

SMÅBRUK - ØRLAND



**Kleivan
7140 Opphaug**



Påkostet småbruk med fredelig og skjermet beliggenhet ved Lerbern.

Inneh. bl.a.: Gang med garderobe og trapperom, bad, kjøkken, 3 soverom, stue med utgang terrasse.

Boa.: 94 m2. Eiet tomt ca. 20 000 m2. Garasje.

Prisantydning: kr 1.850.000,- + off. omk.



Fosen Eiendomsmegling
FosenAdvokaten AS

Torgsentret, Pb 50, 7129 Brekstad • Tlf 72 52 30 80 • Mob 41 68 21 67







BESKRIVELSE:

Megler:	Fosen Eiendomsmegling/FosenAdvokaten AS Org.nr. 992 125 950 Torgsenteret, Pb. 50, 7129 Brekstad
Ansvarlig advokat:	Advokat Marit Eriksson
Sak nr.:	2132/07
Type eiendom:	Småbruk med ca 20 dekar totalareal
Matrikelnr.:	Gnr. 72 bnr. 13 i Ørland
Adresse:	"Furuly", 7140 Opphaug
Eier:	Jan Olav Glørstad
Beliggenhet:	Fredelig og skjermet beliggenhet ved Lerbern på Opphaug. Ingen nære naboer. Privat adkomstvei. Solrikt og bovennlig område med spredt bebyggelse. Det er ca. 2,5 km til Opphaug sentrum der man bl.a. finner barneskole, Coop Prix, Byggmix, rørleggerforretningen Sverre Pettersen AS og Teletunet barnehage. Kort vei til ny kommunal barnehage "Futura", og flott turterreng rett utenfor stuedøren. Kommunesenteret Brekstad, der man finner det meste av servicetilbud, hurtigbåtforbindelse til Trondheim og Kristiansund N, fergeforbindelse til Agdenes og flyforbindelse til Oslo og Ålborg, er ca. 5 km unna.
Adkomst:	Fra Brekstad følges riksvei 710 retning Botngård, ta av til venstre i rundkjøring på Skiftkrokan i retning Aune/Rønne. I kryss på Aune – sving til høyre i retning Kleivan/Opphaug. Ta av til høyre ved gårdsbruk på høyre side, og følg veien (30 sone) til "veis ende". Fra Botngård følges riksvei 710 i retning Brekstad. På Opphaug tar du av til høyre i retning Kleivan/Uthaug like før opphevelsen av 50-sone skilt. Etter at du har passert "Anddamman" - sving til venstre ved gårdstun. Følg veien (30 sone) til "veis ende". Se vedlegg 2.
Tomt:	20 000 m ² eiet tomt. (16 da flat dyrkbar jord – 4 da annet.)
Byggeår:	Bolighus: 1948, tilbygd 1970 – tallet, renoverert 2005 Uthus: 1950 – tallet Garasje: ukjent byggeår

Bebyggelsen: På eiendommen står et bolighus i 1 ½ etasje med kjeller, et frittliggende uthus samt en frittliggende garasje.

Bolighus: BRA: 94 m²
Uthus: BRA: 166 m²
Garasje: BRA: 28 m²

Arealoppgaver i hht. takstmanns oppgave, jf. vedlagte boligsalgsrapport. Oppmålingen ble foretatt 20.12.2007 og er beregnet i henhold til NS3940, utgave 1986.
Norsk Standards nye arealbegreper trer i kraft i løpet av 2008.

Innhold: Bolighus:

1. *etg.*: gang/trapperom, bad/wc, kjøkken/stue (åpen løsning).
BOA: 59 m²

2. *etg.*: trapperom/gang, 3 soverom, veggkott
BOA: 35 m²

Kjeller: trapperom, vaskerom, 2 bodrom. BTA: 55 m²

Uthus:

1.*etg.*: 3 rom i varierende størrelser. BRA: 83 m²

Loftsplan: Et åpent rom. BRA: 83 m²

Garasje:

Et åpent rom – BRA: 28 m²

**Standard/
påkostninger:**

Bolighuset er renoverert innvendig de senere år, 2004/2005, hvorav nevnes nytt elektrisk opplegg, nytt rør-i-rør opplegg, nytt flislagt bad med varmekabler, nytt IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer, ny mur og peisovn. Alle innvendige flater, gulv og vegger, er nyoverhelt med laminat gulv og malt panel og/eller panelplater på vegger. Badestamp, stor terrasse m.v.
Uthuset har fått ny takteking.
Se ellers vedlagte boligsalgsrapport.

Ligningsverdi: Kr 266.250,-

Vann og avløp: Offentlig vann. Privat avløp med septikktank. Kommunale avgifter vann og tømning av septikktank etter gjeldende satser. Vannavgift - årsgebyr kr 1827,- (bolig under 100 m²), 2007.

Tømming av slamskillere med inntil 2 m³ våtvolum, kr 577,- i 2007. Tas forbehold om endrede satser i 2008.

Renovasjon: Fosen Renovasjon, årlig renovasjonsavift etter gjeldende satser og størrelse på avfallsdunker.
140 l restavfallsdunk (basisabonnement) kr 2645,- i 2007.
Tas forbehold om endrede satser i 2008.

Forsikring: Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Regulering: Området der eiendommen ligger er avsatt som LNF – område 1 i Ørland kommunes arealplan.

Konsesjon: Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Prisantydning: Kr. 1.850.000,- (eller bud) + off. omkostninger

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

Kjøpers omkostninger: Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesummen.
Gebyr for tinglysing av skjøte utgjør kr. 1548,- og gebyr for pantattest kr. 172. I tillegg kommer kr. 1935,- i gebyr for tinglysing av pantedokument fra långiver.

Ved kjøpesum kr. 1.850.000,- (prisantydning) vil samlede omkostninger utgjøre kr. 49.905,-.

Oppgjør: Forskudd med inntil 10 % av kjøpesummen – minimum kr. 50.000,- - forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen.
Resten av kjøpesummen med tillegg av omkostninger forfaller til betaling ved overtakelse.

Kontrakt: Kontraktsmøte mellom kjøper og selger med undertegning av kjøpekontrakt forutsettes avholdt kort tid etter at kjøpers bud er akseptert av selger.

Overtakelse: Etter nærmere avtale.

Selgers omkostninger: Avtalt meglervederlag utgjør 2 % (inkl.mva.) av oppnådd salgssum. I tillegg kommer annonsekostnader og øvrige utlegg.

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER:

Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 får anvendelse ved denne eiendomshandelen (selges som småbruk hvor boligdelen og ikke næringsdelen anses viktigst). Selger har adgang til å reservere seg mot enkelte av lovens bestemmelser.

Denne eiendommen selges i forevist stand, jf. avhendingsloven § 3-9.

Dette innebærer at eventuelle mangelsinnsigelser fra kjøper kun kan gjøres gjeldende dersom det viser seg at

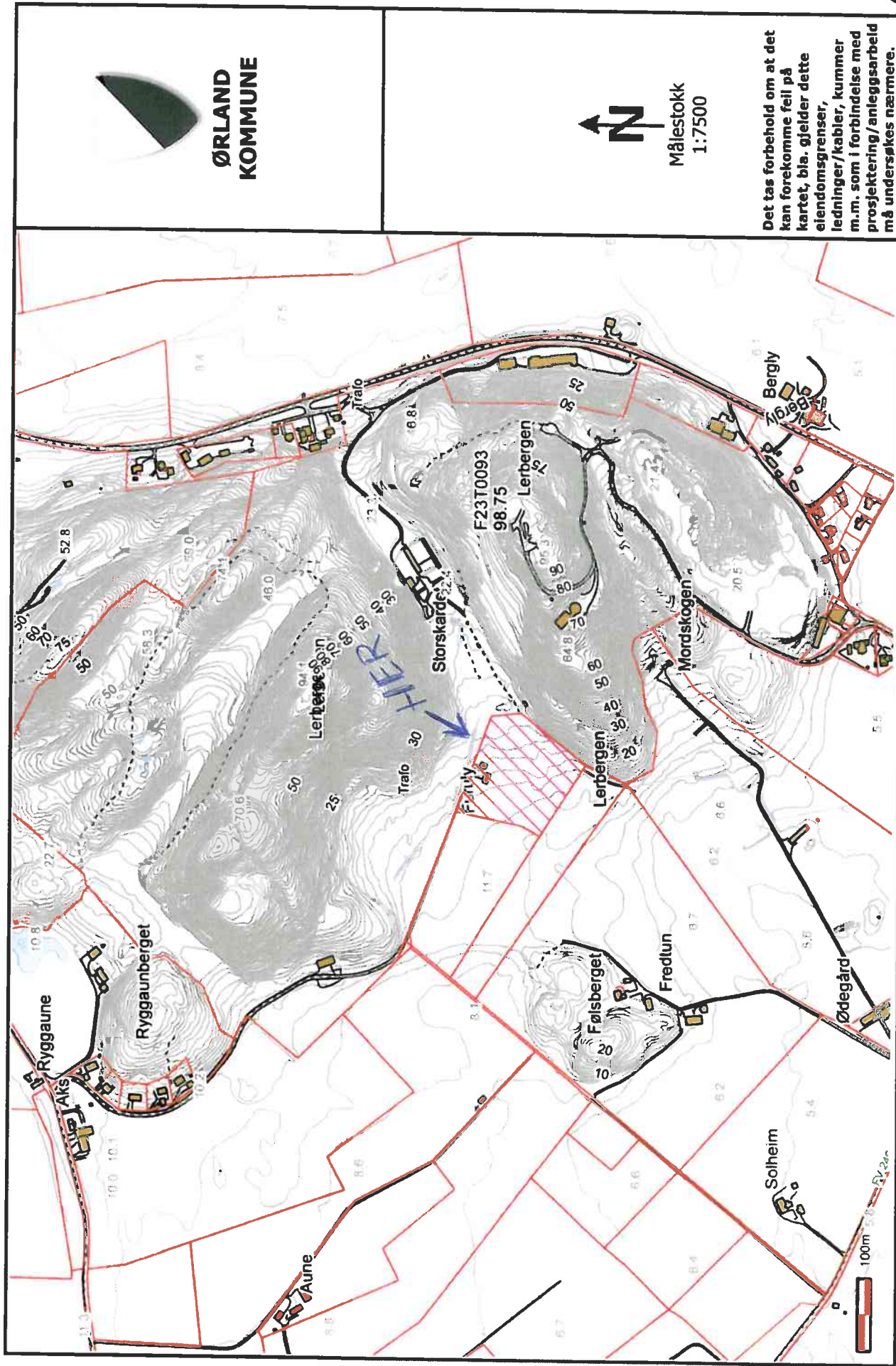
- 1) selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, såfremt dette har virket inn på kjøpet og opplysningene ikke er rettet i tide på en tydelig måte (avhl. § 3-8);
- 2) selger har unnlatt å opplyse om viktige forhold ved eiendommen som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når en kan gå ut ifra at det har virket inn på kjøpsavtalen at disse opplysningene ikke ble gitt (avhl. § 3-7);
- 3) eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers (avhl. § 3-9).

Interessenter oppfordres til å foreta en nøye besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med bygningskyndig.

VEDLEGG:

1. Oversiktskart – målestokk 1:7500, eiendommen skravert
2. Oversiktskart – målestokk 1: 30000
3. Skylddelingsforretning av 15.10.1947
4. Arealplanstatus – Ørland kommune
5. Boligsalgsrapport v/taksmann Terje Steinar Wold, etter befaring 20.12.2007
6. Veiledning til kjøper og selger ved eiendomskjøp
7. Budskjema med informasjon om budgivning

Brekstad, 22.01.08



1



2

1555
16-10-47

3

Skylddelingsforretning

Onsdag den 15/10 1947 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Myra*
g.-nr. 72 h.-nr. 8 av skyld 0.30 mark i *Orland*
herred. Forretningen er forlangt av *Lars Jakobsen*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevningen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Bernhart Kløften - Reidar Jussen

Ved forretningen møtte³: *Lars Jakobsen.*

*Skjønnsmennene fant det ikke nødvendig
å tilkalle naboene.*

Mennene valgte til formann

Reidar Jussen

Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

*Den utskilte parsell er ca. 20 d. a.
og ligger S.V. for Lorbergskaret.*

Parsellen grenser mot N.O. "Samne".

S.O. Sørenskrivergården. S.V. Ryggvi's

utmark. N.V. Lars Jakobsen eiendom! Vedboet

*Den nye grenselinje går ut i fra
en nedsatt stein i parsellens N. Østre*

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1 1917 § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboer eiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiendommene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilfalle inneholde det nødvendige herom. Stiltelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



hjørne, og går i S. Vestlig retning
langs hekken til en nedfald sten
i parsellens S. Vestlige hjørne.

1. ~~Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?~~
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a. At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarka~~

Nytt fellesskap ikke stiftet.

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig¹~~

- b. At hvert bruk har fått en for fredning og nytte så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *m* fraskilte del ble satt til *0. 15 mark*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0. 15 mark*

De *m* fraskilte del er gitt bruksnavn² *"Türüly"*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Utg. betales av Lars Jakobsen.

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marka foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Rudolf Jussén.
Rudolf Jussén
Jakob

Bernhard Klöpper
Grimm

Antatt til tinglysing 16. oktober 1947.

Sven de Lange
kst

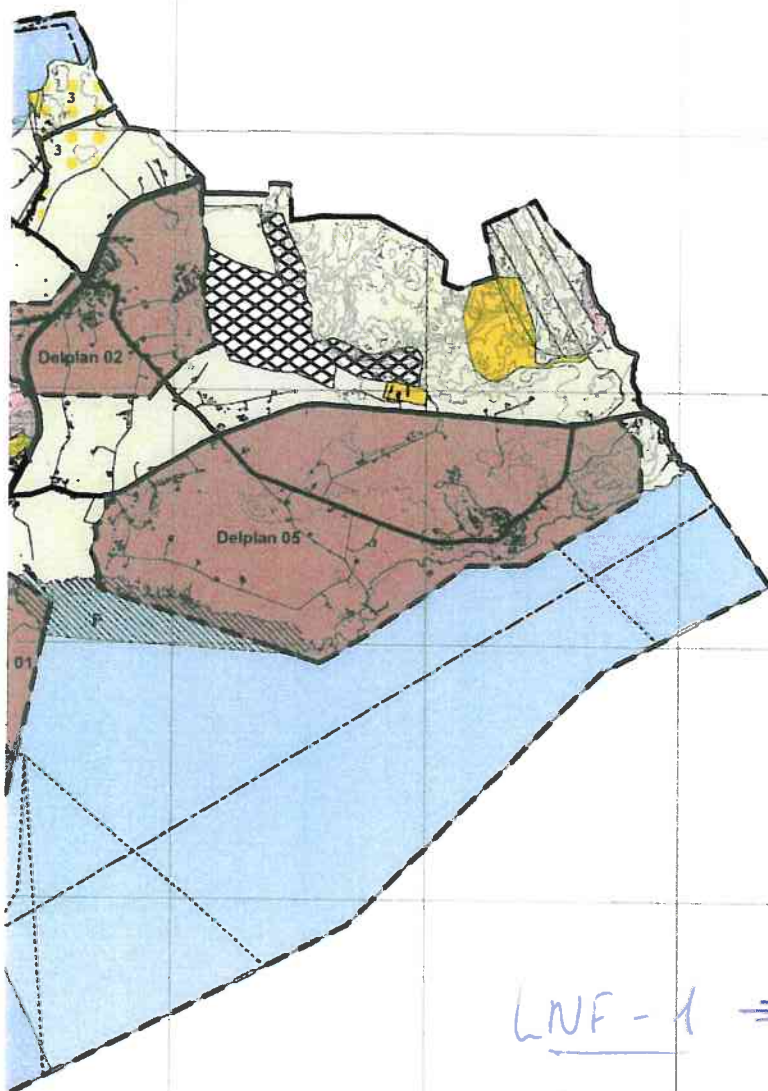
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 72 b.-nr. 13

1:50000

1:500

1:2500



ØRLAND KOMMUNEPLAN

2004
2015

AREALDEL: HOVEDPLAN

RETISGVLIDIGE BESTEMMELSER OG TEGNFORKLARING

Rettslige bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 20-4, er uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer og av orienterende karakter.

Arealdelen består av HOVEDPLAN 1:1 50 000 og følgende delplaner:

- Delplan 01 BREKSTAD: Målestokk 1:5000
- Delplan 02 OPPHAUG: Målestokk 1:5000
- Delplan 03 UTTHAUG: Målestokk 1:5000
- Delplan 04 GARTEN BEIAN: Målestokk 1:10 000
- Delplan 05 ALSTRÅTT: Målestokk 1:10 000
- Delplan 06 STORFOSNA KRÅKVÅG: Målestokk 1:10 000

Ved behandling av enkeltsaker legges følgende søkorkart til grunn:

- Landbruksplan
- Viltkart
- Skyggekart med retningslinjer
- Fiskeri og havbruk

BYGGEOMRÅDER



DELPLANOMRÅDE: TETTSTEDSAREALER

For areal avsatt til byggeområder innen delplanområder kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplaner må være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Arealdisponeringen er vist på delplaner.

Tomter til ny fritidsbebyggelse skal ikke være større enn 1000 kvm.



OMRÅDER MED GODKJENT REGULERINGSPLAN ELLER OMRÅDER HVOR REGULERINGSPLAN: BEBYGGELSESPLAN MÅ UTARBEIDES FOR UTBYGGING GJENNOMFØRES. Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

I = Hovedformål industri () = Hovedformål offentlig areal
B = Hovedformål bolig

Bebyggelsesplaner må være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Der det er avvik mellom arealdel og vedtatt reguleringsplan, gjelder reguleringsplan. Unntatt er områder på Gården som er disponert til UTH - utleiehytter, Brekstad Vestre, Brekstad sentrum når det gjelder nye områder for grav- og urnelund ved Ørland kirke.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF SONE 1)

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring.

Innenfor disse områder foreligger viktige friluft-, vilt- og landbruksinteresser.

På gårdsbruk kan det tillates inntil 2 boliger pr. driftsenhet.

Dispensasjon skal bare gis når det foreligger særlige grunner. Når det er aktuelt å gi dispensasjon, skal saken sendes på høring til aktuelle sektormyndigheter. Særlige grunner kan framgå av sektorvurderinger (jfr. sektorkart) eller være forhold av betydning for en positiv utvikling av lokalsamfunnet.



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF SONE 2)

Innenfor disse områdene kan det tillates spredt boligbygging. Antall nye boliger som kan tillates oppført innenfor planperioden er angitt på hovedplan og delplaner for det enkelte avgrensede område, jfr. pbl § 20-4, annet ledd, pkt. c. Det er krav om bebyggelsesplan. Spredt boligbygging tillates ikke oppført nærmere sjøen enn 100 m og på områder som er viktige jordbruksarealer, vilt- og naturområder. Jfr. landbruksplan for Ørland kommune, temakart jord og skog, datert 13.12.2000 og viltkart datert 01.04.2004.

Bebyggelsesplan skal vise tomteavgrensning, bebyggelsens plassering, etasjetall, parkering og vegadkomst. Det skal redogjøres for vannforsyning og avløp.

PLANERAV VED DISPENSASJON

Dersom det gis dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 fra byggeforbud i landbruks-, natur- og friluftsområder skal det kreves reguleringsplan når det oppstår en gruppebebyggelse på 3 eller flere enheter.



OLIGSALGSRAPPORT

5



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

"Furuly"

7140 OPPHAUG

Gårdsnr. 72 Bruksnr. 13

ØRLAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Steinar Wold

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Åsveien 36, 7100 Rissa
Org. nr. 981 263 472
Tlf: 73851512
Mobil: 97041194
Email: t-s-wold@frisurf.no

Oppdrag
2007292

Bef.dato
20.12.2007



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningssdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)



- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSENDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarung ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarung og oppdatering.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse, ca 2-3 km fra nærkjøpmann og skole på Opphaug. Eiendommen ligger åpent og fritt til. Off.komm. passerer ikke forbi eiendommen. Området er solrikt og bo-vennlig.



Tomta er flat.
Opparbeidet rundt bygningene.
Parkplass til flere biler.

På tomta står det et bolighus i 1 1/2 etasje med kjeller.
Et frittstående uthus samt en frittstående garasje.

Konklusjon tilstand

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Det er foretatt en tilstandsvurdering av bolighuset. (type, tilstandsgrad 1)
Mindre kosmetiske feil og mangler kommenteres ikke.
Kontroll av det elektriske anlegget inngår ikke i denne rapport.
Vegger og etasjeskillere er ikke nivvellert mht avvik.
Boligen var møblert.

KONKLUSJON:

En kurant eiendom.
Innvendig er bygningen totalrenovert, unntatt kjeller.

NB:

Bygningen er antatt oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

20.12.2007

Takstmann Terje Steinar Wold



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Jan Olav Glørstad

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.12.2007

- Jan Olav Glørstad Eier
- Takstmann Terje Steinar Wold Takstmann Tlf.: 97041194

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Skjøte	Dagbokført 18.04.2005
	Tidligere takst	Dato 12.09.2007
	Eier	
	EDR	Ajourført: 10.11.2007

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Jan Olav Glørstad

Tomt: Eiet tomt. Areal 20 000 m² Areal kilde: Tidligere takst. (16 da dyrkbar jord, 4 da annet)

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: Privat vei. Veirett.

Vann: Offentlig.

Avløp: Privat. Septikktank.

Regulering: Ikke regulert område.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ukjent.

Bygninger på eiendommen

Bolighus

Byggeår: 1948. Hentet fra tidligere takst.

Anvendelse: Eiers bruk

Tilbygd: 1970-tallet.

Uthus

Byggeår: 1950-tallet. Hentet fra tidligere takst.

Anvendelse: Eiers bruk



Garasje

Byggeår: Ukjent.
Anvendelse: Eiers bruk

Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940

Bolighus

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller	55			Trapperom, vaskerom, 2 bodrom.
1. etasje	64	59	59	Gang/trapperom, bad/wc, stue/kjøkken (åpen løsning) Arealene er hentet fra tidligere takst. NB: arealer er beregnet i henhold til NS3940, utgave 1986.
Loftsplan	38	35	35	Gang/trapperom, 3 soverom, veggkott
Sum bygning	157	94	94	

Uthus

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	90	83		3 rom i varierende størrelser. Hentet fra tidligere takst.
Loftsplan	90	83		Et åpent rom
Sum bygning	180	166		

Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	30	28		Et åpent rom Hentet fra tidligere takst.
Sum bygning	30	28		



Beskrivelser - Bolighus

Bygning generelt

Bygning, generelt

- Beskrivelser Bygning oppført i 1 1/2 etasje med kjeller, tilbygg i en etasje med delvis utgravd kjeller.
- Påkostninger: Stue/kjøkken: tatt ned deleveggen mellom de to rom. (åpen løsning)

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

- Beskrivelser Betong fundamentert på antatt løsmasse.
- Vurderinger: Fundamenteringen er skjult under bakkenivå og er ikke videre vurdert.

Gulv på grunn

- Beskrivelser Kjeller:
Støpt dekke på mark.

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

- Beskrivelser Deler av drenering antatt fra byggeår.
- Påkostninger: I forbindelse med taknedløp er det drenert i området og lagt ledning fra taknedløp fram til slamsamling.
- Vurderinger: Tegn til dårlig drenering synes på kjellervegger og gulv.
Der hvor drenering er utbedret vil fuktinnslagene forsvinne etter hvert.
Dette vil ta tid med naturlig uttørking. Ved å benytte avfukter/byggtørk vil uttørking skje hurtigere.
Saltutslag indikerer fuktgjennomgang.
Samt fuktopptrekk fra grunnen.
- Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelser Grunn-/ringmur:
Plass-støpt.



Vurderinger: Kontroll av grunnmur ble begrenset til visuell kontroll av åpne murflater i kjeller samt utvendig over terreng.
Det ble regn. enkelte riss i murflater.
Vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning slik disse var fremtreden på befaringsdagen.

Levetider: Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelser Trekassen:
Veggkonstruksjoner:
Eldre del:
Uisolert trekonstruksjon, unntatt nordvestvegg, plank.
Tilbygg:
Isolert trekonstruksjon.

Påkostninger: Nordvestvegg etterisolert.

Utvendige overflater

Beskrivelser Grunn-/ringmur:
sementpusset/slammet.
Trekassen:
Eldre del:
Utvendig pålagt panelkledning av tre, malt.
Tilbygg:
Utvendig pålagt panelkledning av tre, malt.

Vurderinger: Grunn-/ringmur:
Bør påføres overflate behandling, slik at fukt ikke trekker inn.
Noe puss-riss.
Trekassen:
Deler av bordkledning har svertesopp.tilst.gr: 2.
Noe fuktskadet/råte bordkledning som må skiftes. tilst.gr: 2.

Levetider: Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år.
Normal levetid for mur m/overflatebehandling, slemming er 20 til 40 år.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelser Trekassen:
Isolerglass.
Kjeller:
Enkle ruter.



- Påkostninger:** Trekassen:
påsatt sprosser.
isolert rundt alle vinduer.
Alle vinduer i trekassen er skiftet i 2002/2003.
- Vurderinger:** Kjellervindu:
fuktskadet og bør skiftes.
(et av vinduene er/har blitt angrepet av borebiller)
Det ble ikke rgeg. noe punkterte vinduer på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Levetider:** Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelser** Ytterdør, inngang via utvendig trapp.
Verandadør med utgang til veranda fra stue.
- Påkostninger:** Isolert rundt verandadør.
- Vurderinger:** Ytterdør bør overflate behandles.
- Levetider:** Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.

Innvendige dører

- Beskrivelser** Speildører.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

- Beskrivelser** Takkonstruksjon av tre.
Saltak.
Takrenner med nedløp.
Undertak: taktro av tre.
Atkomst til kaldloft er via loftsluke uten stige.
- Vurderinger:** Ikke lufting på kaldloft.
Dette er uheldig med tanke på utlufting av evt. varm og fuktig luft.
Det anbefales derfor på generell grunnlag å foreta en løpende observasjon med tanke på å vurdere etablering av bedre lufting av takkonstruksjonen.
Regr. fukt i taktro, spes. rundt pipe.
(bør sjekkes. Yttertak må påregnes skiftes etter hvert)
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet i grunnen ikke er vurdert.
- Levetider:** Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år.
Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.
Normal levetid for takr/nedl av sink eller plastbelagt stål er 25 til 35 år.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- | | |
|--------------|--|
| Beskrivelser | Utvendig tekket med skifer-eternitt. |
| Vurderinger: | Yttertak må påregnes å skiftes ut etter hvert. tilst.gr: 2 |
| Levetider: | Normal levetid for asbestsementplater er 10 til 30 år. |

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

- | | |
|---------------|---|
| Beskrivelser | Utvendig:
plass-støpt trapp.
Innvendig:
tretrapp mellom 1. og loftsplan og mellom 1.etasje og kjeller. |
| Påkostninger: | Ny trapp mellom 1.etasje og loftsplan med rekkverk. Lagt laminat på trappetrinn. |
| Vurderinger: | Utvendig trapp:
Bør utbedres. |

Balkonger

- | | |
|---------------|--|
| Beskrivelser | Bygget stor veranda med utgang fra stue. |
| Påkostninger: | Veranda ca 49 kvm.
+Platting på mark.
+badestamp |

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- | | |
|--------------|---|
| Beskrivelser | Teglpiper.
Ildsted på stue, samt feieluke i kjeller.
Feieluke i kjeller. |
| Vurderinger: | Ikke pusset på kaldtrom.
Kaldtrom: bekksot på pipe.
Kaldtrom: trekker fuktighet.
Utvendig: bekksot. |
| Levetider: | Normal levetid for upusset teglstenspipe er 20 til 40 år.
Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år. |



Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelser	Eldre del: 1.etasje/kjeller: trebjelkelag, stubbloft. (isolasjon er mest sannsynlig leire) Tilbygg: støpt dekke.
Vurderinger:	Kjøkken: det ble ikke regr. noe fukt i gulvarealet foran oppvaskbenk og oppvaskmaskin.

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bad renover:

Tak: plater. Vegger: kerm.flis. Gulv: kerm.flis.

Rommet ventileres via avtrekksventil på vegg (fuktstyrt).

Tilgjengelig gulvsluk.

Tilstand:

det ble ikke regr. noe fukt-/skade i våtromssonene.

Gulv er erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer rundt sluk, og hyppig rengjøring av sluk og avløp anbefales for å sikre god avrenning.

Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Opplegg til vaskemaskin.

Sluk i gulv.

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelser	Moderne innredning med eget avtrekk.
--------------	--------------------------------------



Påkostninger: Montert ny innredning med avtrekk.

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Himlinger inklusive taklister

- Beskrivelser Eldre del:
Uisolerte himlinger, malt.
Tilbygg:
Isolerte himlinger tekket med malte plater.
- Påkostninger: 3 soverom har lagt trepanel i himling + gang
Kjøkken har lagt trepanel i himling.
- Vurderinger: Kjellerhimlinger:
det ble regr., fukt i himlinger.
(det ble ikke påvist noe vannskader i himling)
(dette skyldes for høy fuktighet i rom)

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelser Overflate behandlet med:
Eldre del:
laminatgulv,
Tilbygg:
kerm.flis.
- Påkostninger: Lagt laminatgulv på alle gulv unntatt der hvor det er lagt kerm.flis.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

- Beskrivelser Overflatebehandlet med:
panel, platepanel.
- Påkostninger: Kjøkken/stue: panelt vegger.
3 rom + gang: panelt vegger.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Påkostninger: Lagt opp rør til rør til bad/kjøkken.
- Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år



Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelser** 1.etasje:
Bad: wckum, servant, dusj.
Kjeller:
Vaskerom: opplegg til vaskemaskin.
VVS-tank plassert på vaskerom.
- Påkostninger:** Montert utekran.
vvs-tank 2004.
- Levetider:** Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Varme, generelt

- Beskrivelser** Ved og elektrisk.

Utstyr for varmeinstallasjoner

- Beskrivelser** Bad: kabler i badegulv.
Stue: peisovn.
- Påkostninger:** Innsatt ny peisovn.
Flislagt brannmur.
kabler på bad i 2004.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

- Påkostninger:** Nytt hovedinntak.
3-fase anlegg.
Nytt sikringsskap med automatsikringer.
Nytt elektrisk opplegg over hele huset.
- Levetider:** Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

- Beskrivelser** Garderobeskap på tre soverom.
Veggkott gang
Garderobeskap i gang.
- Påkostninger:** Innsatt skyvegarderober i gang.



Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støtemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelser Opparbeidet terreng rundt husene.

Beskrivelser - Uthus

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Bygningen er oppført i en etasje med loftsplan.
1. etasje: plass-støpte vegger.
Loftsplan: uisolert trekonstruksjon, utvendig tekket med panelkledning av tre/metallplater.. Støpt dekke.
Innlagt strøm.
Enkle vinduer.

Påkostninger: Nytt elektrisk anlegg med 3-fase anlegg.
Nytt sikringsskap med automatsikringer.
Skiftet yttertak med metallplater.
På satt metallplater på sørvegg.
Skiftet bordkledning på vestvegg.

Vurderinger: Bygget er ikke vurdert.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Uisolert trekonstruksjon, utvendig pålagt panelkledning av tre og metallplater.
Bølgeblikk på tak.

Påkostninger: Påsatt 2 porter.

Vurderinger: Bygget er ikke vurdert.

6

VEILEDNING TIL KJØPER OG SELGER VED EIENDOMSKJØP

Følgende løsøre skal alltid følge eiendommen dersom dette befinner seg på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og ikke annet er avtalt:

1. HELDEKKINGSTEPPER, uansett festemåte
2. VARMEKILDER: Peisovner, kaminer og panelovner, uansett festemåte
3. TV-ANTENNER, herunder parabol og evt. fellesanlegg for TV
4. BADEROMSINNREDNING: Badekar, dusjkabinett, speil, hyller, håndkle- og glassholdere, samt såkalt baderomsinnredning, herunder overskap.
5. MARKISER OG PERSIENNER
6. GARDINBRETT M/SKINNER OG RULLEGARDINER MEDFØLGER.
Kirsstenger/oldemorstenger kan fjernes.
7. LØSE SKAP: Garderobeskap, matskap, kosteskap, gryteskap, selv om disse er løse, men er en del av den totale innredning.
8. TØRKESKAP, med eller uten avtrekkskanaler.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag.
10. FLAGGSTANG og FAST MONTERT TØRKESTATIV.
11. ARMATUR: Kupler, lysstoffarmatur, utelys og annen fast belysning på bad, wc, kjøkken, entre, vaskerom, boder og kjeller/loft, samt hagebelysning.
12. BRANNSTIGE (der dette er påbudt) og husstige.
13. PLANTER OG BUSKER
14. SØPPELSTATIV og evt. holder.
15. POSTKASSE.
16. OLJEFAT.
17. BRANNSLUKNINGSAPPARAT/BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER er påbudt og skal forefinnes på enhver eiendom. Kjøper har derfor krav på det påbudte utstyr vederlagsfritt, selv om det ikke fantes på eiendommen ved besiktigelsen.

7

BUDSKJEMA

Etter å ha besikttet småbruket, gnr. 72 bnr. 13 i Ørland kommune; "Furuly", 7140 Opphaug
- eier/selger: Jan Olav Glørstad,

tillater jeg meg /vi oss å avgi følgende bud kr.

som skal finansieres på følgende måte:

Egenkapital kr.

Salg av nåværende eiendom (gnr. bnr. kommune) kr.

Lån i bank/forsikring (bankkontakt bes oppgitt) kr.

Annen finansiering kr.

Eventuelle forbehold:

.....

.....

Innbetales ved kontraktsinngåelsen kr.

I tillegg til kjøpesummen betales vanlige omkostninger (dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen, tinglysingsgebyr for tinglysing av skjøte, tinglysingsgebyr for evt. pantedokument osv).

Meglerprovisjon betales av selger. Når dette budet er akseptert av selger, gjelder det som foreløpig kjøpekontrakt bindende for begge parter. Undertegning av kjøpekontrakt, innbetalinger/oppgjør, tinglysing mv. forutsettes å skulle skje via megler.

Eiendommen ønskes overtatt: (dato/måned)

Budet vedstås tom. (dato/klokkeslett)

Navn: Tlf. privat:

..... Mobil:

Adresse:..... Tlf. arbeid:

Sted/dato:.....

.....

sign. budgiver

.....

sign. budgiver

Budskjemaet sendes/leveres til megler

Adv. Marit Eriksson, Pb. 50, 7129 Brekstad / evt. på faks nr.: 72 52 30 81

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Første bud på eiendommen skal ikke ha kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra avslutningen av siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist skal derfor ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (evt. gnr./bnr.), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det, vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjonen han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte av budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe 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.
6. Det gjøres oppmerksom på at inntil 10 % av kjøpesummen, dog minst kr. 50 000,- forfaller til betaling ved kontrakts underskrift. Resterende kjøpesum samt omkostninger innbetales per overtakelsesdato.