver time og trafikk ned hver halv time.

Eiendommen er beliggende ca. 530 meter over Simafjorden.

Eiendommen har en god beliggenhet med vakker utsikt.

Grunneiendommen på ca. 81 900 m2 består hovedsakelig av uproduktiv skog, noe innmarksbeite og overflatedyrka jord.

Jordsameie som eies sammen med gnr. 29 bnr. 2 er på ca. 25 609 778 m2 og inneholder jaktterreng for reinsdyr og småvilt samt fiskevann.

Iflg. Eidfjord kommune er det ikke registrert noe vald for hjortejakt eller elgjakt i sameige.

Gnr. 29 og bnr. 1 og gnr. 29 og bnr. 2 eier hver seg 50 % av dette jordsameie på ca. 25 609 778 m2.

Grunneiendommens tomt på ca. 81 900 m2 verdsettes til kr 700 000.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjødaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

50 % av jordsameie som blir 12 804 889 m2 verdsettes til kr 3 850 000.
 Totalsummen kommer frem under tomteverdien i verdiberegningen.

Bebyggelsen består av frittliggende våningshus som benyttes som fritidsbygg.

Vedr. slitasje, elde og utidsmessighet beskrives ikke dette i detalj, dette er det imidlertid tatt hensyn til ved fradrag i byggekostnader og fastsettelse av takst.

Bygningen er oppført ca. år 1900, ny ytterkledning på deler av bygning år ca. år 1995.

Bygningen bærer preg av lite vedlikhold, det må påregnes en diverse påkostninger på bygning.

DET ER IKKE FREMLAGT NOE DOKUMENTER RUNDT EIENDOMMEN ELLER SAMEIGE
 BORTSETT FRA AREALER, KUN MUNTlige OPPLYSNINGER.

Revisjon

Revidert 16.09.2014.

Markeds- og låneverdi

Takst er utført etter beste skjønn. Evt.heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst.

Ut ifra standard og beliggenhet er takst som følger:

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	4 450 000

16.09.2014

Geir Sletto

Geir Sletto
 Bygn.tekn./Tømmern. MNTF

GS

Gunnar Skredderberget
 Ing./Tømmern. MNTF

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

Rekvirent

Rekvirert av: Kari Gatevold Tlf.: 97159999

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.06.2014

- Kari Gatevold Rekvirent Tlf.: 97159999
- Viggo Iver Gatevold Rekvirentens bror Tlf.: 91137681
- Inger Johanson Rekvirentens søster Tlf.: 97890148
- Christian Haatuft Eiendomsmegler MNEF Tlf.: 99721192
- Geir Sletto Takstmann MNTF Tlf.: 41238315

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte	Dagbokført 11.02.1991 iflg. Eiendomsdata.
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Dato 12.06.2014
	Infobank	Dato 20.05.2014 Eiendomsdata.

Eiendomsdata

Matrkkeldata:	Gnr. 29 Bnr. 1
Hjemmelshaver:	1/2 part Sigfrid Gatevold 1/2 part Alvhild Maria Gustafson
Tomt:	Eiet tomt. Areal 25 691 653 m ² Ca. total tomtestørrelse for hele eiendommen inkl. sameige med gnr. 29 bnr. 2.
Konsesjonsplikt:	Ja.
Adkomst:	Kommunal vei.
Vann:	Privat fra brønn, utvendig felles vannkran med nabo.
Avløp:	Ingen.
Regulering:	Ja, til LNF-område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 1 500 Anslått offentlige avgifter.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Ikke oppgitt. Avtalenummer: Ikke oppgitt.
Forsikringstype:	Ikke oppgitt.
Premiebeløp:	Kr 2 500
Kommentar:	Anslått premiebeløp.

Bygninger på eiendommen**VÅNINGSHUS**

Byggeår:	1900. Ca. byggeår iflg. rekvirent.
Anvendelse:	Anvendes som fritidsbolig.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

Arealer og anvendelse

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 tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet 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, hoiser, 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.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.

VÅNINGSHUS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	113	88		88	4 kjellerrom, kjellerganger. Kjeller er en råkjeller med variabel romhøyde, noe under 190 cm. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
1. etasje	115	110	35	75	Stue/spisestue, kjøkken med spiseplass, trappeløp, entrè/gang, bod, lagerrom. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
2. etasje	28	26	26		2 soverom, mellomgang med trappeløp. Gulvareal: 38 m ² . Deler av 2. etg. har ikke målbart areal p.g.a. romhøyde. Ikke målbart areal er med i totalvurderingen av eiendommen. Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.
Sum bygning	256	224	61	163	

VÅNINGSHUS - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		4 kjellerrom, kjellerganger
1. etasje	Stue/spisestue, kjøkken med spiseplass, trappeløp, entrè/gang	Bod, lagerrom
2. etasje	2 soverom, mellomgang med trappeløp	

Eløndom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjedaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

VÅNINGSHUS

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
VÅNINGSHUS	
200	Bygning, generelt Bygning har noe skjevheter samt råteskader på kledning flere steder og på deler av takkonstruksjonen. Bygning har generelt behov for påkostninger. Minimal besiktigelse av lagerrom 1. etg. og ene kjellerrom p.g.a. mye innbo/løsøre.
210	Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur er steinmur.
221	Gulv på grunn Jordgulv i kjeller.
224	Frittstående dekker Bjelkelag av trematerialer.
225	Yttervegger Yttervegger er utført i laftet tømmer og reisverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning, uisolert. <i>Påkostninger:</i> Ny ytterkledning på deler av bygning ca. år 1995. <i>Vedlikehold ol:</i> Råteskader i nedkant ytterkledning flere steder.
227	Takkonstruksjoner Saltak i tre, sperretak, uisolert. <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert råteskader på deler av takkonstruksjon i lagerrom.
232	Taktekning og membraner Tak er teknet med bølgeblikkplater.
233	Vinduer Vinduer i trematerialer med enkle glass og faste sprosser.
235	Ytterdører og porter Ytterdør i trematerialer.
244	Innvendige dører Innvendige speildører i heltre.
245	Himlinger inklusive taklister Trepanel i oppholdsrom.
253	Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Tregulv hvorav noe med malt overflate.
254	Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Laftet tømmer, noe trepanel, uisolert reisverk.

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
Adresse: FJELLGARD " Kjeðaasen " - Kjeðaasen, 5783 EIDFJORD

261	Trapper og ramper Utvendig steintrapp ved inngang. Innvendig trapp i trematerialer.
265	Piper, plassbygde ildsteder m.v. Stålpiper. Vedovn.
272	Kjøkkeninnredning Innredning i heltre profil. Kjøkkenbenk med skapseksjoner og skuffeseksjon. Skapseksjon og skuffeseksjon. Benkeplater i heltre. Overskap, fronter med glassfelt og faste sprosser.
300	VVS-installasjoner, generelt Utvendig vannkran fra elvestadledning fra brønn, felles.
310	Sanitærinstallasjoner, generelt Ingen.
400	Elkraft, generelt Målernr.: 56926712. El. skap med automatsikringer.
442	Belysningsutstyr Noe fast belysning.

VERDIBEREGNING**Årlige kostnader**

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	1 500	
	Forsikring:	2 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 000	
	Sum kostnader Kr:		13 000
	Samtlige årlige utgifter er antatte.		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
VÅNINGSHUS	2 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 100 000
Teknisk verdi bygninger:	400 000

Eiendom: Gnr. 29 Bnr. 1 KOMMUNE EIDFJORD
 Adresse: FJELLGARD " Kjødaasen " - Kjeåsen, 5783 EIDFJORD

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi: 4 550 000

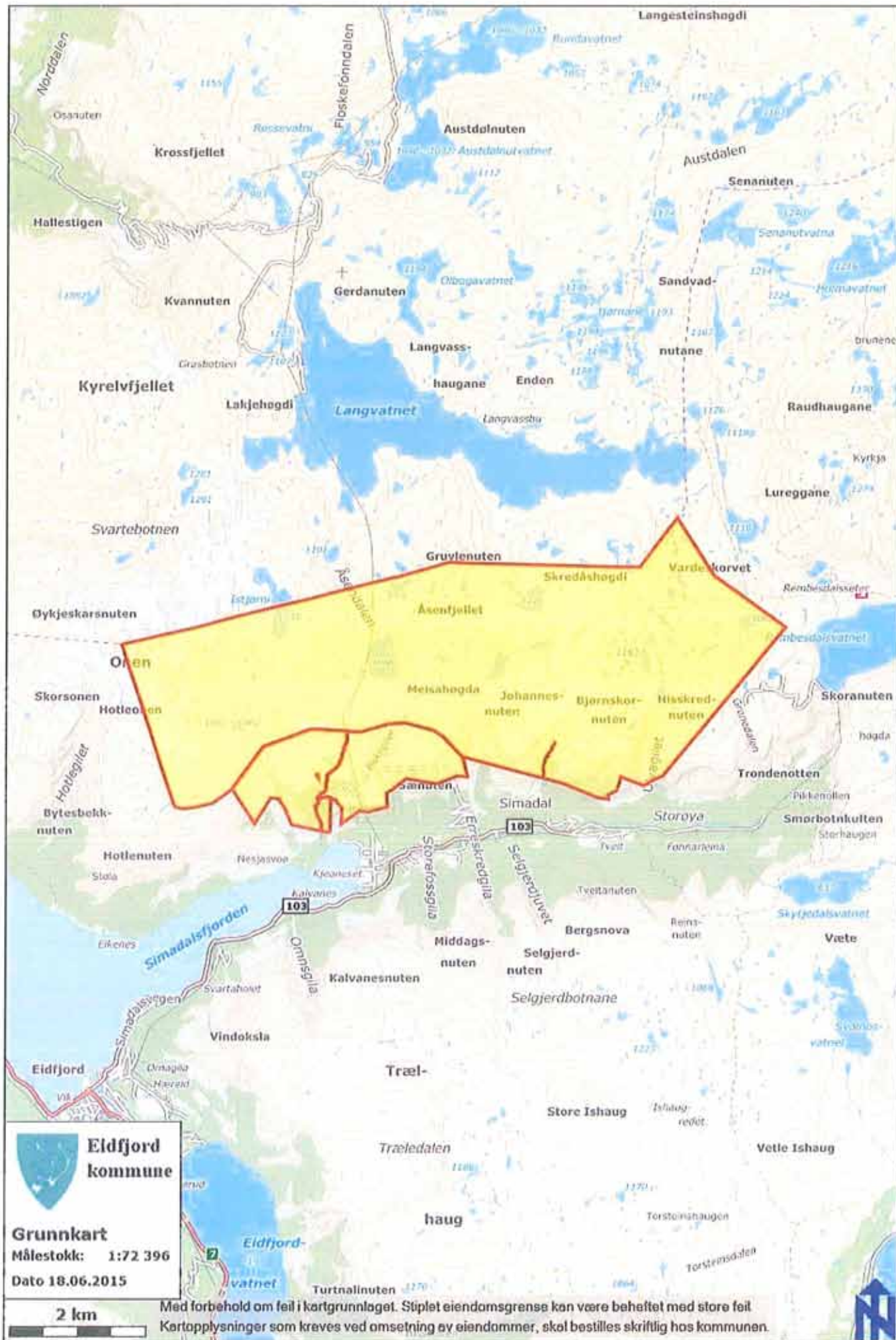
Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 4 950 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi: Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 4 950 000

Låneverdi: Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 4 450 000



Budskjema/Kjøpetilbud

Oppdragsnr.: 215042

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Kjeåsen		5783	EIDFJORD
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
29	1		1232 Eidfjord

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.

Egenkapital ved salg av bolig eller annen 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

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

Gjennomføring av budgivning

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 3 Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 4 Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 5 Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 6 Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 7 Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 8 Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- 1 Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 2 Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 3 Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er 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.

Kjøpekontrakt

Fritidsbolig

Selger

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Telefon
Adresse	Postnr.	Poststed
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Telefon
Adresse	Postnr.	Poststed

Kjøper

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Telefon
Adresse	Postnr.	Poststed
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Telefon
Adresse	Postnr.	Poststed

Mellom selger og kjøper er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. Kjøpesum, betaling

Selgeren selger herved til kjøperen sin eiendom:

Adresse			
Postnr.	Poststed		
Gårdsnummer	Bruksnummer	Seksjonsnummer	Kommune

Tomten er selveiet festet

Eiendommen selges for en kjøpesum stor kr _____ ,
med bokstaver: _____ - 00/100.

Kjøpesummen avgjøres ved at kjøper betaler hele kjøpesummen kontant innen overtagelsestidspunktet, jf. kontraktens §§ 3 og 10.

Hjemmelsinnehaver til eiendommen er:

§ 2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale dokumentavgift på skjøtet og tinglysingsgebyr på skjøtet og pantedokumenter. Disse omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret, jf. § 1. Skjøtet vil ikke bli sendt til tinglysing før omkostningene er betalt.

Omkostningene utgjør:

Dokumentavgift på skjøte til staten	kr
Tinglysingsgebyr for skjøte til staten	kr
Til sammen	<u>kr</u>

I tillegg kommer tinglysings- og attestgebyr til staten, på tilsammen kr 525 for hver obligasjon kjøperen må la tinglyse på denne eiendommen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglerprovisjonen skal betales av selger ved oppgjørstidspunktet.

§ 3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av Advokatfirma Romstad as, pb 373, 5751 Odda - tlf 53 64 80 20 - fax 53 64 80 21. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til Advokatfirma Romstads klientkonto nr. . Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen er innbetalt til meglers kontor eller er innkommet på klientkonto.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, svarer kjøperen den til enhver tid høyeste tillatte forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976 nr 100. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1.

Oppgjør overfor selger skal skje omgående når kjøpesum med omkostninger er innbetalt til megler og skjøtet er tinglyst.

§ 4. Tinglysing/ Sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt kjøpesummen og omkostninger (jf. § 2).

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 5. Heftelser

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser dersom kjøperen iht. denne kontrakt ikke skal overta noen av selgers pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgerens regning.

Selgeren garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selgeren forplikter seg umiddelbart å underrette kjøperen dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.

Videre garanterer selgeren at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen (jf. § 10) er betalt/vil bli betalt. Selgeren garanterer videre at det ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller latente refusjonskrav.

Selgeren gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

§ 6. Tilbehør

Med eiendommen følger:

- Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.
- Varig innredning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og maskiner og andre innebygde ting.

§ 7. Tilstand og ansvarsfraskrivelse

Kjøper overtar eiendommen som avtalt i denne kontrakt og som beskrevet i salgsprospekt. For øvrig overtar kjøper eiendommen med tilbehør i samme tilstand som besikttet, jf. § 3-9 i lov om avhending av fast eigeedom.

Eiendommen selges "som den er" i henhold til avhendingslova § 3-9:

"Endå om eigedommen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedommen likevel mangel der dette følgjer av § 3-7 § 3-8. Eigedommen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles."

Angjeldende forbehold omfatter også forskriftsmangler, jf. avhendingslova § 3-2.

Kjøper er blitt oppfordret til å undersøke eiendommen for å få oversikt over eiendommens beskaffenhet og tilstand. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde ha blitt oppdaget ved undersøkelsen.

§ 8. Selgers opplysningsplikt

Eiendommen har mangel dersom kjøperen ikke får opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte. Selgeren har plikt til å opplyse kjøperen om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til, her innbefattet sopp, råte og skadeinsekter av enhver art.

Selgeren erklærer dog at han ikke er kjent med at det eksisterer noen slik mangel ved eiendommen i dag. Fortielse av slik kjennskap kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

§ 9. Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Kjøper har hatt anledning til å foreta alle de undersøkelser med hensyn til eiendommens beskaffenhet og tilstand som han har funnet nødvendig. Har kjøperen før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å foreta en undersøkelse, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøper er gjort kjent med de gjeldende reguleringsbestemmelser og anmodes om selv å ta kontakt med kommunen dersom noe er uklart.

Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter § 8.

§ 10. Overtagelse

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som kjøperen ikke svarer for.

Eiendommen overtas av kjøperen _____ med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Kjøperen svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Ved overtagelse skal eiendommen av selgeren leveres i ryddig stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen.

§ 11. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i _____.

Selgeren er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen, jf. § 10. Kjøperen forplikter seg til å fullverdiforsikre eiendommen fra samme tidspunkt. Skulle det oppstå brann eller annen skade som dekkes av forsikringen, forplikter selger seg til å transportere sitt mulige erstatningskrav til kjøper, forutsatt at kjøperen gjør opp i samsvar med kontrakten.

§ 12. Selgers mislighold

Dersom selger ikke oppfylder sine forpliktelser iht. kjøpekontrakten (herunder utflytting før overtagelse), skal han svare forsinkelsesrente av salgssummen fra misligholdstidspunktet, inntil kontraktens bestemmelser blir oppfylt. Forsinkelsesrenten skal tilsvare den til enhver tid høyeste tillatte forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976 nr 100. Har selger ikke oppfylt sine forpliktelser innen 2 måneder etter det tidspunkt som er bestemt i kontrakten, gir dette kjøper rett til å heve kontrakten og til å kreve erstatning.

§ 13. Utkastelsesklausul

Dersom noe beløp ikke er betalt innen 2 måneder etter det tidspunkt som er bestemt i denne kontrakt, foreligger vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten. I såfall har selger rett til å selge eiendommen for kjøperens regning og risiko, og ta dekning av midler som kjøper måtte ha innbetalt for utlegg som selger måtte bære eller vil bli påført.

Dersom kjøper flytter inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, skal han ansees å være leietaker til fullt oppgjør har funnet sted. Kjøper vedtar i denne forbindelse selgers eventuelle heving av kontrakten og utkastelse uten søksmål og dom etter Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.

§ 14. Bilag og diverse opplysninger

Intet.

§ 15. Særskilte bestemmelser

Intet.

Nærværende kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

Sted/dato

Selger(e)

Kjøper(e)
