



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Strandhus Straumsreset, 5419 FITJAR

1 prosjektert standhus heilt i strandkanten på Straumsreset

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Planetegningen er ikke målestav, og størrelser kan variere. Målestørrelser for ikke senest for ny, fullt utrustet og ferdig innredning kan avvike fra disse tekniske tegningene.

INVISIO

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Elisabeth Nonås Fylkesnes

Mobil 970 61 685
E-post elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 13 842,-
Total ink omk.: Kr 4 913 842,-
Selger: Thorland Bygg og Eigedom AS

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 101/101 m²
Tomtstr.: 169 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 61/699
Oppdragsnr.: 1504230130

Velkommen til strandhus i Straumsreset!

Velkommen til Straumsreset Strandhus!
Strandhusa ligg så tett på sjøen som det er mogleg å koma. Her kan ein verkeleg nyte utsikta, og ikkje minst sola.

Med eigen privat takterrasse kan ein både nyte utsikten og sola heile dagen.

Strandhusa går over to plan og inneheld:
2.etg.: Gang, toalett, stove og kjøken. Det er ei utvendig bod ved inngangspartiet.
1.etg.: Gang, 3 soverom og bad. I tillegg er det sportsbod med inngang frå utsida.

- Verdt å merke seg
- Fantastisk utsikt
 - Nyoppført
 - Gode solforhold, med sol til 20-tida på sommarstid
 - Båtplass
 - God planløsning
 - Heilt i sjøkanten
 - Eigen takterrasse



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger38
Om eiendommen42
Nabolagsprofil.....53
Forbrukerinformasjon59
Budskjema60



VELKOMEN TIL STRAUMSRESET!

Drøyer du om det fine hyttelivet? Der du kan sitte å bare nyta utsikten eller lage god mat og invitere vener og familie på besøk? Gå på lange turar i den flotte naturen, eller dra ut med båten for å fiska ein vakker sommarkveld?

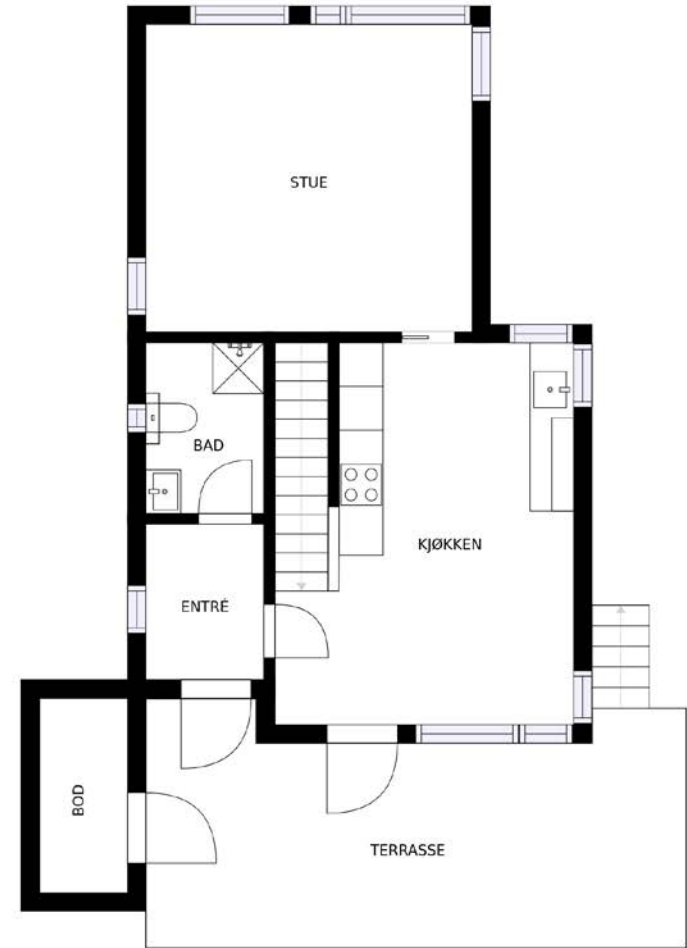
Strandhusa ligg så tett på sjøen som det er mogleg å koma. Her kan ein verkeleg nyte utsikta, og ikkje minst sola.

Strandhusa går over to plan og inneheld:
2.etg.: Gang, toalett, stove og kjøken. Det er ei utvendig bod ved inngangspartiet.
1.etg.: Gang, 3 soverom og bad. I tillegg er det sportsbod med inngang frå utsida.

Det er store vindaugsflater med utsikt mot sjøen i front av bygget, som gir ein god romfølelse med mykje lys og ei fantastisk utsikt.

Med eigen privat takterrasse kan ein både nyte utsikten og sola heile dagen.





Velkommen inn!

Lys og romsleg entré med plass til å henge frå seg yttertøy og sko.
Frå entréen er det også inngang til det eine badet i strandhuset.

Bileta med møbler er frå Strandhus 2.



Kjøkenet

Kjøkenet er innreia med eit lekkert og oppgradert kjøken. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte kvitevarer. Det er god plass til etestove på kjøkenet.

Bileta med møbler er frå Strandhus 2.





Det er store vindaugsflater med utsikt mot sjøen i front av bygget, som gir ein god romfølelse med mykje lys og ei



Stova i strandhus 4. Alle vindauga har gule karmar i strandhus nr. 4.
Det er god plass til gostolen framfor utsikten.

Bileta med møbler er frå Strandhus 2.





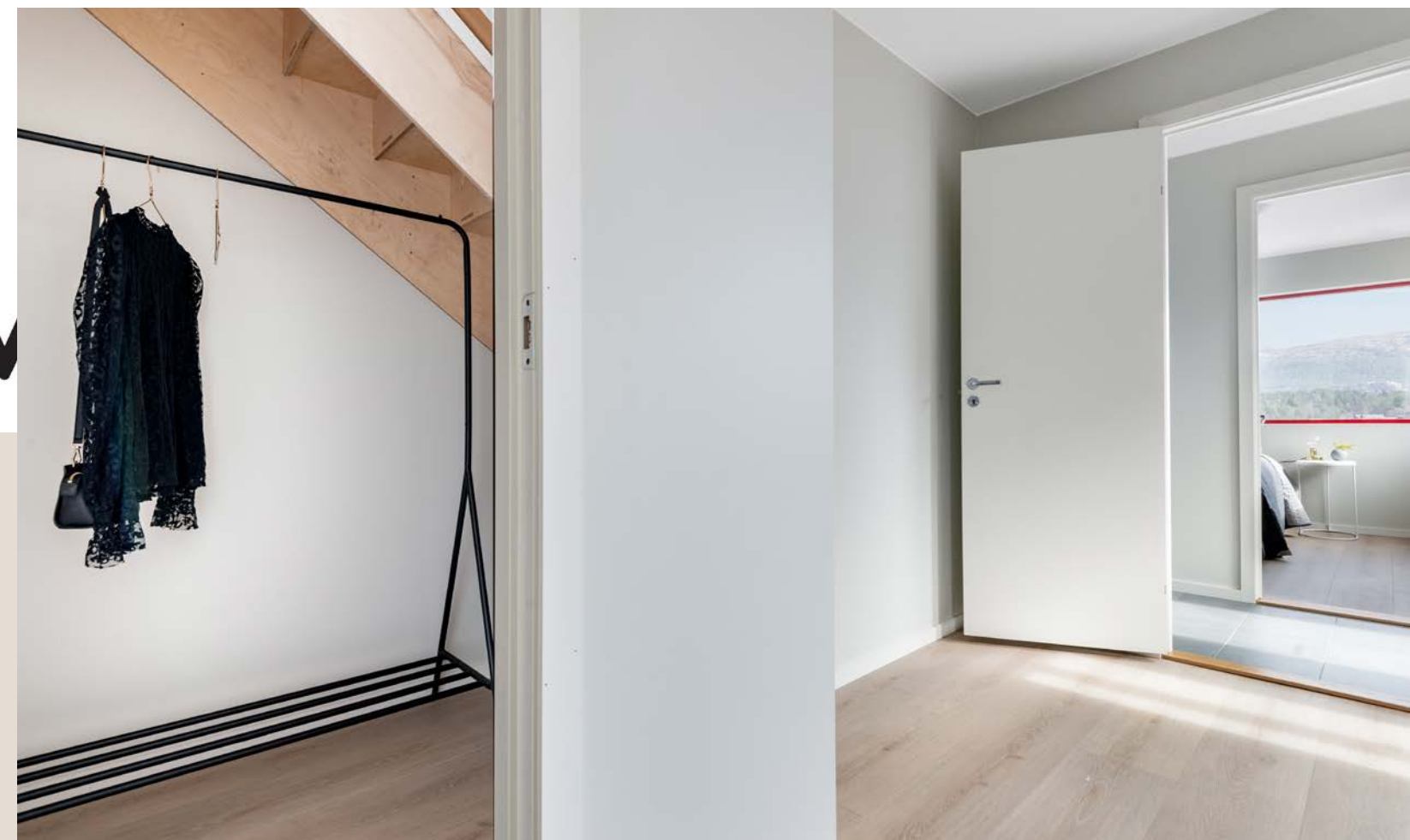
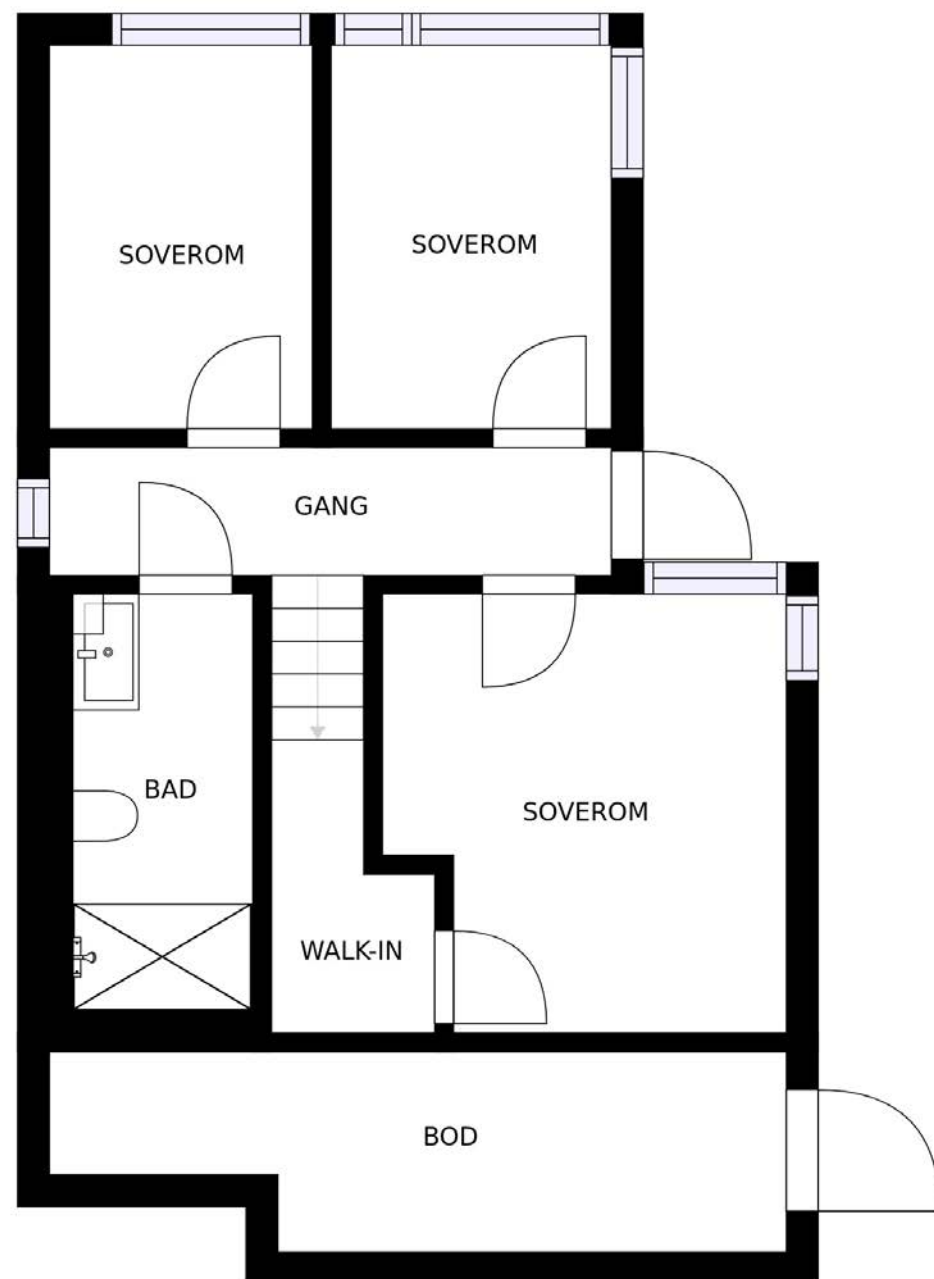
BADENE

Det er to bad i strandhuset, eit i kvar etasje.
 Det er fliser på golvet og baderomsplater på veggane.
 Det er varmekabler på badet og entréen.



Badet i 1.etasje. Lekkert bad med toalett, servant og dusj. Bilete frå Strandhus 2





INV

1.ETASJE

1.etasje innehold: Gang, 3 soverom og bad.

I tillegg er det sportsbod med inngang frå utsida.

Det er varmekablar i golvet på soverom, gang og bad

Det er totalt 3 soverom i underetasjen. Det største soverommet har og ni walk-in garderobe med god oppbevaringsplass. 2. Bilete frå strandhus 2.



Soverom 2. Bilete frå Strandhus 2



Soverom 3.
Bilete frå Strandhus 2



AKTERRASSE OG UTEPLASS

Prikken over i-en i dette strandhuset er den fantastiske takterrassen der ein verkeleg kan nyte både utsikt og sol!

Det er ein terrasseplattung ved inngangspartiet, samt ein uteplass på framsida av strandhuset.

Ein har mange plassar ein kan ha både utemøblar, solstol og grill.

På framsida av strandhuset eig ein fram til gjerde, og så er det gangmoglegheit på platået nedenfor.

Det er også tillaga med badeplass i buen mellom strandhusa.

Her ligg alt til rette for å kunne nyte hytta på Kråko!

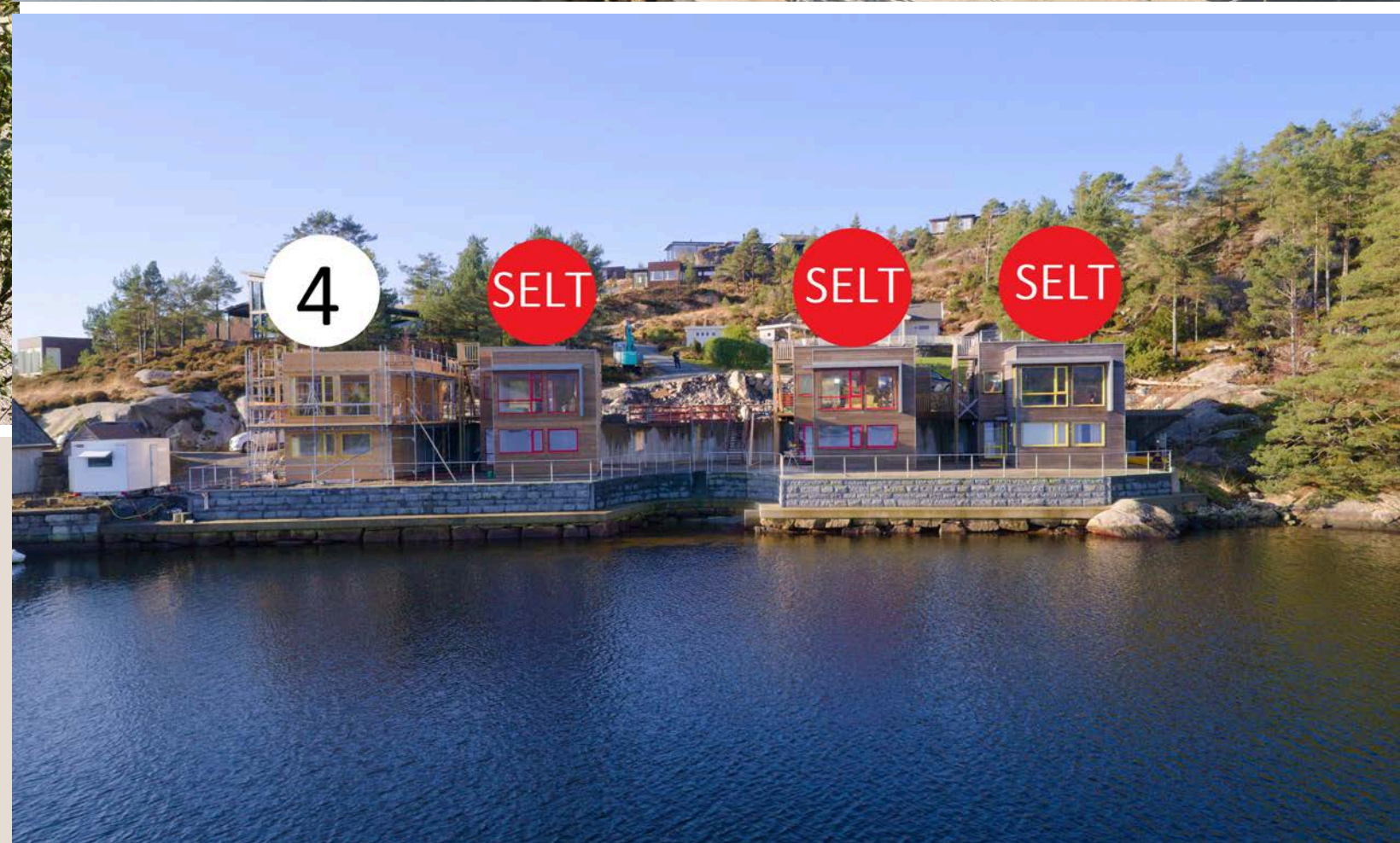






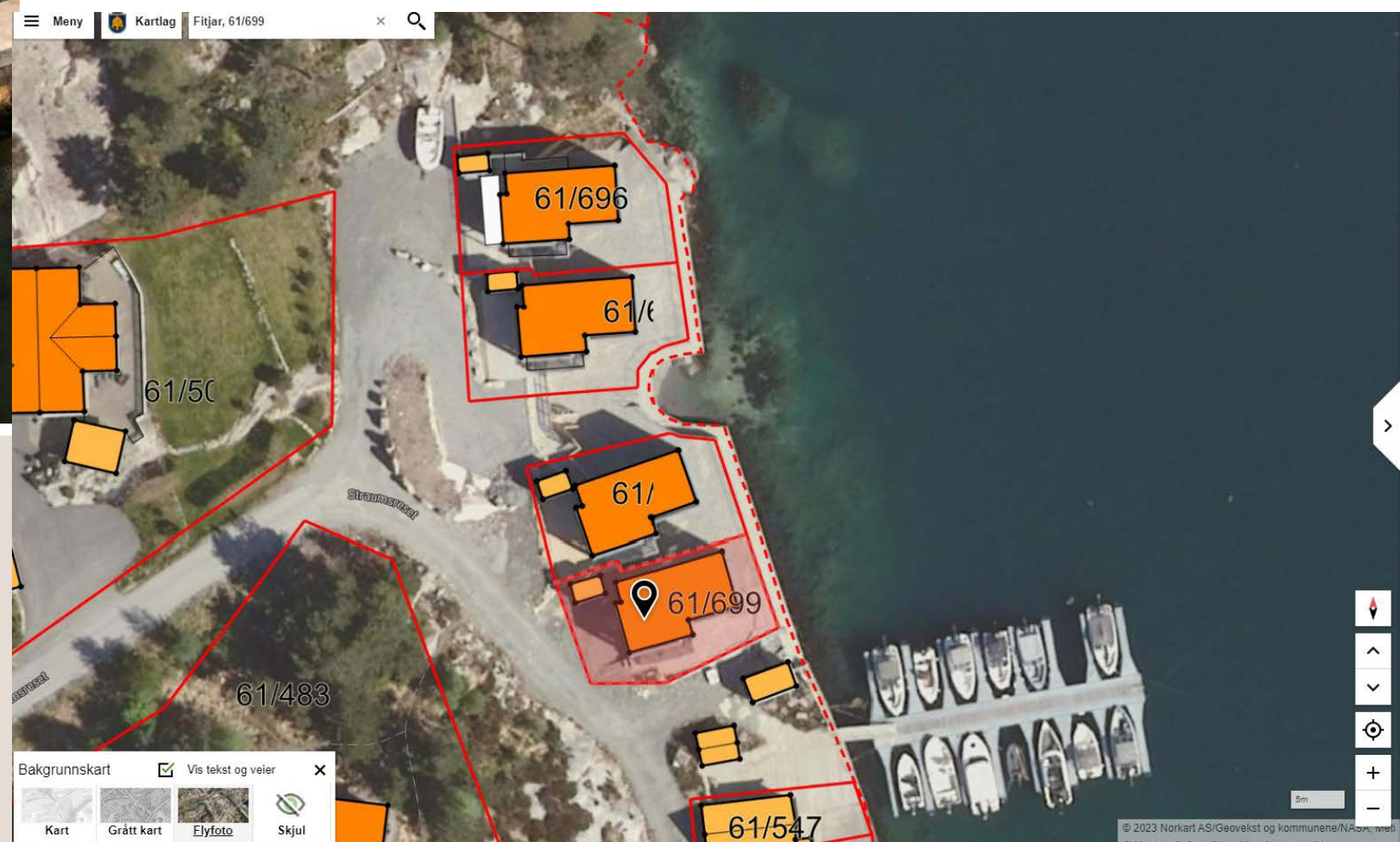
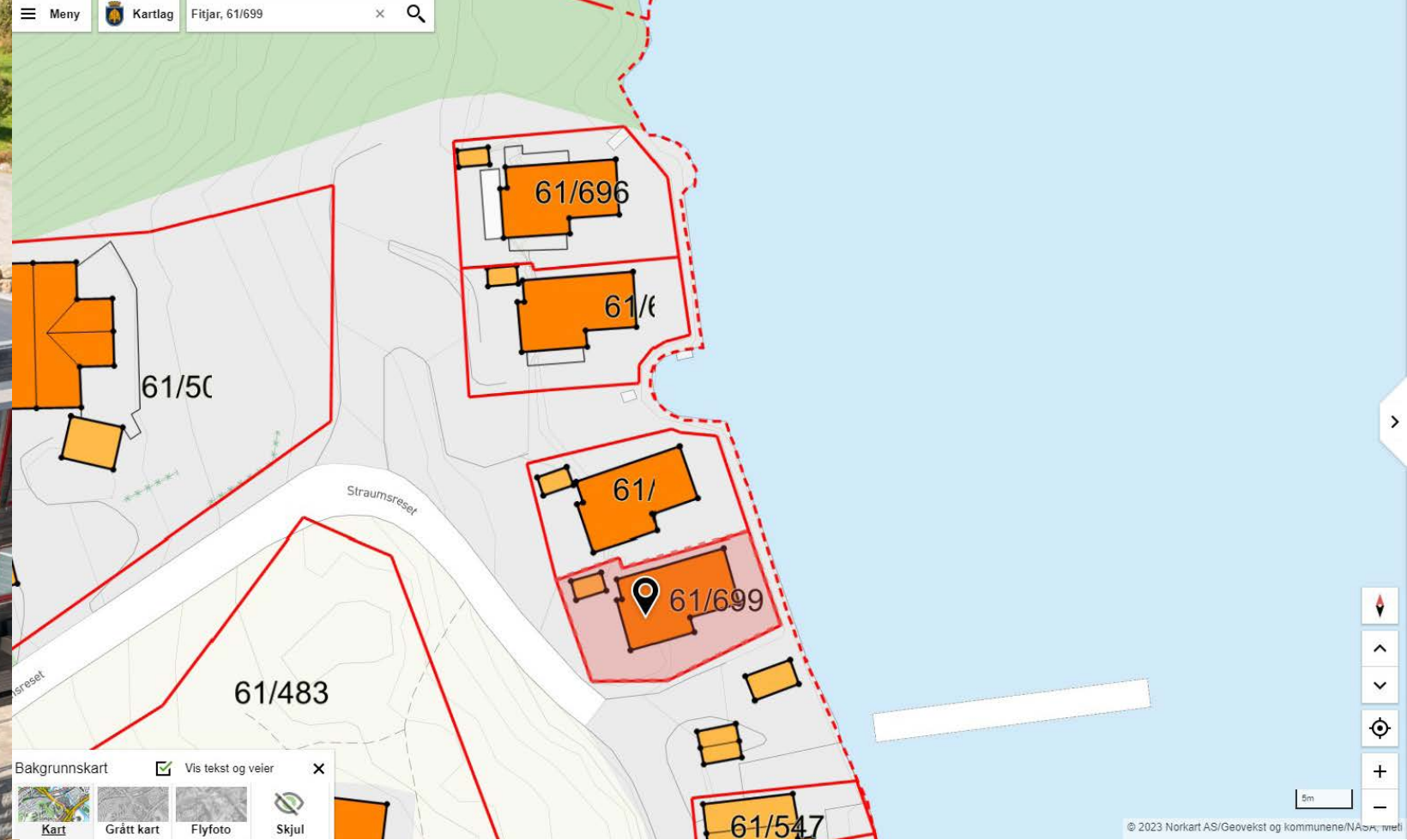


Det er ein terrasseplatting ved inngangspartiet, samt ein på framsida av stranduhset.



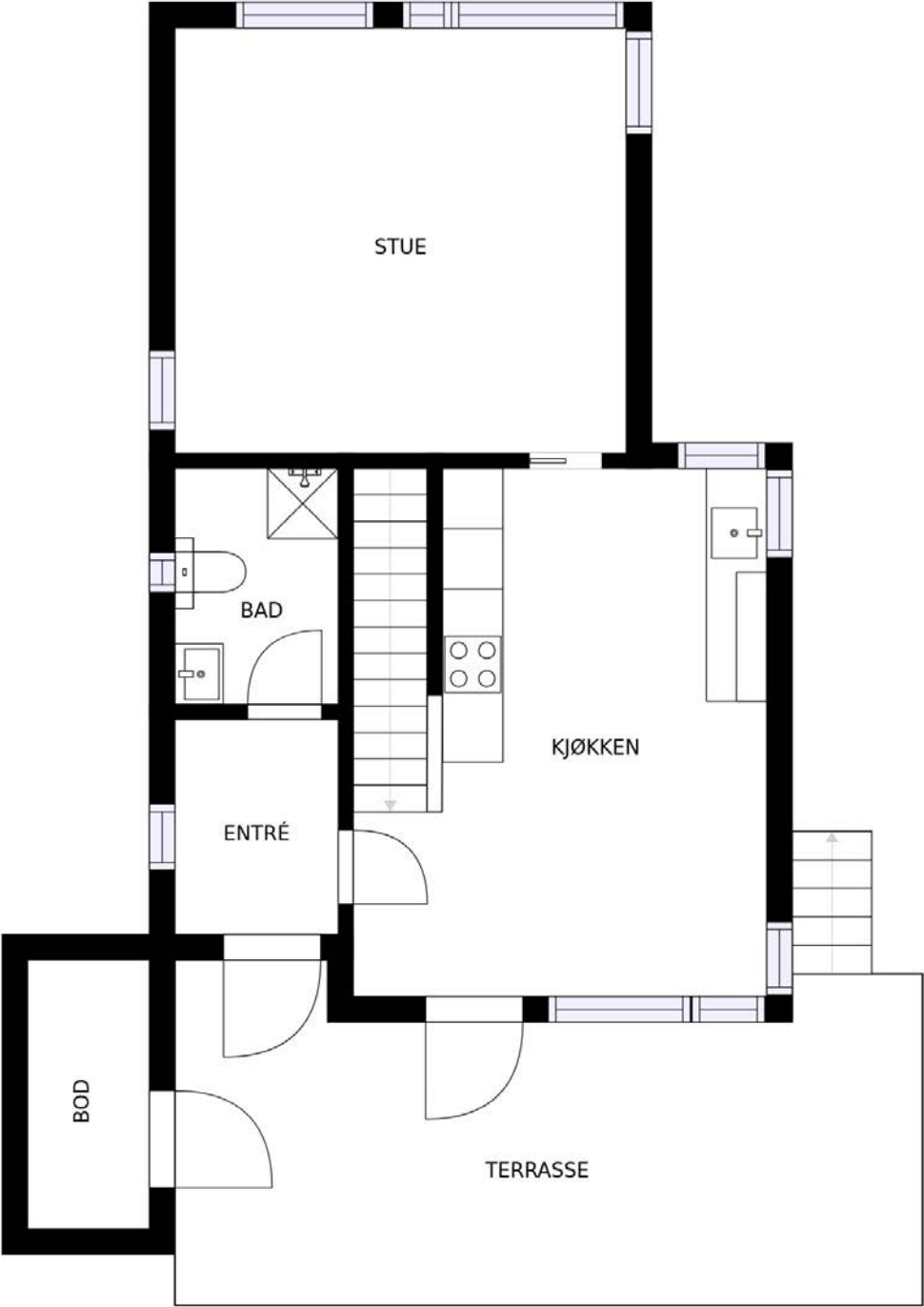


Grensene til strandhuset kan sjåast på kartet, og følger belegningssteinen på venstre side.



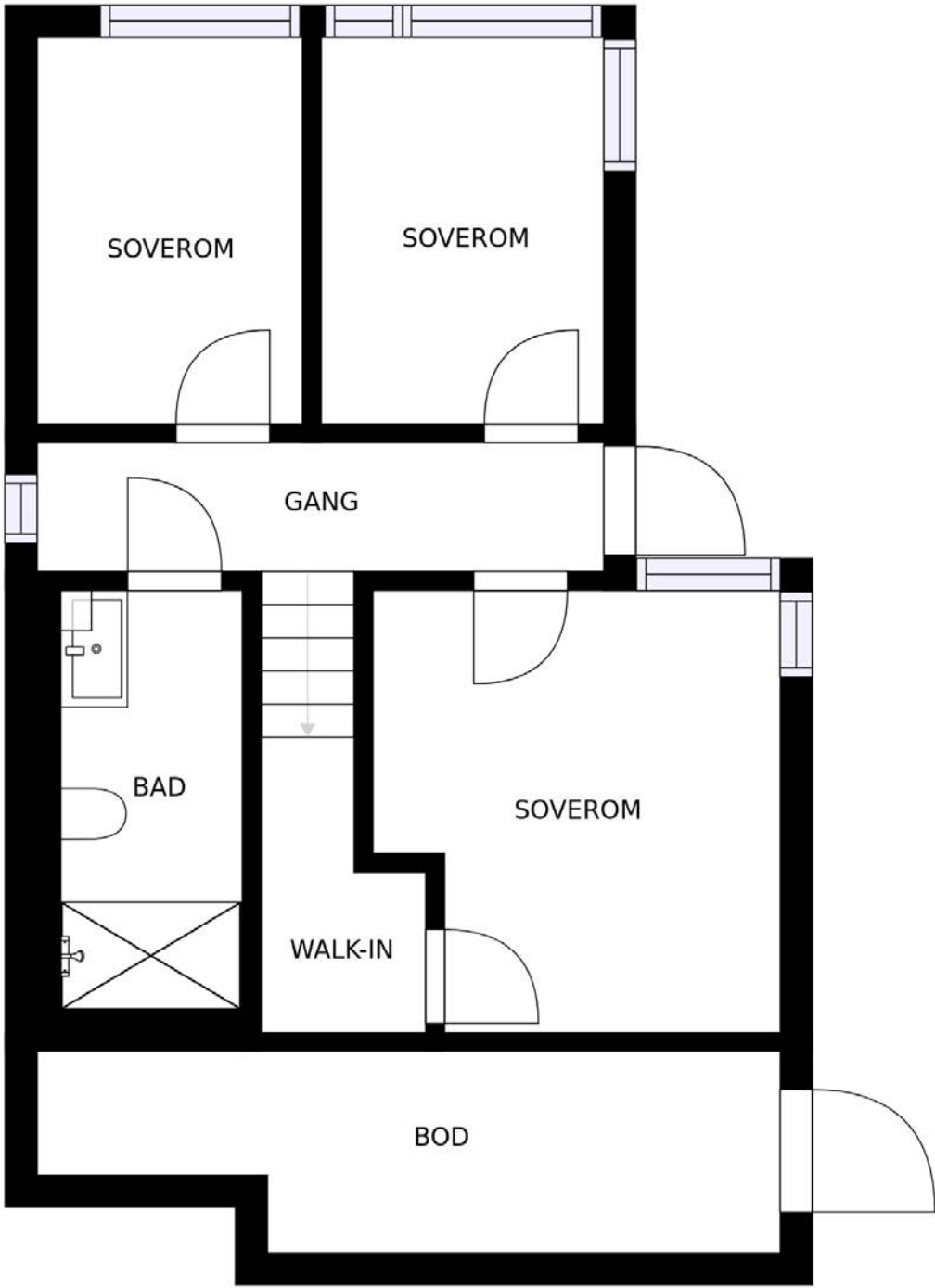
Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 101 m²
BRA: 101 m²

Arealbeskrivelse

Strandhus
Bruksareal
1. etasje: 50 kvm

Gang: 4,97 m²
Bad: 4,88 m²
Soverom 1: 9,73 m²
Soverom 2: 6,55 m²
Soverom 3: 6,71 m²

2. etasje: 51 kvm Estimerte areal:
Kjøken: 22m
Stove: 18,8 m²
Gang: 4,56 m²
Toalettrom: 2,91 m²

Primærrom
1. etasje: 50 kvm
2. etasje: 51 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 10 kvm Utvendig sportsbod
2. etasje: 2,75 kvm Utvendig bod ved inngangsparti

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
169 m²

Tomtebeskrivelse
Sjølveigd tomt
Beliggenhet

Velkommen til Kråko Sjøhytteområde, mellom fjord og fjell i Fitjar kommune, på øya Stord. Kort reiseveg frå Stord, Haugesund, Bergen og Stavanger gjer Kråko sjøhytteområde til eit attraktivt val for familiar som ønskjer ein fritidsbustad som er rask å reise til og lett å koma fram til. Med køyreveg heilt fram til hytta og høve for båtplass rett i nærleiken.

Drøyer du om det fine hyttelivet? Der du kan sitta å bare nyta utsikten eller lage god mat og invitere vener og familie på besøk? Gå på lange turar i den flotte naturen, eller dra ut med båten for å fiska ein vakker sommarkveld? I Kråko Sjøhytteområde finn du alt dette.

Velkommen til Kråko Sjøhytteområde!

Området Kråko
Kråkohalvøya er på ca. 1 600 daa. Området er regulert til fritidsbustader av ulike slag. Det er vidare sett av areal for naust, båtplassar og diverse friareal. Dei fleste byggeområda gjev plass for 10-20 hytteiningar. I gjennomsnitt er tomtene ca. 1 daa, men dette varierer ein del. Mellom byggjeområda er det sett av romslege areal som ikkje skal utbyggjast. Når området er ferdig utbygd, vil ca. 2/3 av samla areal verta verande ubøygd. Pr. mars 2018 er det bygd ut ca. 200 hytter/selde tomter i området. Kråko ligg i Fitjar kommune, og er ei vakker halvøy, utan nokon gjennomgangstrafikk. Området og den storslåtte naturen der byr på mange flotte opplevingar. Det er korte avstandar til Fitjar sentrum (10 min) og Leirvik sentrum på Stord (ca. 30 min). Næraste daglegvarebutikk er Spar i Fitjar sentrum, lokalkjent som Larsen.

Kråko sjøhytteområde ligg ein køyretur frå fleire av dei store byane på Vestlandet. Det er ca. 30 min frå

Stord, i overkant av ein time frå Haugesund og ca. 2,5 timar frå Stavanger. Det ligg i underkant av to timer frå Bergen, og frå Sandvikvåg ferjekai tar det ca. 15 min.

Kråko har mange opplevingar å by på, for både store og små, enten ein vil sitte inne å lese ei god bok medan ein nyt roen og freden, eller ein vil ut å bade, fiske eller leite etter krabbar i strandkanten. Moglegheitene er mange, og det kan blant anna nemnast:

- Nokre av opplevingane Kråko har å by på
- Turmoglegheiter på Kråko
 - Kort veg til Fitjarfjellet
 - Fiske i både sjø og ferskvatn
 - Båt og sjøliv
 - Kajakk
 - Fuglekikking
 - Flotte badestrender
 - Flotte fellesområder og felles samlingspunkt
 - Bryggjekafe på Port Steingard

Velkommen til Kråko sjøhytteområde!

Adkomst
Frå Fitjar sentrum:
Ta FV75 vestover mot Vestbøstad , passerer Skålevik -Kalveid-Vestbøstad. Etter ein har passert Vestbøstadstjørna på høgre side skal ein køyre ned til høgre ca 3km fra Fitjar sentrum Etter ca. 100 m ned bakken tar ein til høgre, her starter Kråkevegen, rett foran Fitjar camping. Følg vegen og ta til venstre etter ca. 500 meter. Følg vegen. Etter Port Steingard er det skildta til Straumsneset. Køyr heilt ned til sjøen. Strandhuset ligg heilt i sjøkanten.

Bebyggelsen
Veletablert fritidsområde beståande av fritidseigedommar, rorbu og naust.

Byggemåte
Sjå vedlagt leveransebeskrivelse for komplett beskrivelse.
1.etasje: betong ringmur/hlgmur på deler av bygget
2. etasje: 19x 148 mm liggende kledning av jernvitrol behandlet kjernefuru. Gips/asfaltplater,vindduk og museband på utvendige vegger.150 + 50 mm glava i vegger,fuktsperre og malt gips på innvendige vegger

Standard
1.etasje: betong ringmur/høgmur på deler av bygget.
Støyppt golv med 20 cm isopor og radonduk, varmekablar i soverom, gang og bad.
Fliser i gang og bad, parkett i soverom.
Kvitmalt gips på vegger og tak, baderomsplater på bad.
Kvite formpressa dører til alle rom, kvitmalte 10 x58 mm karmllister/golvllister
Listefrie vindauge og vegg til tak.
Bod: støyppt golv med golvbelegg, panel på trevegger, synleg betongvegg på tre sider.
Trapp: leverast kvitmalte vingar, trinn i lakka eik

2.etasje: 19x 148 mm liggende kledning av jernvitrol behandla kjernefuru.
Gips/asfaltplater, vindduk og museband på utvendige vegger.
150 + 50 mm glava i vegger, fuktsperre og malt gips på innvendige vegger
Eikeparkett på golv i stove/ kjøken, fliser, varmekabler på toalett og vindfang.
Baderomsplater på toalett.
Kjøkken sjå vedlagt teikning

Kjøkkenet er oppgradert i forhold til byggeteikningane. Sjå eigen skildring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det vert tinglyst ein parkeringsplass på grunneigar sin eigedom bak strandhusa.

Diverse

Båtplass.
Årleg avgift på kr. 3244 dette er 2019 priser som indeksreguleres og faktureres 01.07 pr. år.
Prisen kan regulerast pr. år.

Varmekabler i golv på soverom, gang og bad i 1.etasje, samt varmekabler på toalett og vindfang.

--

Alle nye hytter har innlagt røyr for tilknyting av fiber

levert av Fitjar kraftlag. Fitjar kraftlag leverer ALTIBOX sine tenester for internett/TV. Eige abonnement for fritidsbustader. Sjå www.fitjar.kraftlag.no

Straum tilkobling:

Etter sal varslar seljar/Utbygger Haugaland Kraft, som sender faktura på anleggsbidrag for straum og målar/måartilkobling på ca. kr 26 500,- .

Reguleringsføresegnene er tilgjengeleg hos meklarforetaket

I matrikkelutskriften frå 11.06.2018 står det følgjende om kulturminne:
Lokalitetsnr. 106350, funnsted
Venretype: uavklart
Kategori: Arkeologisk lokalitet
Ta kontakt med meklar for meir informasjon.

Kjøperen har rett og plikt til å koble seg til felles anlegg for vei, vann, kloakk, elektrisitet og breiband. Påkoblingsavgift til vei, vann og avløp inngår i kjøpesummen.

Anleggsbidrag til Fagne er betalt av Thorland Bygg og Eigedom AS hytta er dermed strømsatt.

Kjøperen er forpliktet til å betale en årlig avgift til drift og vedlikehold av fellesanlegget til selskapet Kråko Utvikling AS, som er eier av fellesanlegget. Dette er hovedanlegg for vei, vann og avløp som Kråko Utvikling AS har ansvar for. På sikt kan driftsansvaret overføres til annet driftsselskap.

På eiendommen kan det tinglyses en sikkerhet for innbetaling av nevnte avgifter oppad begrenset til tilsvarende 0,5 G av folketrygdas grunnbeløp.

Veiavgift til Kråko Utvikling AS betales fra overtagelse av eiendommen. Årsavgift for vann og avløp betales fra det tidspunkt fritidsboligen tas i bruk. Årsaviften kan reguleres årlig.

Kjøperen er kjent med reguleringsbestemmelsene for området. Vedtatt reguleringsplan (kart og føresegner) er tilgjengelig på Fitjar kommune sine hjemmesider <http://www.fitjar.kommune.no/kart-reguleringsplaner/> Plan ID: 200304 Kråko.

Avløp i Kråko Sjøhytteområdet blir på enkelte strekninger transportert ved pumper fram til filtreringsanlegg. Kjøper har ansvar for at gjenstander som kan skade pumpene, ikke blir tilført avløpsnett. Overflatevann fra tomten skal ikke tilkobles avløpsnett. Kjøper har ansvar for eget anlegg for vann og avløp fram til og med påkoblingspunkt til fellesanlegg.

Kråko Utvikling AS har ansvar for vedlikehold av felles vegnett. Kråkevegen blir prioritert ved behov for brøyting. Øvrige veger brøytes ved behov. Ingen tomteeier har krav på brøyting fram til egen innkjørsel.

Energi

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Veg, vatn og avlaup er privat, sjå "Faste løpande kostnader". Eigedomsskatt vil bli fakturert av Fitjar kommune etter at fritidseigedommen vert tatt i bruk.

Info eiendomsskatt

Eigedomsskatt vil bli fakturert av Fitjar kommune etter at fritidseigedommen vert tatt i bruk.

Info formuesverdi

Likningsverdi vert fastsett etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien vert fastsett med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærbustader (der bustadeigar er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærbustader (alle andre bustader ein eiger) vert fastsett etter forskjellige brøker. For meir informasjon sjå www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Estimert totale løpande kostnade er kr. 13721,- pr. år.

Fordelinga er slik:

Årsavgifta for veg, vatn, avlaup, drift og vedlikehald av fellesanlegget er kr. 8 717,- for 2023. Faktura vert sendt ut i april måned, og gjeld for heile året. Alle nye hytter har rett og plikt til å knyta seg til fellesanlegget. Denne prisen reguleres årleg.

Gebyr for SIM si hytterenasjonsordning for Fitjar er 1 488 kr (per år, pr. 2023)

Båthamna kr. 3.516,- (pris pr 2023). Denne prisen

reguleres årleg.

Kråko Utvikling AS og utbyggjarane har bygd ut og eig felles infrastruktur (veg, vatn og avløp, inkludert renseanlegg) som gjeld heile området. Vederlag for tilknytning til dette er inkludert i tomteprisen. Drift og vedlikehald av infrastruktur vert utført av Kråko Utvikling AS. Dette inkluderer vegvedlikehald, snøbrøyting, drift av avløpspumper, og renseanlegg m.v.

Hytterenovasjon: Det står fylgjande på sim.as sine nettsider: I kommunane Austevoll, Bømlø, Fitjar, Kvinnherad, Stord, Sveio og Tysnes er det tvungen kommunal renovasjonsordning. Det tyder at alle innbyggjarar i kommunen må vera med i ordninga. Hytteeigarar må vera med i hytterenovasjonsordninga. Renovasjonstilbodet til hyttefolk består i hyttekonteinarar, miljøsentralar og returpunkt for glas- og metallemballasje. Det er kun dei som betalar hytterenovasjonsabonnement som har lov til å bruka hyttekonteinarane.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 699 i Fitjar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er tinglyst ei rekkje servituttar på eigedomen. Desse er i hovudsak knytt til det eldre hovedbruket. Samtlege servituttar er tilgjengeleg hos meklarforetaket

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4615/61/699:
20.09.2005 - Dokumentnr: 8723 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettshavar: KRÅKO UTVIKLING AS
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 8723 - Rettighet
Rettighetshaver: Kråko Utvikling AS
Org.nr: 988 174 254
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2006 - Dokumentnr: 1817 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:206
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:268
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:278
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:370
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:384
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2006 - Dokumentnr: 1817 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:88

Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:195
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:274
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:380
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:382
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:385
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:390
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:391
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:392
Føresegn om vass-/kloakkledning
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2006 - Dokumentnr: 559810 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:401
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:402
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:403
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:407
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2007 - Dokumentnr: 388007 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:21
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:63
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:210
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2007 - Dokumentnr: 388007 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:62
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:242
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:264
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:281
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:389
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2007 - Dokumentnr: 388007 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:381
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:386
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:388
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Bestemmelse om kloakkledning.
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2007 - Dokumentnr: 388007 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:384
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2008 - Dokumentnr: 410556 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:454
Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2009 - Dokumentnr: 688729 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:45
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:85
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:245
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:262
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2009 - Dokumentnr: 688729 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:24
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:48 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:263
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:269
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:369
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:387
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:409
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:415
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:416
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:421
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:423
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:425

Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:432
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:433
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:434
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:436
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:437
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:438
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:439
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:440
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:441
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:443
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:444
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:445
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:446
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:447
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:448
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:449
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:450
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:451
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:452
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:453
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:454
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:463
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:464
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:465
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:467
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:475
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:477
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:482
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:483
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:484
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:485
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2010 - Dokumentnr: 563129 - Bestemmelse

om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:209
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2011 - Dokumentnr: 372721 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:542
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:67
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:227
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:94
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:299
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:67
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:227
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:94
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2015 - Dokumentnr: 107066 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:299
Overført fra: Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2018 - Dokumentnr: 816684 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4615 Gnr:61 Bnr:398
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 231789 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1222 Gnr:61 Bnr:699

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at foreligger bruksløyve/ferdigattest før overtakelse.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytta privat veg, vatn og avlaup.

Regulerings og arealplaner

Eigedomen ligg i eit område som er regulert til frittliggande hyttenaust/strandhus iht. Plan-ID 200304 "Kråko".

Adgang til utleie

Det foreligger ingen offentlegrettslege reglar som er til hinder for utleige av eigedommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eigedommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikkje odel på eigedommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Grunnlaget for kontrakt mellom selger og kjøper er bestemmelsene i bustadoppføringslova - alternativ avhendingslova - alt etter om kjøpet er foretatt i byggetiden eller etter ferdigstillelse.

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
585 (Tinglysningsgebyr skjøte)
585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
172 (Panteattest kjøper)
12 5000,- (Dokumentavgift (Tomteverdi 500 000,00))

13 842,- (Omkostninger totalt)

4 913 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 842

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

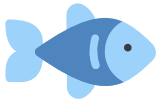
Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

18.09.2023

Avstand til sjø

3 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	1 t 55 min 🚗
✈	Stord Lufthamn Sørstokken	27 min 🚗
🚋	Reino Linje 671, 680	6 min 🚗 3.8 km
🚋	Vestbøstad sør Linje 671, 680	7 min 🚗 4.4 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 3 min 🚗
Stavanger	2 t 54 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Fitjar	10 min 🚗
🚗	Rema 1000 Fitjar	11 min 🚗

Havner i området

- Sjøsio Odd Larsen
Drivstoff, matvarer
- Fitjar Båtlag - Gjestebrygge
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Stord svømmehall	37 min 🚗
------------------	----------

Sport

🏀 Vestbøstad Ballspill	9 min 🚗 5 km
🏀 Rimbareid skule Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚗 5.9 km
🏊 Fitjar Treningssenter	12 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Stord	33 min 🚗

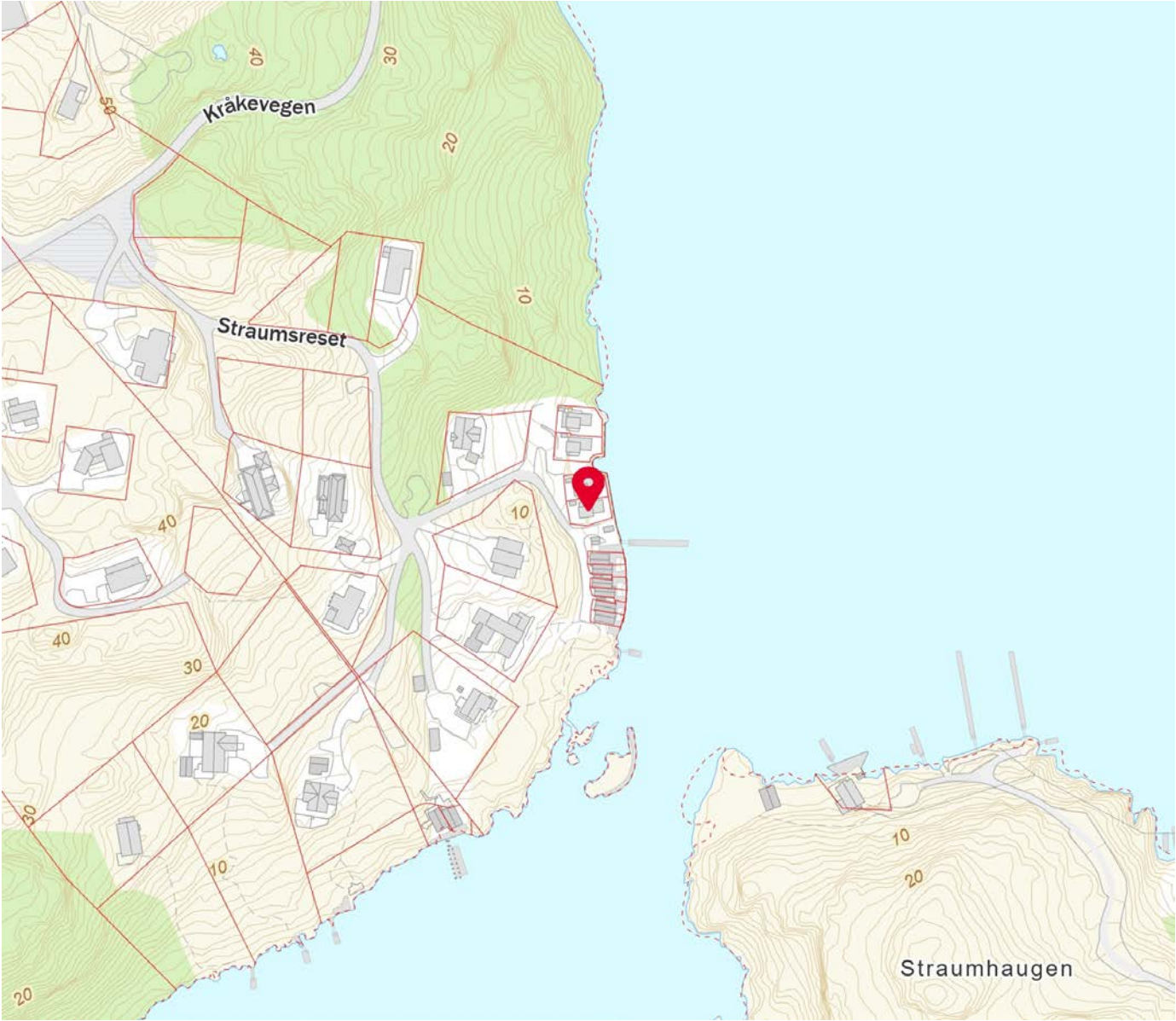
Dagligvare

Spar Fitjar	10 min 🚗
Rema 1000 Fitjar PostNord	11 min 🚗 6.9 km

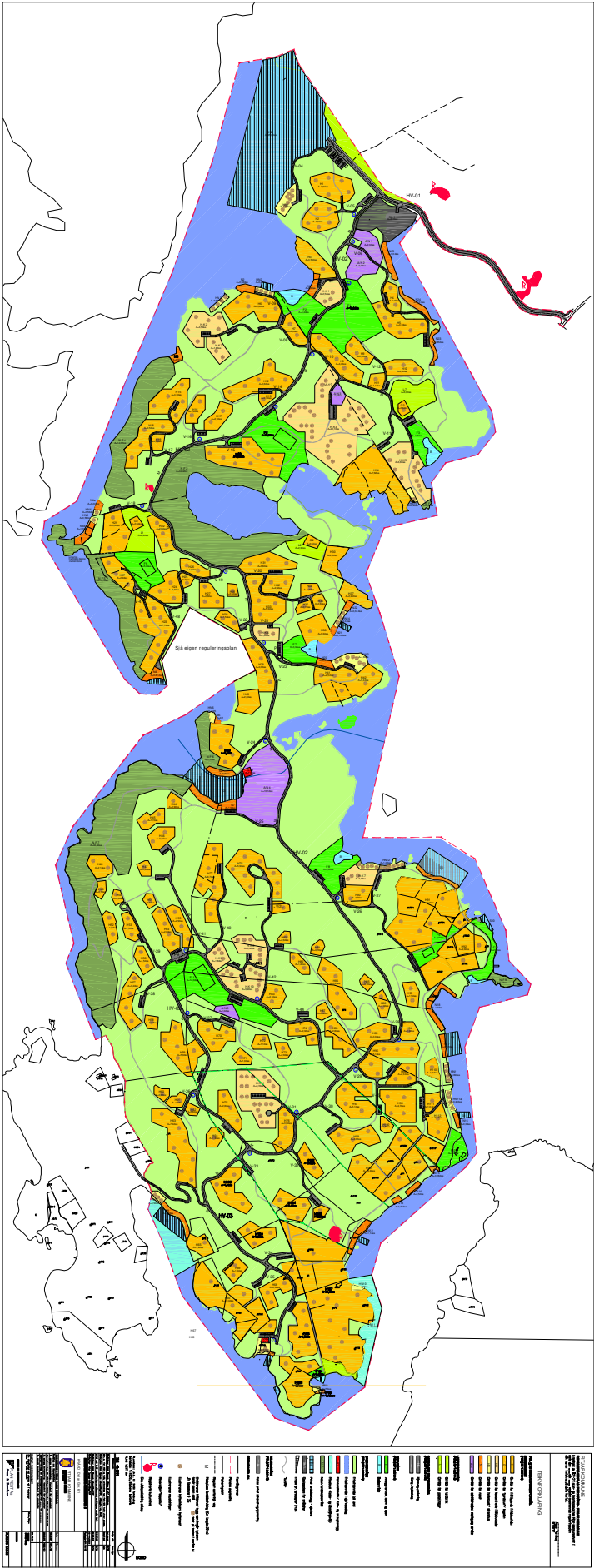
Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Odd Larsen	10 min 🚗
🏪 Heiane Storsenter	33 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sagvåg	28 min 🚗
🏪 Apotek 1 Heiane	33 min 🚗
🍷 Vinmonopolet Fitjar	10 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strandhus Straumsreset
5419 FITJAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230130

Telefon: 970 61 685
E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.07.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon