



SJELDEN IDYLL PÅ MALMØYA

"Villa Skovstuen" - Nyoppusset og delikat med stor have

Adresse: Fossilveien 14, 0198 OSLO

Bra: 328 m²

P-rom: 261 m²

Prisantydning: 13.900.000,-

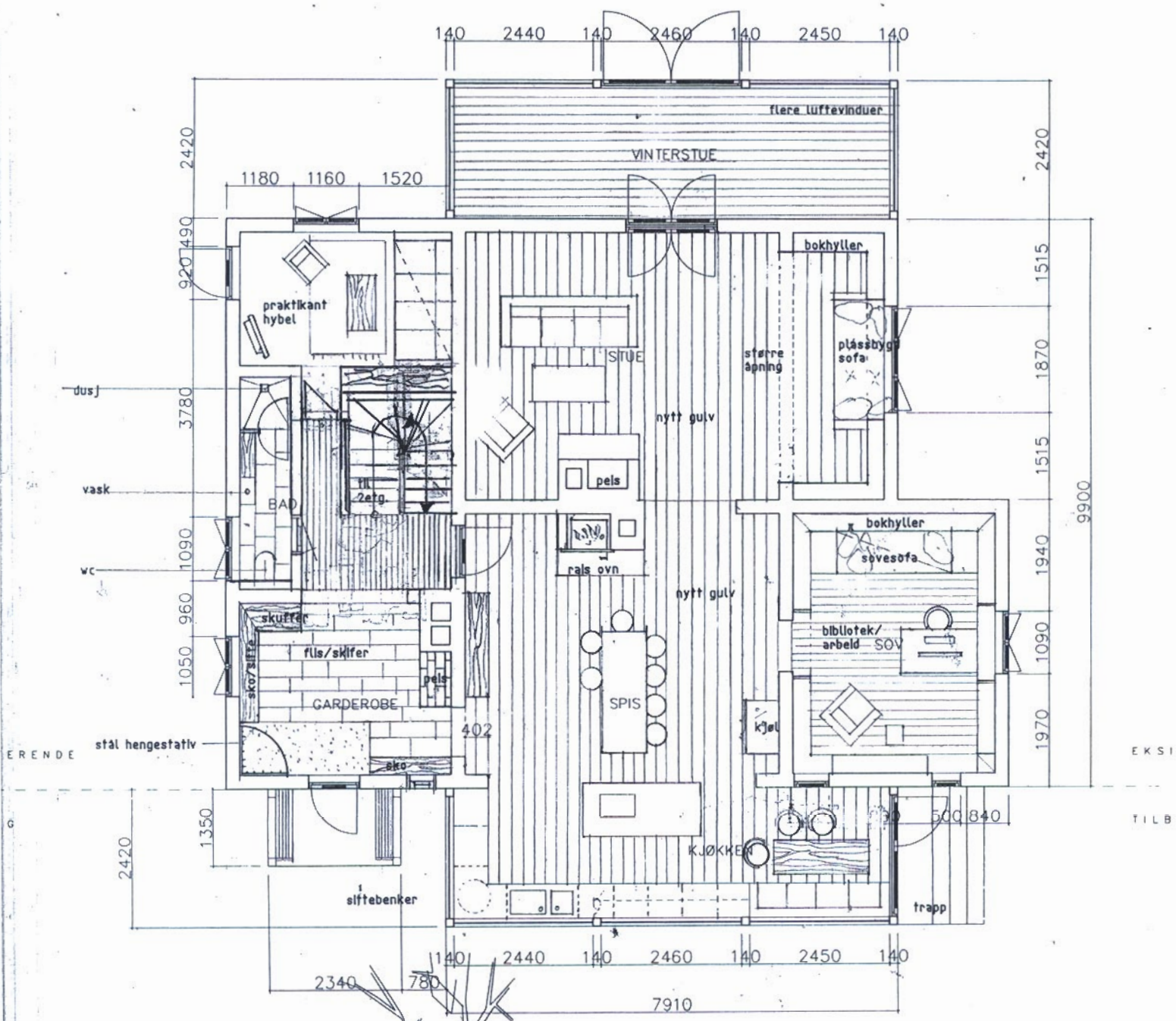
Ansvarlig megler: Terje Tinholt



NORDVIK & PARTNERS

NORDVIK · TINHOLT · GABRIELSEN · STØYLEN

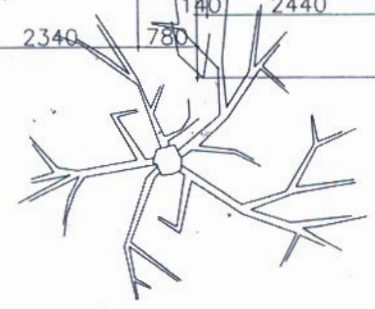
TLF: 22 12 90 00



ERE NDE stål hengestativ

EKSI

TILB



oppdragsnr: 209279

EIENDOM

Fossilveien 14, 0198 OSLO
gnr. 196, bnr. 6 i Oslo kommune.

EIER

Linn Ullmann
Niels Fredrik Dahl

BELIGGENHET

Eiendommen ligger til i et rolig og barnevennlig villaområde på Malmøya. Villaen ligger innerst i blindvei og grenser til et friområde. Kun 1 minuttsgang til badestrand, seilforening, ro -og padleklubb samt småbåthavn.

BARNEHAGE/SKOLE I OMRÅDET

Malmøya barnehage, Fjordgløtt familiebarnehage, Nedre Bekkelaget barnehage, Nedre Bekkelaget skole, Nordstrand skole, Steinerskolen. Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil.

TOMTEN

1369 kvm brutto eiet tomt. Tomten er meget flott opparbeidet med lett skrånet terreng og grøntarealer. Ellers det du kan tenke deg av frukttrær, og annen beplantning. Idyllisk og skjermet sittegruppe, romslig dukkestue, praktisk og innholdsrik redskapsbod og egen urtehage. Eiendommen er inngjerdet med sjarmerende stakittgjerder med avbuede høyder.

Stor gruset innkjørsel, med mulighet for flere biloppstillingsplasser.

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

PARKERING

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

BYGGEÅR

1872
Sist påbygget i 2008

HISTORIKK

Skovstuen er et av de eldste bevarte sommerhusene på Malmøya. Huset ble bygget i 1872 for agent Gudmund Fredrik Myhre fra Skien, med privatbolig ved Grev Wedels plass i Kristiania. Her tilbragte han somrene med sin tallrike barneflokk. Etter agent Myhre var grosserer A. Halvorsen Skovstuen eier, før professor B. Halvorsen overtok. Skovstuen er en flott, asymmetrisk komponert villa, bygget over halvannen etasje, med en siderisalitt med svevegavl, typisk for den såkalte sveitserstilen. Husets dekor er stilriktig og pen. Glassverandaen er gitt et utseende påvirket av nygotikk. Dette partiet har svært forseggjort dekor.

Anvendt litteratur fra Malmøya – Årbok for Søndre Aker historielag 1984.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Boligen er rehabilitert/pusset/påbygd, sist i 2008.

Grunn og fundamenter

Fundamentert til antatt fast grunn/fjell.

Støpt kjellergulv. Grunnmur mur/gråstein. Yttervegger i reisverkplank og reisverk, utvendig panel. Etterisolert. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987 og 2007. Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med malte korrugerte plater i metall.

Se takstdokument vedlagt for mer informasjon.

PÅKOSTNINGER

Huset er betydelig renoverert de siste årene med bl.a. nytt tilbygg på kjøkken som er en nøyaktig kopi av glassveranda på motsatt side av huset. Utover dette er det etablert nye våtrom og varmeanlegg samt nye flater og gulv.

- Nytt og delikat kjøkken tegnet av arkitekt Henrik Hille, opplegg for ventilator i himling.
- Nye og meget tiltalende bad med høy standard.
- Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer, ledninger, brytere og kontakter skiftet.
- Nytt og moderne vannbåren varmeanlegg i gulv i 1. etasje, nytt røropplegg.
- Røropplegg til vannboren varme for radiatorer og/eller konvektorer i 1. etasje, 2. etasje og i entré.
- Dels nye overflater.
- Nytt kjøkken tilbygg.
- Fibernet
- Adresserbart røyk og tyverivarsling til vaktelskap.

BRUKSTILLATELSE FERDIGATTEST

Etter gjennomgang i Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på boligen fra 1896. Dette er vanlig for denne byggeperioden.

Påbygg fra 2008 er godkjent av plan og bygningsetaten. Det er søkt om ferdigattest, ikke mottatt per i 26.08.09.

Bygningsarbeidene er utført av autoriserte håndverkere.

BOLIGENS AREAL

Bruksareal kjeller: 52 kvm
Bruksareal 1.etg.: 160 kvm
Bruksareal 2.etg.: 116 kvm

Bruksareal totalt: 328 kvm

Samlet areal for primærrommene kjeller: 12 kvm
Samlet areal for primærrommene 1.etg.: 140 kvm
Samlet areal for primærrommene 2.etg.: 109 kvm

Primærrom totalt: 261 kvm

Eiendommens primærrrom utgjør:

Kjeller – Trapperom, vaskerom

1.etg. – Entré/trapperom, bad/wc, entré/hybel del med kjøkkenkrok, kjøkken – spisestue, bibliotek.

2.etg. – Trappegang, bad/wc, dusj – vaskerom, 4 soverom.

Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrrom er primærrommens nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

ADGANG TIL UTLEIE

For utleie av deler av boligen *kan* det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

INNHold

Vi har gleden av å presentere en særdeles vakker og innholdsrik villa, beliggende stille og tilbaketrukket med kort gange til badestrand, flotte turområder og båthavn på idylliske Malmøya. 10 min fra Oslo sentrum. Elegant oppgradert, utvidet og påkostet i flott original stil, perfekt kombinert med moderne og tidsriktige innredninger samt et utsøkt kjøkken med unik atmosfære. Villaen har ca. 1,4 mål have med bl.a. frukttrær og hyggelig beplantning samt stor gårdsplass og skjermet beliggenhet.

En eventyrlig bolig for sjelefred og harmoni som bør oppleves.

INNEHOLDER I KJELLER

Lakkert tretrapp fra 1 etasje, vaskerom, 3 boder og teknisk rom med sikringskap. Vaskerommet har stål utslagskum og opplegg til vaskemaskin.

INNEHOLDER I 1.ETG

Innbydende entré med trapp.

Meget moderne og påkostet flislagt baderom med dusjhjørne, servant i porselen, veggmontert toalett og baderomsinteriør i heltre eik. Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor og innfelt downlights i himling. Varme i badegulv.

Praktikantdel med egen inngang. Hybelkjøkken med rustfritt stålbenkebeslag. Innfelt vaskekum og komfyrtopp. Integrert kjøleskap.

Spisestue

Romslig arkitekttegnet kjøkken, bygget av møbelsnekker. Innredning fra Kvik med folierte glatte fronter. Benkeplate i støpt kompositt med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert komfyr og oppvaskemaskin. Stor hyggelig spise plass. Innfelte downlights i himling.

Bibliotek med plassbygde bokhyller.

Stue med murt peis.

Nydelig, gammeldags vinterhave, med 3 stk stråleovner.

INNEHOLDER I 2.ETG

Trappegang med ny tretrapp fra 1. etasje. Innfelte downlights i himling. Nyere meget pent og delikat flislagt bad. Innmurt flislagt badekar, servant i hvit porselen og veggmontert toalett. Baderomsinnredning i heltre eik. Speil over servant. Mekanisk avtrekksvifte og innfelte downlights i himling. Varme i badegulv.

Praktisk vaskerom, med opplegg for vask og tørk.

Garderobesrom

4 romslige og lyse soverom, deriblandt master bedroom med utgang til 17 kvm overbygget balkong. Fjordutsikt og gode solforhold.

Kaldt loft med adkomst nedfellbar trapp i trappegang.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i 1.etg med opplegg.

Opplegg for radiatorer i 2.etg.

Peis i stue.

Strømutgifter er stipulert til ca kr 30.000,- pr år jfr. eier.

Bruken gjelder for 4 antall beboere.

STANDARD

Innervegger:

Pusset og malte plater, trepanel, malt rupanel og tapet. Kalksteinsfliser på baderom.

Gulv:

Malte massive furugulv, malte og lakkerte tregulv. Kalksteinsfliser på badegulv, belegg på vaskerom.

Himling:

Trepanel og malte plater. Profilert listverk i stue.

Kjøkkeninnredning:

Innredning fra Kvik med folierte glatte fronter. Benkeplate i støpt kompositt med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Stor hyggelig spiseplass. Kjøkkenet er arkitekttegnet, bygget av møbelsnekker.

Praktikantdel:

Hybelkjøkken med rustfritt stålbenkbeslag med vaskekum og komfyrtopp. Integrert kjøleskap.

Sanitær:

Kjeller - Opplegg for vaskemaskin, utslagskum i stål.

1.etg. - Dusjbad med dusjhjørne, servant og veggmontert toalett. Plassbygd skap i heltre eik. Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor. Innfelte downlights i himling.

2.etg. - Bad med innmurt flislagt badekar, servant og veggmontert toalett. Speilskap og plassbygde skap i heltre eik. Mekanisk avtrekk. Innfelte downlights i himling.

Dusjbad - Vaskerom med sluk. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Innfelte downlights i himling.

Våtrommene er påkostet med høy standard.

DIVERSE

Nye automatsikringer, elektriske ledninger, kontakter og brytere.
Kabel-tv og fibernett.
3 stk. varmtvannsberedere på hver 198 l. fra 2008. Plasser i bod i kjeller.
Noe fukt i en kjellerbod. (ref. egenerklæring).
Nytt El.anlegg

Huset er betydelig påkostet de siste år.

AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2009 utgjør kr 12.607,- pr år.
Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er kr 970.621 pr 31.12.2008

TAKST

Verditakst kr 14.000.000

Lånetakst kr 12.000.000

**EIERSKIFTE-
FORSIKRING**

Selger har tegnet eierskifteforsikring.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

SERVITUTTER

-Bestemmelse om veg, datert 05.04.1872
-Bestemmelse om bebyggelse, datert 20.12.1878
-Bestemmelse om garasje/parkering, datert 04.01.1963
-Bestemmelse om bebyggelse, datert 13.06.1983
-Erklæring/avtale, datert 17.03.1997

Vennligst kontakt vårt kontor for utlevering av ovennevnte servitutter.

HEFTELSER

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

**INNBETALING AV
FORSKUDD**

10% av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Forskuddet anses som selgers penger. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers oppfylling av avtalen. Forskuddet, med fradrag av meglers vederlag/utlegg, står på meglers klientkonto frem til oppgjør mellom partene finner sted. Fullt oppgjør inkludert omkostninger må innbetales innen overtagelse.

Renter av forskudds-betalingen tilfaller selger.

Det anmodes om at forskuddet innbetales med egenkapital.

SALGSBETINGELSE

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9 hvor det heter: Eignedom selt "som han er" el. - Endå om eigheden er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigheden likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigheden har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr.

Avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at intet av boligens inventar og møbler medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, jfr. § 8-6 i forskrift om eiendomsmegling.

VED INNSENDING AV BUD OPPFORDRES ALLE BUDGIVERE TIL Å KONTAKTE MEGLER FOR BEKREFTELSE OM AT BUDET ER KOMMET MEGLER I HENDE. DETTE GJELDER UANSETT TIDSPUNKT PÅ DØGNET GRUNNET 24-TIMERS-REGELEN

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av fast eiendom betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen
- Tinglysningsgebyr for skjøtet kr 1.548,-

Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg gebyr til tinglysningsmyndighetene for tinglysning av pantedokument med kr 1.935,- for hvert dokument som skal tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr til tinglysnings-myndighetene på kr 172,-.

Totalt omkostninger ved kjøp av eiendommen til verditakst vil eksempelvis utgjøre kr 351.155,-.

Vi tar forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikringen må senest tegnes på kontraktsmøtet, og koster mellom kr 3.000,- og kr 7.500,-, avhengig av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

AVHENDINGSLOVEN

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.

FINANSIERING

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

ANSVARLIG MEGLER:

Partner/Seniormegler Terje Tinholt
Telefon: 22 12 90 03 Mobil: 97 600 800

Kjersti Flåterud
Telefon: 22 12 90 08

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS
Hansteens gate 2, 0253 OSLO
Tlf: 22 12 90 00 Fax. 22 12 90 40

Under fremvisning av eiendommen foreligger det reguleringsbestemmelser med kart tilgjengelig for interessenter. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, takstmannens tekniske vurderinger, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Om meglers vederlag er det avtalt 1.3% (inkl mva) beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging begrenset opp til kr 4.900,- (inkl. mva) og vederlag for inneståelseserklæring kr 1.500,- (inkl. mva) der dette er nødvendig.

For visninger er det avtalt kr 1.000,- (inkl. mva) pr. visning.

Å notere seg som interessent på besøkslisten er ingen garanti for at man blir kontaktet fra megler i forbindelse med budrunden. Bud kan forekomme raskt etter 24-timersfristens utløp og da gjerne med korte frister. Vi vil imidlertid holde alle budgivere orientert så lenge de er med i budrunden. Dog må man sørge for å være tilgjengelig.

BELIGGENHET

Tilhørighet

Kommune	Oslo
Bydel	Nordstrand
Grunnkrets	Ulvøya
Kirkesogn	Bekkelaget

Steder i nærheten

Malmøya brygge	0,4 km*
Ulvøybrua	1,2 km*
Nordstrand bad	1,3 km*

Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	52,5 km
Sentralstasjon	Oslo S	6,3 km
Jernbanestasjon	Nordstrand	4,7 km
Trikkeholdeplass	Kastellet	1,8 km*
Bussholdeplass	Ulvøya	0,9 km*

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Ulvøy Tennisklubb	0,7 km*
	Bækkelagshallen	6,6 km
Treningscenter	Partner Sol- og Treningscenter	6,2 km

STEDER AV INTERESSE

Skoler

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	1,7 km*
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.)	1,8 km*
Nordstrand skole (1-7 kl.)	1,9 km*
Kastellet skole (1-10 kl.)	2,0 km*
Nordseter skole (8-10 kl.)	1,9 km*
Nordstrand videregående skole	5,5 km
Holtet videregående skole	6,8 km

Barnehager

Fjordgløtt familiebarnehage (0-3 år)	0,3 km*
Arken barnehage (0-3 år)	0,6 km*
Malmøya barnehage (3-6 år)	0,8 km

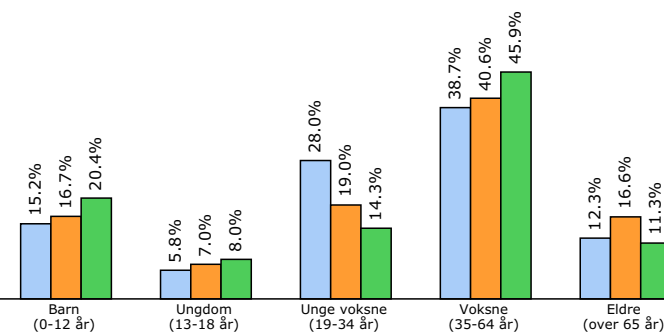
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Lambertseter Senter	7,0 km
Postkontor	Vi Khanh Dagligvare	0,8 km*
Apotek	Apotek 1 Nordstrand	5,8 km
Vinmonopol	Oslo S Vinmonopol	6,3 km
Dagligvare	Ulvøya Matsenter	0,8 km*
Kiosk/video	Shell/7-Eleven Bekkelaget	2,7 km
Bensin	Shell/7-Eleven Bekkelaget	2,7 km

DEMOGRAFI

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Ulvøya grunnkrets)

Andel menn	49,4%
Andel kvinner	50,6%
Gj. snitt alder menn	37 år
Gj. snitt alder kvinner	37 år
Husholdninger med barn:	46,7 %
Husholdninger uten barn:	53,3 %
Gj. snitt byggeår:	1953
Gj. snitt tomtestørrelse:	1 687 kvm



Område
 ■ Kommune: Oslo
 ■ Bydel: Nordstrand
 ■ Grunnkrets: Ulvøya

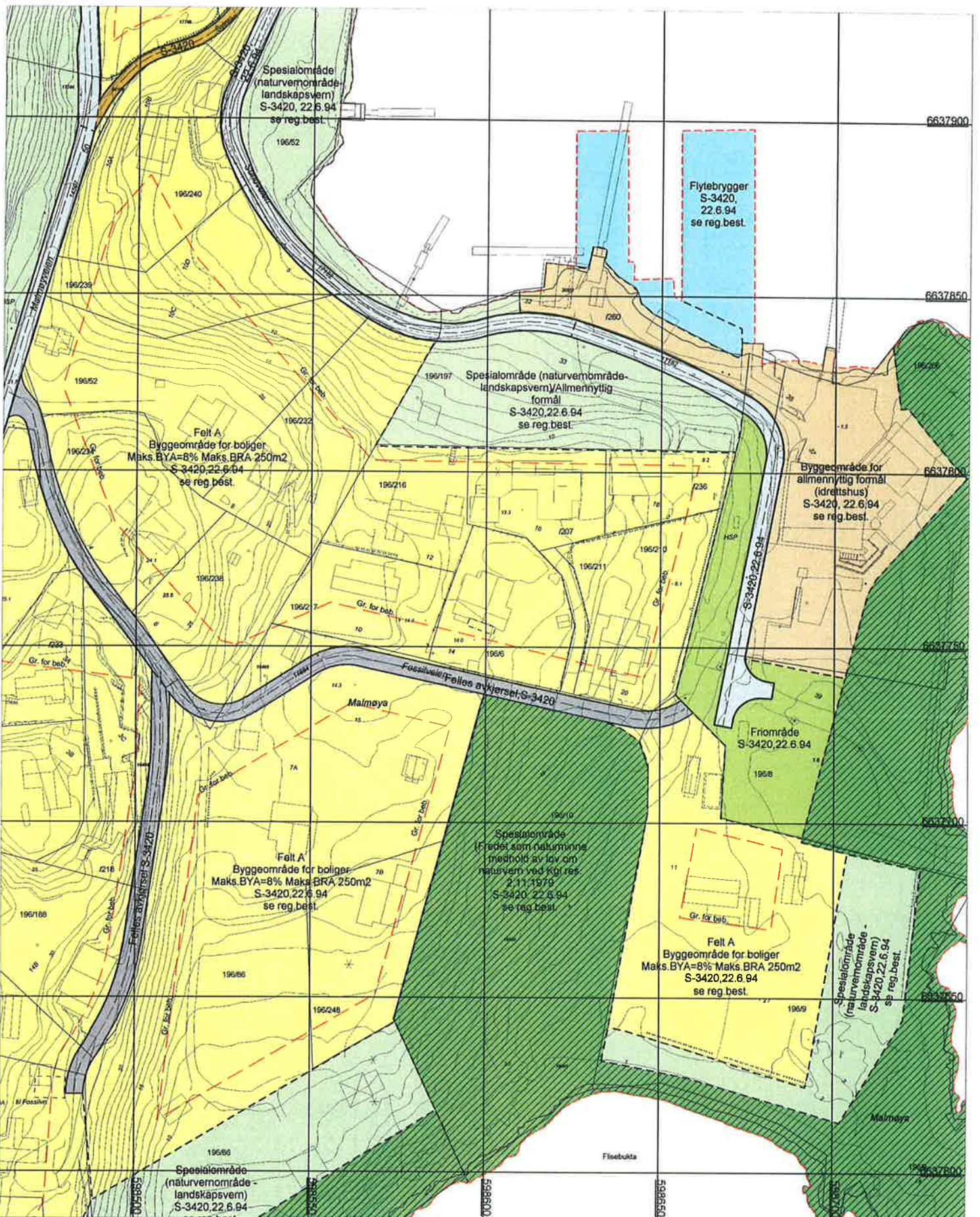
Personer
 547551
 43878
 1517

Husholdninger
 285330
 21103
 617

Kilde: SSB 2007

KART





Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:1000 Dato 20.08.2009

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 142843

Referanse: FOSSILVEIEN 14 /KF

Objektnummer: 1

Bruker: SVGR

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-5

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREROMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende areal	Kjørevei, parkering	Høy spenningsanlegg, rull- og romfære	Felles areal (parkering)
Mer enn to formål innen samme område	Arnei areal	SPELLOMÅDER	Felles areal (leksplass, gårdsplass)
Forretning, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Friidrettsområde, parkbelle m.m.	Felles areal, gangvei
Industri, lager, verksted	Sponvei, jernbane, kollektivfelt	Kommuniteknisk areal, grav- og urnelund	
Offentlig bygning	FRISOMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER	
Allmenntilgj. formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	Plan under behandling
STREKSYMBOLER			
Byggesone		Kommunedei-plan-grense	
Planens begrensning		Markagrense	

Innlemmet: <http://www.pbe.oslo.kommune.no> Bestillingsjærne: <http://www.byggesøk.com/bestillingenrster>

Verdi- og lånetakst

over

Enebolig
Fossilveien 14
0198 OSLO

Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Jan Gravdehaug

Takstmann/Ingeniør

Verdi- og lånetakst over

Enebolig
Fossilveien 14
0198 OSLO
Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

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.

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i veletablert bolig- og villaområde på Malmøya. Stille og rolig beliggenhet innerst i blindvei og grenser til friområde. 1 minutters gange til badestrand, seilforeninger, ro- og padleklubb og småbåthavn. Stille og barnevennlig område. Gode solforhold.

Sogner til Nedre Bekkelaget skole.

Svakt skrånende tomt. Opparbeidet tomt med gressplen, bed, prydbusker, bær og frukttrær. Urtehage. Grillplass. Inngjerdet eiendom.

Enebolig over 3 plan, samt loft. Kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Kaldt loft. Praktikantdel. Redskapsbod og dukkestue. Gårdsplass med singel, biloppstillingsplasser.

Eiendommen er pusset opp og modernisert siden kjøp, 2007. Fjordutsikt fra soverom 2. etasje. Boligenmassen gir et godt inntrykk.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert reguleringer eller andre forhold i bygningsetaten. Takstdokumentet er gjennomgått, lest og godkjent av eier.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	14 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	12 000 000

Oslo, 23.08.2009



Jan Gravdehaug
Takstmann/Ingeniør



Eiendom: Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Fossilveien 14, 0198 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Karin Beate Ullmann

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.08.2009

- Jan Gravdehaug Takstmann Tlf.: 90516615
- Karin Beate Ullmann
- Niels Fredrik Dahl

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tegninger EDR	Utskrift fra "Norges Eiendommer".- opplysninger om adresse, gnr./bnr., hjemmelshaver, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.
Andre dok./kilder:	Eier	Muntlige opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Karin Beate Ullmann Niels Fredrik Dahl
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 369 m ² Tomteareal i flg. EDR. Bruttoareal.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig og privat.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 200

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige.
Premiebeløp:	Kr 8 000
Kommentar:	Antar fullverdiforsikret. Polise ikke fremlagt

Bygninger på eiendommen Enebolig

Byggeår:	1896. Antatt byggeår.
Ombygd:	Tilbygg kjøkkendel 2008.

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 tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon 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.





Eiendom: Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Fossilveien 14, 0198 OSLO

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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	60	52	12	40	Trapperom - vaskerom, tek.rom, 3 boder. Tek. rom og en bod har takhøyde 1.83 cm og er ikke medtatt i arealer.
1. etasje	172	160	140	20	Entre/trapperom, dusjbad/wc, entre/hybeldel med kjøkkenkrok, kjøkken - spisestue, bibliotek, stue, vinterhave.
2. etasje	120	116	109	7	Trappegang, bad/wc, dusj - vaskerom, garderobesrom, 4 soverom. Overbygget balkong 17 m ² med utgang fra hovedsoverom.
Loft					Loft med adkomst nedfelbar trapp i trappegang. Kaldt loft. Innvendig målte arealer. Bruttoarealet er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	352	328	261	67	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Trapperom - vaskerom	Bod, bod 2
1. etasje	Entre/trapperom, bad/wc, entre/hybeldel med kjøkkenkrok, kjøkken - spisestue, bibliotek, stue	Vinterhave
2. etasje	Trappegang, bad/wc, dusj - vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Garderobesrom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning generelt Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.</p> <p>Boligen rehabilitert/pusset/påbygd i perioden 2007/08 med nytt kjøkken, våtrom, elektriske, gulvvarme, dels nye overlater m.m.</p> <p>Del av kjeller med krypkjeller. Ikke besiktiget på befaringdagen.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Fossilveien 14, 0198 OSLO

210 Grunn og fundamenter

Fundament til antatt fast grunn / fjell. Støpt kjellergulv.

230 Yttervegger

Grunnmur av mur/gråstein, ingen isolasjon. Yttervegger i reisverkplank og reisverk, utvendig panel.

Påkostninger:

Yttervegger etterisolert med innblåsning av isolasjon fra yttervegger.

Vedlikehold ol:

Det er ikke grunnmurspapp utvendig da dette produktet ikke fantes i byggeåret for denne bygningen. Oppgraving og redrenering må påregnes i fremtiden pga. aldriingsmessig slitasje.

233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/2007. Doble og enkle glass i malte trerammer. Innvendige malte fyllingsdører. Nye lakkerte entredører med glassfelt.

240 Innervegger

Innervegger overflatebehandlet med pusset og malte plater, trepanel, malt rupanel, tapet. Kalksteinsfliser på badetrom.

254 Dekker - Gulv og overflate

Etasjeskillere i trebjelkelag, med antatt stubbloft/mineralull. Innvendig er gulv dekket med malte massive furugulv, malte/lakkerte tregulv. Kalksteinsfliser på badetrom. Belegg på vasketrom.

255 Dekker - Himling og overflate

Himlinger med trepanel, malte plater. Profilert listverk i stue.

260 Yttertak

Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med malte korrugerte plater i metall.

Nytt yttertak ved kjøkkendel. Plateslått yttertak.

Vedlikehold ol:

Taket er besiktiget fra bakken. Malingavskalling av plater. På sikt bør yttersak tekkes om.

271 Kjøkkeninnredning

Moderne og tidsmessig kjøkkeninnredning. Folierte glatte fronter. Støpt benkeplate med kompositt med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Bra med skapinnredning. Stor spise plass.

Høy standard på innredning og utstyr. Kjøkken fra Kvik. Arkitekttegnet med utførelse av møbelsnekker.

Praktikantdel:

Hybelkjøkken med rustfritt stålbenkbeslag med vaskekum og komfyrtopp. Integrert kjøleskap.

Påkostninger:



Eiendom: Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Fossilveien 14, 0198 OSLO

	<p>281 Trapper Malt innvendig tretrapp fra 1. etasje til 2. etasje. Lakkert tretrapp fra 1. etasje til kjeller. <i>Påkostninger:</i> Ny trapp til 2. etasje.</p> <p>284 Balkonger Overbygget balkong med utgang fra hovedsoverom. 1 stk. stråleovn.</p> <p>315 Sanitær - utstyr Kjeller. Stål utslagskum. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>1. etasje Dusjbad med dusjhjørne, servant og veggmontert toalett. Plassbygd skap i heltre eik. Elektrisk avtrekksvifte - fuksensor. Innfelt downlight i himling.</p> <p>2. etasje Bad med innmurt flislagt badekar, servant og veggmontert toalett. Speilskap. Plassbygde skap i heltre eik. Mekanisk avtrekk. Innfelt downlight i himling.</p> <p>Dusjbad - vaskerom med sluk. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Innfelt downlight i himling.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Påkostet nye våtrom, høy standard.</p> <p>320 Varme Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Opplegg for radiatorer 2. etasje.</p> <p>Vedfyring. <i>Påkostninger:</i> Ny gulvvarme og røropplegg.</p> <p>400 Elkraft Automatsikringer. Skap plassert i tek. rom. kjeller.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Nye automatsikringer, elektriske ledninger, kontakter og brytere skiftet i bolig iflg. eier.</p> <p>540 Alarm- og signalanlegg Kabel-tv, fibernett.</p> <p>Adresserbart røk og tyverivarsling til vaktelskap (G4S).</p> <p>660 Piper, ildsteder, fyanlegg 3 stk. v.bereder i bod, kjeller. 198 l fra 2008.</p> <p>Murt peis i stue.</p>
--	---





Eiendom: Gårdsnr. 196 Bruksnr. 6 KOMMUNE OSLO
Adresse: Enebolig - Fossilveien 14, 0198 OSLO

	<p>900 Annet</p> <ul style="list-style-type: none"> -Innfelt downlight i kjøkken, trapperom og trappegang. -Utekran. -Mekanisk avtrekk til bad 2. etg. og vaskerom. Styrt fra bad 2. etg. -3 stk. stråleovner i vinterhave. -Plassbygd bokhyller i bibliotek.
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	13 200	
	Forsikring:	8 000	
	Privat veilag	1 000	
	Sum kostnader Kr:		22 200
	Off. og eiend.skatt, forsikring er ca. beløp. for bolig.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Enebolig		6 690 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		750 000
	Teknisk verdi uten tomt :		5 940 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		8 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		14 040 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	14 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	12 000 000



Egenerklærings skjema Eierskifteforsikring

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

Eiendomsmegler (MÅ FYLLES UT)

Meglerforetak:	Nordviks Partnes	Avdeling:	Frogner
Meglers navn:	Terje Tinholt		
Meglers oppdragsnummer:	209279		
Hvilken rapport foreligger?	Verdi- og lånetakst <input checked="" 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 forsikringsselskapets 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 BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input 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.: 196	Bnr.: 6	Snr./andels/aksjenr.:	Festenr.
Adresse:	FOSSILV.14	Postnummer:	0198
Sted:		Kommune:	OSLO
Byggeår:		Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring? GVENSIDIGE			
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:	ULLMANN	Fornavn:	LINN
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:	91 75 39 95
Ny adresse:		Postnr.	
		Sted:	
Selger (2)			
Etternavn:	DAHL	Fornavn:	NIELS FREDRIK
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:	
Ny adresse:		Postnr.	
		Sted:	

Spørsmål 16-17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYR EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekke i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	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.			Rørlegger Ulven AS
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	Noe fukt i et av rommene
7.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
8.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur, skjelheter i gulv eller lign.)	X		Eldre hus / normalt
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		Tak anbefales oppgradert
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?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?			
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: Boligen er betydelig påkostet de seneste år.				

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.

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.

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.**

<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:	18.08.09	Sted:	Oslo
Selger (1) sign.:		Selger (2) sign.:	

BUDSKJEMA

Oppdragsnummer: 209279/TT

Adresse: : Fossilveien 14, 0198 OSLO

Betegnelse: gnr. 196, bnr. 6 i Oslo kommune

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato _____ kl: _____ Ønsket overtagelse: _____

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse. Rentene tilfaller selger. Ved kjøp av andelsleilighet forfaller 10% av kjøpesummen først når forkjøpsretten er avklart. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

____ Uten forbehold

____ Annet _____

FINANSIERINGSPLAN – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	kr
Lån:	kr
Til sammen	kr

____ Egenkapital ved salg av egen bolig. ____ Kontanter ____ Annet

Budgiver er kjent med **Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS** sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: _____ POSTNR/STED _____ E-MAIL: _____

MOBIL 1: _____ MOBIL 2 _____ TLF. ARB: _____ FAX: _____

STED: _____ DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Nærværende bud forhøyes med dette muntlig til:

Kroner:	Dato:	Akseptfrist:	Meglerns sign:
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____

NÆRVÆRENDE BUD AKSEPTERES: Dato: _____ **Kl:** _____

Bud stort kr _____ er akseptert, med overtagelse den _____

Selger(e)

Kjøper(e)

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, , Hansteens gate 2, 0253 OSLO
Tlf: 22 12 90 00 Fax: 22 12 90 40

Forbrukerinformasjon om budgivning

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-post-adresse, 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. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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 oppdragsgivere, budgivere og øvrige interessenter om bud og ev. forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbar 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 budgivere å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivere 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.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgivere orientert om nye og høyere bud og ev. forbehold.
8. Etter at handel er 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 budjournalene 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 aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksiterer **ingen angreterett** 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 (såkalt "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.