

PROAKTIV

Fem regulerte hyttetomter ved sjøen

Idylliske Hardangerfjorden rett i
front. Felles naust og kai.

ØLVESVEGEN 1185



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

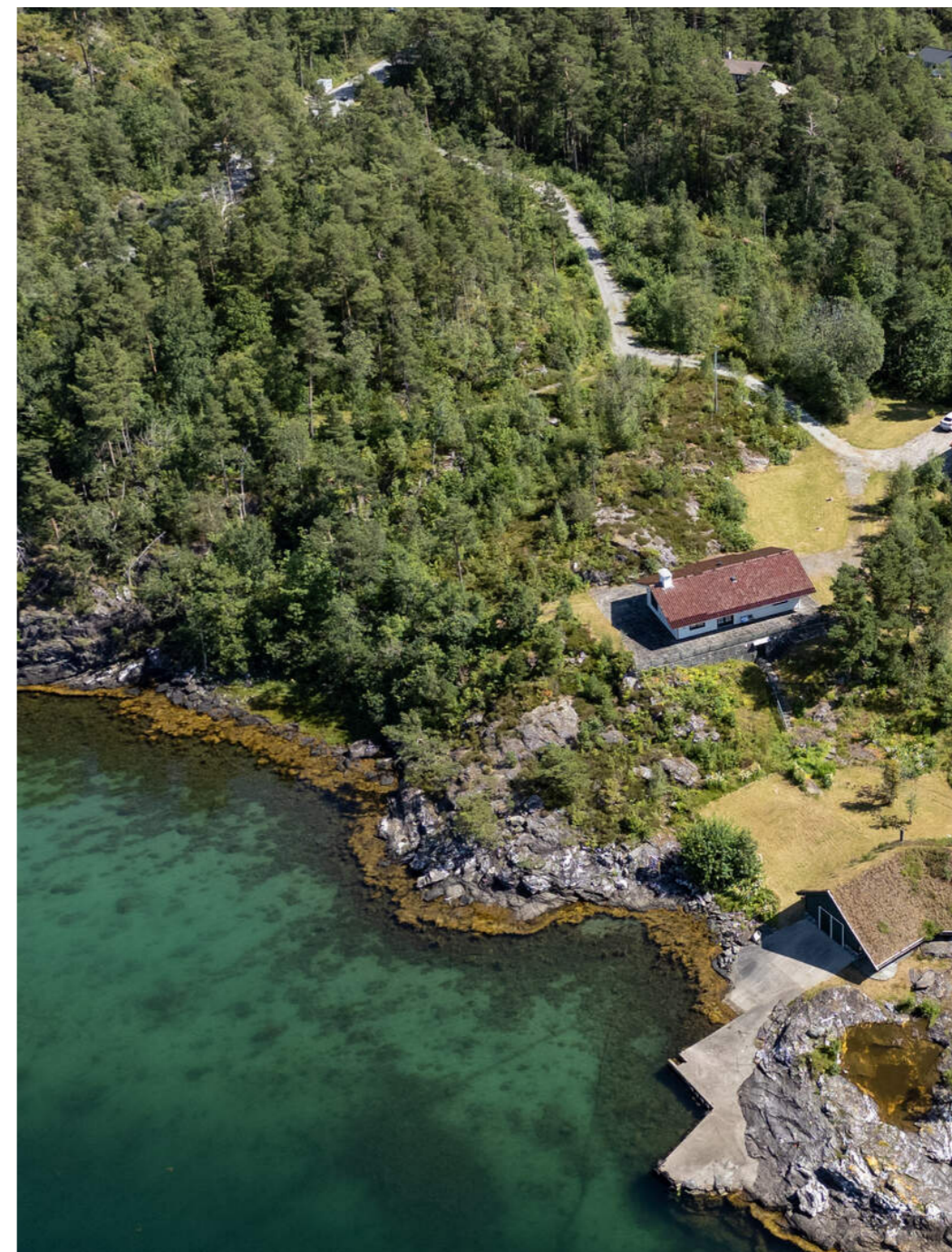
- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ØLVE

5 sjønære hyttetomter med idyllisk beliggenhet mellom fjord og fjell.
Eierskap i stort felles naust med tilhørende dyp kai og båtslipp.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ølvesvegen 1185, 5637 ØLVE

Gnr./Bnr.: Gnr. 157, bnr. 35, 36, 37, 38, 39, i Kvinnherad kommune, samt 1/7 ideell andel av 157/40 (naust/kai)

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 113.000,-

Totalpris: 3.863.000,-

Boligtype: hyttetomter

Tomter: ca. 2.465.3 m² samlet

INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
30	35	36	56
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæringer	Reg.plankart
60	61	64	82
Kom.plankart	Eiendomsgrenser	Tilstandsrapport naust	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende historie. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



ØLVE

Kommune: Kvinnherad / **Område:** ØLVE

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til naturopplevelser, eller kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomtene i Ølvesvegen ligger flott til i naturskjønne omgivelser på neset ved Hamarhaugvika. Et idyllisk sted midt i staut vestlandsnatur med fjord og fjell, nasjonalromantikk og kvedesang. Tideman og Gude har sikkert vært innom Ølve også for å hente inspirasjon til brudeferden blant høye tinder og dype daler. Bor du selv i Bergens betongjungle, bruker du ca 1,5 time å komme deg hit til dit eget fristed - om du planlegger fergetiden fra Halhjem fra du kjører fra Bergen sentrum. Men du kan også kjøre den vakre turen rundt uten å ta ferge også. Omkranset av svaberg, lyng og havets koldtbord - innbyr hytten til det idylliske familieliv i sjøkanten. Det er selvsagt at det maritime liv vil være en viktig del av tilværelsen her. Enten du foretrekker en sprek tur med kajakken eller en rolig dorgetur med båten. Solforholdene må sies å være upåklagelige gjennom sommeren, med sol fra morgen til sen kveld - i hvert fall så lenge himmelen tillater det. Skap uforglemmelige barndomsminner



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hamarhaug sør Linje 654	8 min 🚶 0.7 km
✈️ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 41 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	1 t 50 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Ølve Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 6.6 km
Bunnpris Lundegrend PostNord	10 min 🚗 13.2 km

VARER/TJENESTER

📦 Triangel	20 min 🚗
🏪 Apotek 1 Tysnes	20 min 🚗

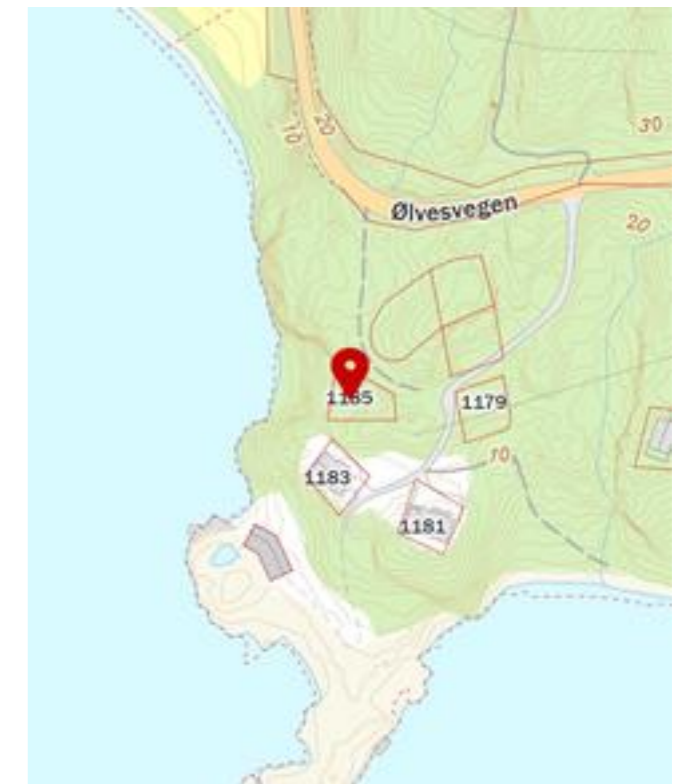
SPORT

🏠 Ølve skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 7.3 km
⚽ Ølve idrettsplass Fotball, sandvolleyball	8 min 🚗 7.4 km
🏊 SvingenPuls treningssenter	20 min 🚗
🏊 Tysnes treningssenter	24 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

med sommerknær, fiskesprett, grillkvelder og svømmeturer i de sene kveldstimene. Sportsfiskeren vil oppleve storfangsten lett tilgjengelig. Naturelskeren vil rett og slett nyte blikkstilte vannspeil eller ruskete sjøsprøyt når høststormene setter inn.

Dette er et sted for de som søker roen, uten jag og mas. Et tilbaketrukket fristed med vakker utsikt, samtidig som nødvendige fasiliteter er innen rimelig rekkevidde. Fra

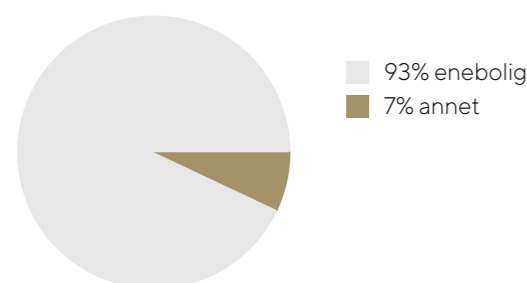
Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

eiendommen er det en kort kjøretur til dagligvarebutikken (Joker) i Ølve, når kjøleskapet skal fylles på. For et bredere servicetilbud kan du handle i Våge på vei til hytten, eller du kan ta båten inn til vakre Rosendal – så finner du butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du også Baroniet i Rosendal som et kulturelt samlingspunkt. Søker du fest og moro, er jo alltid Tysnesfestivalen på Våge i juli et must å delta i. Med både norske og internasjonale artister i sjøkanten kan uforglemmelige minner skapes.

Området byr på rike tur- og naturopplevelser året rundt. I nærrområdet finnes flotte turmuligheter både langs fjorden og i lett tilgjengelig skogsterreng. For de mer turglade er det kort vei til kjente fjell som Tysnessåta, Hovlandsnuten og Etlådnefjellet, eller til Melderskin (1 426 moh.), Malmangernuten og Omnatind om du vil enda høyere opp. Populære turmål med spektakulær utsikt over Hardangerfjorden og Folgefonna. Folgefonna nasjonalpark ligger også innen rekkevidde og gir unike muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer stillhet, natur og tilgjengelighet – perfekt for rekreasjon, friluftsliv og gode familieopplevelser i vakre omgivelser.

BOLIGMASSE



Bebyggelse

Det er noe spredt fritidsbebyggelse i nærrområdet, men dette feltet ligger litt for seg selv.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kan du kjøre i retning Os (E39) og til Halhjem fergekai. Ta fergen over til Våge. Ved Vågeneset tar du til venstre (549) og følger veien. Det tar ca 20-25 minutter å kjøre til avkjørselen til hytten som kommer på høyre side av veien (med en bom). Følg bakken ned til hyttene og sjøen. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt ved nedkjørselen til hyttene under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Ølve Montessoriskule (1-7 kl.) 22 elever, 2 klasser	7 min 🚗 7.3 km
Hatlestrand barne- og ungdomsskule (1-1... 52 elever, 6 klasser	16 min 🚗 16.3 km
Fusa videregående skule 220 elever, 23 klasser	40 min 🚗 45.8 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	1 t 1 min 🚗 67.8 km

BARNEHAGER

Ølve barnehage (1-5 år) 14 barn	8 min 🚗 7.2 km
Lunde barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 🚗 13.2 km
Hatlestrand barnehage (1-5 år) 21 barn	17 min 🚗 16.4 km



VELKOMMEN TIL ØLVESVEGEN 1185

Vi starter med en tur rundt på neset.

Tomtestørrelse

2 465 m²

Beskrivelse av tomt

De fem tomtene er naturtomter i kupert naturterreng og må planeres og opparbeides før evt. bygging.



NYDELIG, SOLRIK
BELIGGENHET VED
HARDANGERFJORDEN.













TOMTENE ER
NATURTOMTER MED
KUPERTERRENG OG
ULIK GRUNN





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

70.400,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer vil tilkomme når eiendommen bebygges.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt p.t. i kommunen.

Info vannavgift

Vannavgift vil påløpe når eiendommene kobles til offentlig vann.

Velforening

I dag eies 1181, 1183 og de fem tomtene av samme eier, men dersom eiendommene selges til ulike eiere anbefales det at det opprettes en form for samarbeid ifbm felles vedlikeholdsansvar for vei, naust og kai.

Info formuesverdi

Opplyst formuesverdi pr. tomt. Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at

formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Det vil påløpe tilknytningsavgifter for tilkobling til offentlig vann.

Diverse

I dag hentes strømmen til naustet fra hytten 1183. Ved salg til andre eiere, må man enten lage en avregningsavtale mellom eierne for strømforbruk i naustet eller lage nytt strøminntak til naustet.

Samarbeidspartnere: Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

- Dagboknummer 1975/2893-1/49 17.04.1975 RETTIGHET. Rettighetshaver: ØLVE OG HATLESTRAND VASSV. LØPENR: 1885468. LEIEAVTALE. RETTIGHETER TIL BENYTTELSE AV GRUNN FOR NEDLEGGING AV LEDNING M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 2.

Servitutter:

- Dagboknummer 2012/599404-1/200 23.07.2012 BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 40 Bestemmelse om vann og kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. - Dagboknummer 2019/295595-1/200 11.03.2019. BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI. Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan ID 20140002 - Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 Plantype: kommuneplanens arealdel Status: endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse: 22.03.2018 Delareal: 459 kvm Arealbruk: fritidsbebyggelse, nåværende. Områdenavn: BFR107 Delareal: 461 kvm

KPHensynsonenavn: 2016005
KPDetaljering: reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal: 1kvm
Arealbruk: Fritidsbebyggelse, fremtidig
Områdenavn: BFR108

Kommuneplaner under arbeid:
ID: 20190007
Navn: Kommuneplan Kvinnherad 2050 - arealdel
Status: planlegging igangsatt
Plantype: kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
ID: 20160005
Navn: detaljreguleringsplanendr. for del av 157/2 mfl. - naust, kai og båttopptrekk på Hammarhaug - Ølve
Plantype: detaljregulering
Status: endelig vedtatt reguleringsplan
Ikrafttredelse: 28.09.2017
Delareal: 458 kvm
Formål: fritidsbebyggelse - frittliggende
Felt navn: BFF3
Delareal: 3 kvm
Formål: kjørevei
Felt navn: f_SKV2

Vei/Vann/Avløp

Felles privat vei fra offentlig vei med solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vann i området. Privat septik må søkes om og tilrettelegges.

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 3. februar 2026

Konsesjon

Siden tomtene er ubebygget, må kjøper undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen

Kjerneinformasjon

likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Ved spørsmål vedr. konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
93 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 845 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 863 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

Eier

Morten Erik Fredriksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 625 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 110.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 100,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 070.

Totale kostnader kr. 67 180.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Bruksenhetsnummer

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning**2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser**4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt**5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp**6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bergen

Dato: 10.04.2026

Sign:





Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Bruksenhetsnummer

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning**2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser**4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt**5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp**6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bergen

Dato: 10.04.2026

Sign:





Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Bruksenhetsnummer

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning**2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser**4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt**5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp**6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bergen

Dato: 10.04.2026

Sign:





Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Ølvesvegen 1185

Postadresse (må fylles ut)

5637

Bruksenhetsnummer

4617-157/36

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

434,3

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Morten E Fredriksen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

mortenef@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

95833444

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning**2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser**4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt**5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp**6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bergen

Dato: 10.04.2026

Sign: 



Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Ølvesvegen 1179

Postadresse (må fylles ut)

5637

Bruksenhetsnummer

4617-157/35

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

417,9

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Morten E Fredriksen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

mortenef@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

95833444

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning**2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser**4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt**5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Flere tomter i nærheten av hverandre, andel i felles nøst og kai

Vann og avløp**6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Antar kan knyttes til privat septik

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

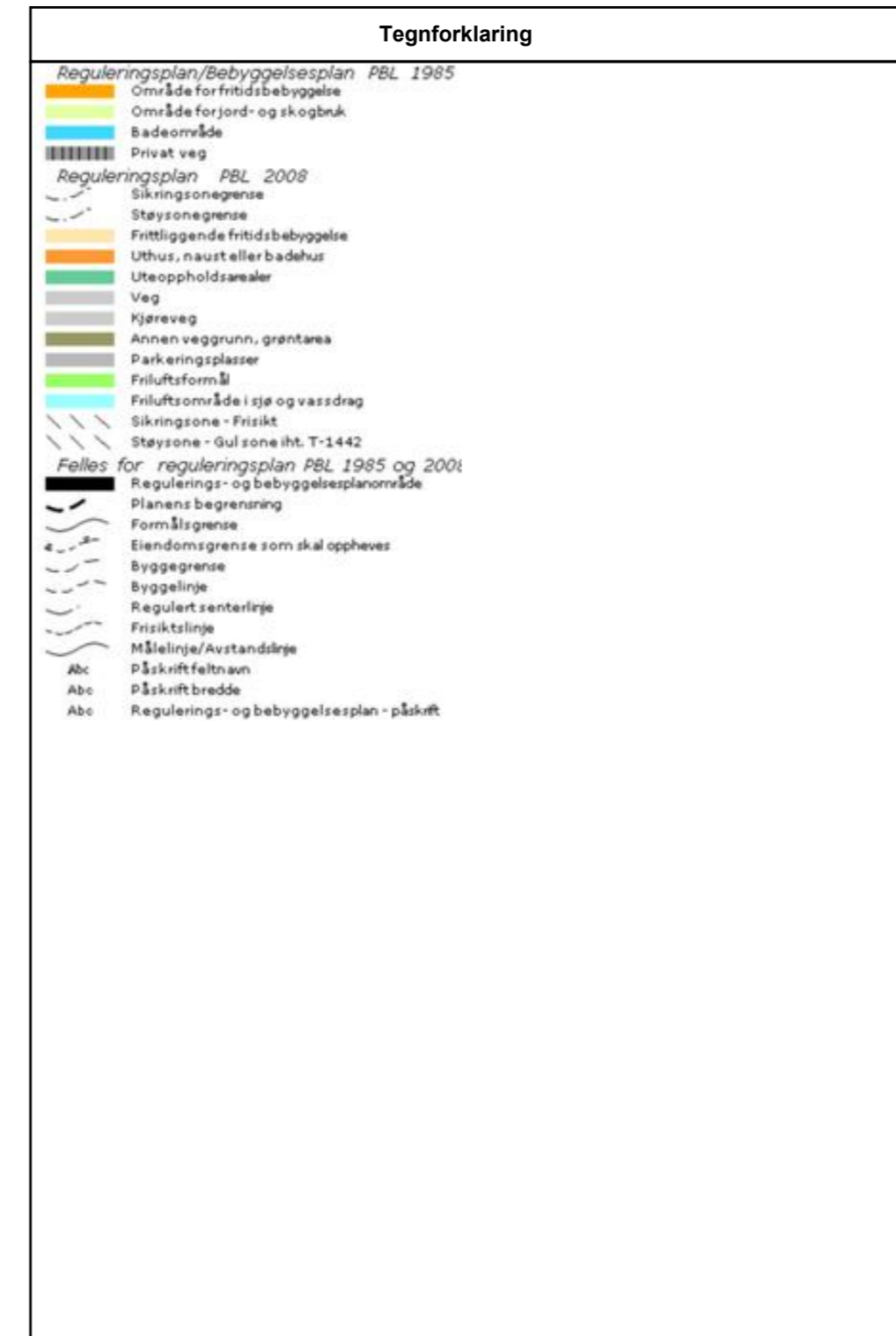
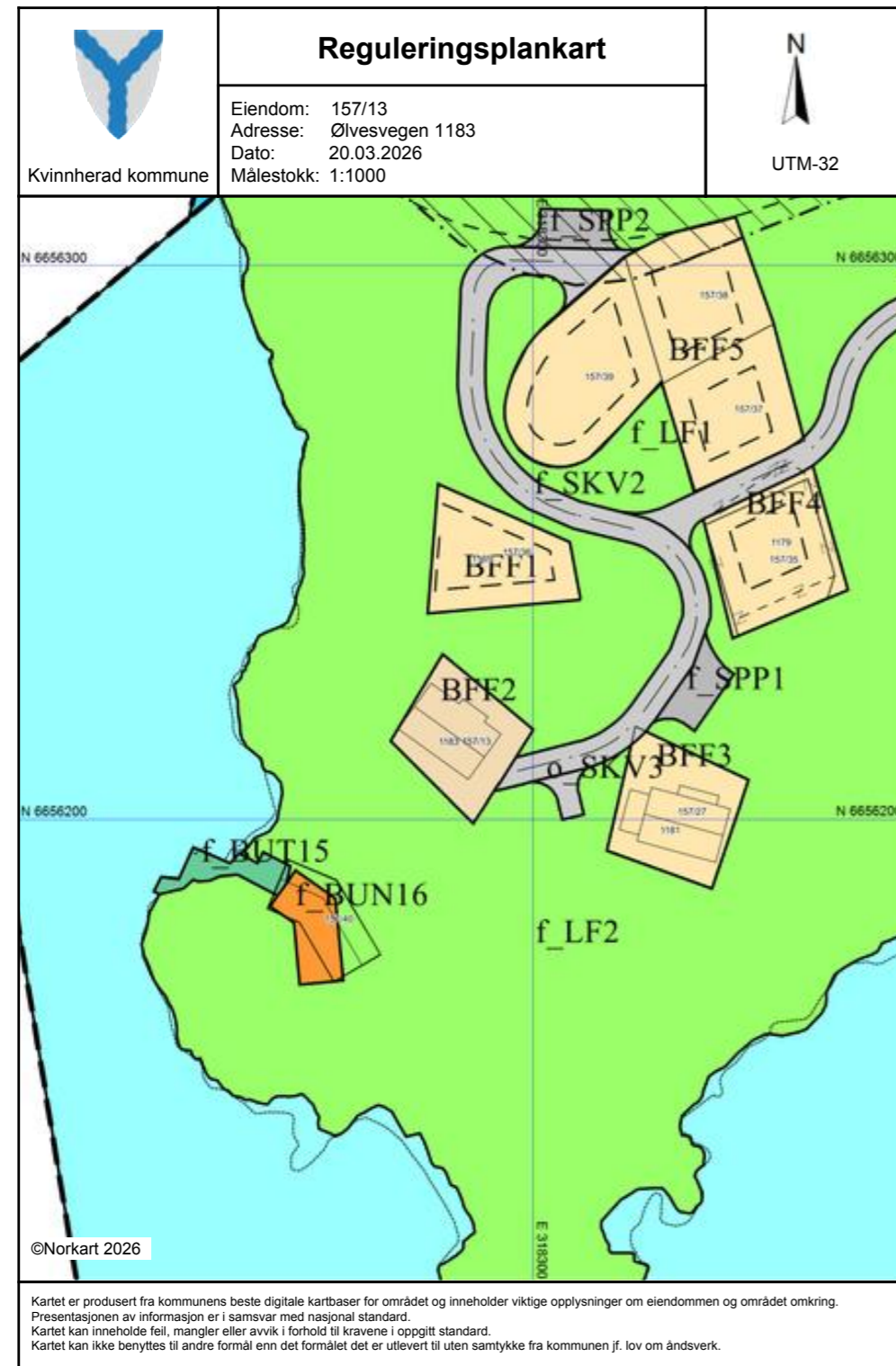
- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

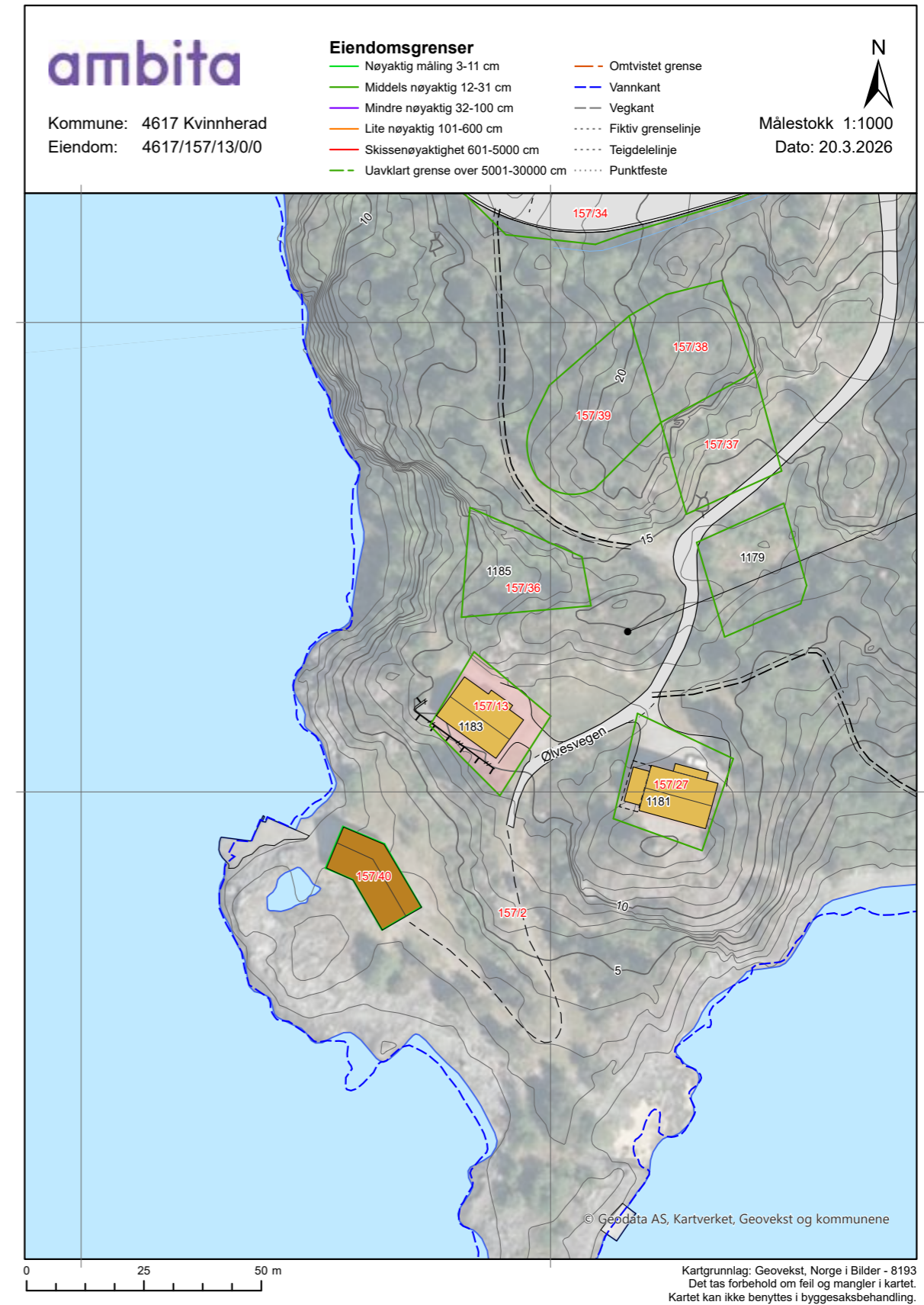
Sted: Bergen

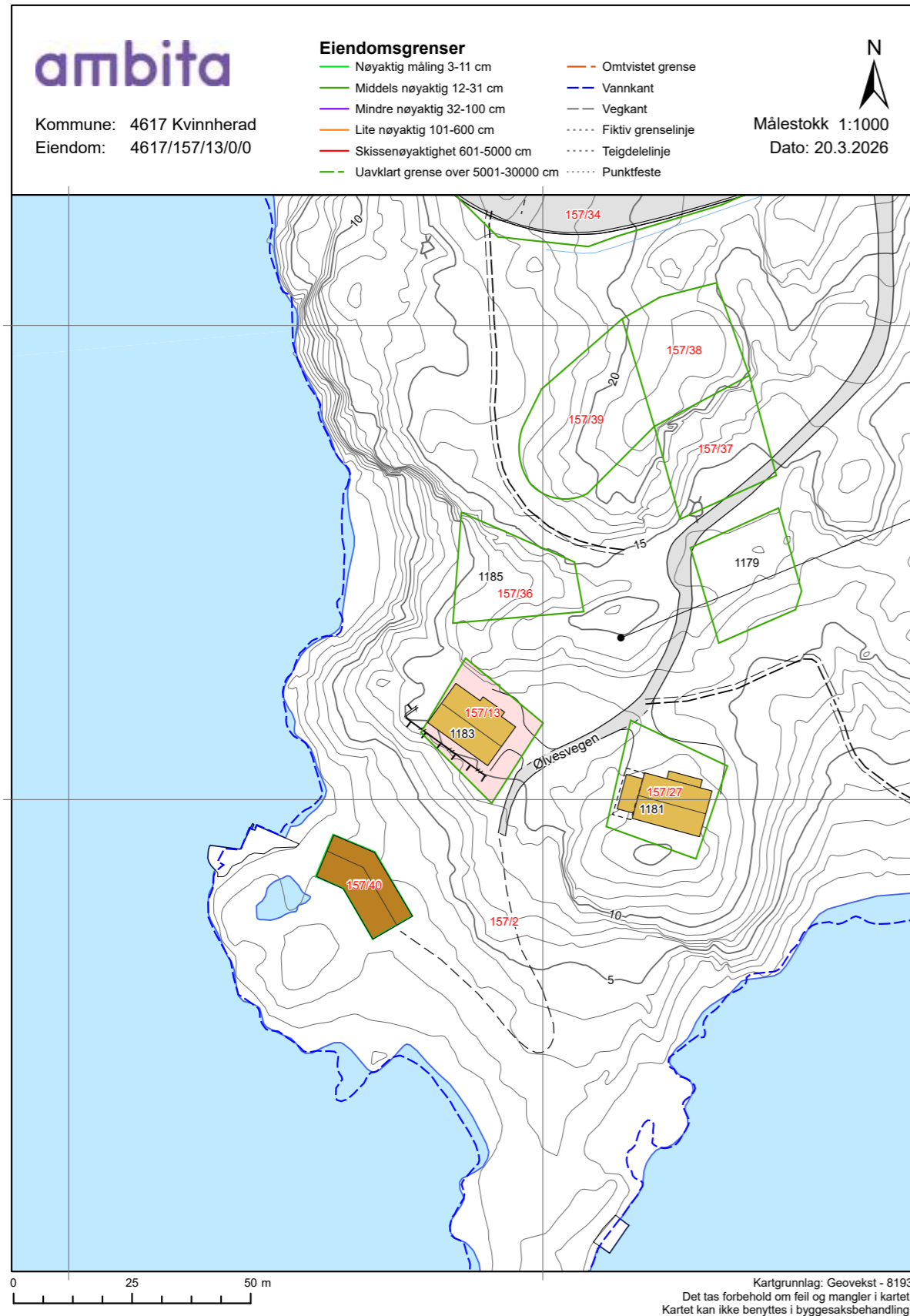
Dato: 10.04.2026

Sign:









Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kultuminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kultuminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSykkende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

1/14

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT NAUST

Ølvesvegen, 5637 Ølve



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0 INGEN AVVIK
8	TG 1 INGEN VESENTLIGE AVVIK
0	TG 2 VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning. Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.






Takstmann
Bjarte Litlabø
Litlaboveien 270
5417 Stord
blitlabo@gmail.com
Tlf: 41212244

www.bmtf.no

2/14

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

3/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 40
Hjemmelshaver:	Morten Erik Fredriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	212 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse/naust
Offentl. avg. pr. år:	ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	2018

4/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.26
-----------------------	----------

Forutsetninger: Boligen ble kontrollert i dagslys, 5 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler utvendig og innvendig

Oppdragsgiver:	Morten Erik Fredriksen
-----------------------	------------------------

Tilstede under befaringen: Takstmann Bjarte Litlabø

Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3
----------------------------	----------------

OM TOMTEN:

Tomt ligg mot sjø og grense til naust går ved takutstikk. Tilkomst til betong kai og båt opptrekk like utenfor naust Gruset tilkomstvei.

Naust er ment til å være felles for tomt 157/13,27 og 35-39 i følge reguleringsplanen for området.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og dekke i betong på pukk og fjell grunn. Utvendig er grunnmur belagt med naturstein. Bærende konstruksjon i treverk med utvendig trekledning. Saltak av takstoler med yttertak av torv. Takrenner og nedløp av kobber. Vinduer i treverk med tolags glass. Porter av treverk for tilkomst i begge ender av naust.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Naust er forholdsvis nytt og er solid bygget med gode kvaliteter. Godt vedlikeholdt

ANNET:

Det er fremlagt strøm og vann til naust fra Ølvesvegen 1183
Det er installert stålpipe med vedovner

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Synlig konstruksjon innvendig

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen merknader

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen endring etter byggeår

5/14
Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

6/14
Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
 BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		124		
SUM BYGNING		124		
SUM BRA	124			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

7/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:
Ingen rom er definert som BRA-i

BRA-e:
Åpen naust rom er definert som BRA-e

MERKNADER OM AREAL:
Areal er oppmålt med laser.

GARASJE / UTHUS:

8/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:
Bjarte Litlabø
Byggmester & Takstmann

08/04/2026

Bjarte Litlabø

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		9/14
		EIERSKIFTERAPPORT™		
1. Grunn og fundamenter				
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet			
Byggegrunn er kjent.				
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.				
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.				
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.				
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.				
Fundamentering på faste masser av fjell. Synlig fjellformasjon rundt bygning. På befarings dagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Betong grunnmur og støpt dekke mot grunn				
Merknader:				
Ingen	1.2 Krypvekninger			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
TG 1	1.3 Terrengforhold			
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.				
Fall bort fra naust på alle sider. En side med tilfylt mur med drenerende masser i grunn				
Merknader:				
2. Yttervegger				
TG 1	2.1 Yttervegger			
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.				
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.				
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.				
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.				
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.				
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.				
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.				
Yttervegger oppført som bindingsverk i treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.				
Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel.				
Merknader:				
Lite lufting bak kledning pga utvendig beslag.				
Ikke tilkomst til kontroll av musebånd				
3. Vinduer og ytterdører				
TG 1	3.1 Vinduer og ytterdører			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		10/14
		EIERSKIFTERAPPORT™		
Det er ikke påvist punkterte glass.				
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.				
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.				
Vinduer med to lags isolerglass i malte trekarmer i hovedsak fra byggeår.				
Ytterdør i tre i fra byggeår				
Plass bygde dører i begge ender av naust				
Merknader:				
God tilstand på dører og vinduer				
4. Tak				
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak			
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.				
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.				
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.				
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.				
Takkonstruksjon av takstoler i treverk med undertak av kryssfiner plater med utvendig papp og knotteplast for torvtak.				
Torvtak som yttertak				
Merknader:				
TG 1	4.2 Undertak, lekter og yttertøkking (taktekkningen)			
Undertaket antas å være i fra 2018				
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.				
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.				
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.				
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.				
Undertak av kryssfiner med papp og knotteplast fra byggeår.				
Takrenner i kobber med avløp til terreng				
Merknader:				
God tilstand på undertak og yttertøkking				
5. Loft				
Ingen	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
6. Balkonger, verandaer og lignende				
Ingen	6.1 Balkonger, verandaer og lignende			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		11/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
7. Våtrom				
7.1 Ingen				
Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 7.1.2 Overflate gulv				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk				
Membranen er fra				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
8. Kjøkken				
8.1 Ingen				
Ingen 8.1 Ingen				
Vanninstallasjonen er fra				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
9. Rom under terreng				
9.1 Ingen				
Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.2 Gulvets overflate				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		12/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
10. VVS				
TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør				
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018				
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.				
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.				
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.				
Rørøpplagg med PEL i fra Ølvesvegen 1183 til naust med enkel installasjon.				
Rør til liten varmtvannsbereder og opplegg til en sløyebank. Avløp i plast til sluk med utløp i sjø				
Merknader:				
TG 1 10.2 Varmtvannsbereder				
Varmtvannsbereder er fra 2018				
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.				
Berederens plassering er tilfredsstillende.				
Berederen er lekkasjesikret.				
Liten bereder for enkel oppvarming av vaskevann montert på vegg ved sløyebank				
Merknader:				
Ingen 10.3 Vannbåren varme				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 10.4 Varmesentraler				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 10.5 Ventilasjon				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				

BMTF	13/14
EIERSKIFTERAPPORT™	
Byggmestrenes Takseringsforbund	
<p>Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.</p> <p>Det elektriske anlegget ble installert i 2018</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.</p> <p>Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.</p> <p>Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.</p> <p>Kabler er tilstrekkelig festet.</p> <p>Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.</p>	
<p>Underfordelingsboks med automatsikringer for naust. Hovedsikring er montert i Ølvesvegen 1183 uten minusmåler.</p> <p>Enkel synlig elektrisk anlegg med lys i tak og stikkontakter på vegg.</p>	
<p>Merknader:</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget.</p>	

BMTF	14/14
EIERSKIFTERAPPORT™	
Byggmestrenes Takseringsforbund	
<p>VÆR OPPMERKSOM PÅ:</p> <p>Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.</p> <p>Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.</p> <p>Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.</p> <p>Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.</p>	
<p>TILLEGGSPPLYSNINGER:</p>	
<p>ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:</p>	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

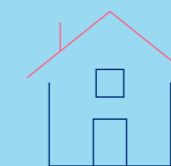
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ølvesvegen 1185, 5637 ØLVE. Gnr. 157, bnr. 36, i Kvinnherad kommune, oppdragsnr.: 1120260017
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no