

Nordskårvegen 290, 4139 FISTER

Naustleilighet like på bryggekannten med panoramautsikt og båt plass!



aktiv.



Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 800 000,-
Omkostn.:	Kr 59 440,-
Total ink omk.:	Kr 1 859 440,-
Felleskostn.:	Kr 1 250,-
Årlig festeavgift:	Kr 3 600,-
Selger:	Økonoms Personalforening

Stavanger

Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1991
BRA-i/BRA Total	57/57 kvm
Tomtstr.:	909 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 82, bnr. 1
Snr.	6 Fnr. 29
Oppdragsnr.:	1401240121

Kjekk og velholdt naustleilighet med panoramautsikt!

Eiendommen har en flott beliggenhet like i sjøkanten med utgang direkte fra stua og ut på brygga. Her får man direkte tilgang til sjøen med gode muligheter for både bading, fiske, båtliv og vannsportaktiviteter. Liker man livet ved sjøen er dette absolutt en eiendom som bør vurderes. Her kan man nyte solrike sommerdager på brygga, eller benytte seg av den fantastiske naturen Ryfylke har å by på.

Leiligheten ligger i 1. etasje i leilighetsbygget og er praktisk og lettstelt med alt på ett plan. Den inneholder; gang, bad, to soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Utvendig har leiligheten en sportsbod.

Det følger med rett til 1 båt plass for småbåt, samt felles brygge like utenfor stuevinduet.

Reisetid fra Stavanger er ca 1 time og 15 minutter.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	55
Energiattest	58
Byggetegninger	59
Vedtekter	61
Festekontrakt	65
Reguleringsplankart	70
Kommuneplankart	72
Eiendomskart	74
Grunnkart	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnt areal er det etablert utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.

Tomtetype

Festet.

Tomtestørrelse

909 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med grønt områder, diverse beplantning, parkeringsarealer, terrasse, brygge, div sitteplasser m.m.. Asfaltert vei ned til leilighetene.

Tomtearealet er på 909 kvm.

Festeavgift per 2024 er kr. 3600,- per år.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i henhold til konsumprisindeksen. Siste regulering ble foretatt 2015. Neste regulering kan skje 2025.

Pliktig medlemskap i velforening ihht. festekontrakt.

Festeavtalen er satt til å gjelde i 80 år jr. tomtefesteloven §6. Utløpsår 2081

Anbefaler å se kopi av festekontrakt vedlagt prospekt.

Sameiet eier også sammen gnr. 82, bnr. 24. Tomta er opparbeidet med grillhus og bryggeanlegg. Båtplassen tilhørende leiligheten er å finne på denne tomten. Tomten er selveid.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 3 600

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1992.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2025 i henhold til endringer i konsumprisindeksen

Fstekontrakt datert

03.12.1992.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet ved sjøkanten på Nordskår i Hjelmeland. Området er pent opparbeidet med et flott bryggeanlegg, så her har man god tilgang til sjøen og alt den har å tilby med fin badeplass og mange gode fiskeplasser ute i fjorden. Liker man livet ved sjøen er dette absolutt en eiendom som bør vurderes. Her kan man nyte solrike sommerdager ved brygga, eller benytte seg av den fantastiske naturen Ryfylke har å by på.

Nordskår er et attraktivt fritidsområde som ligger i enden av Fister, omtrent 1,5 timers kjøring fra Stavanger. tar man sjøveien til fra Stavanger til Nordskår bruker man ca 40 minutter.

Fra Nordskår til Fister er det kun 10 minutters kjøring og her finner man den lokale dagligvarebutikken som kan tilby et variert utvalg av det meste man måtte trenge.

Adkomst

Fra Stavanger kjører man gjennom Ryfast og følger skilt mot Hjelmeland / Røldal. Ta av til venstre ved skilt mot Fister og følg vegen til Fisterkrysset / Jokerbutikken. Her tar man til venstre og følger veien innover mot Nordskår. Ta til venstre i krysset ved skilt mot Nordskår og følg veien videre til endes. Se skilt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen ligger på Fister.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etasje og har alt på et plan: Entrè, bad, 2 soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning, samt utvendig bod.

I dag er boden innredet og brukt som et soverom nr 3 men det er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

I tillegg har leiligheten tilgang til båtplass langs brygga like utenfor leiligheten, og en båtplass i bryggeanlegget som sameiet eier.

Standard

Leiligheten er godt vedlikeholdt og holder en god standard, med lys og fin innredning. Kjøkkenet har hvitprofilerte fronter og hvitevarer medfølger. Badet har belegg på gulv og er innredet med dusj, toalett, vask med benk og vaskemaskin. Badet vil etterhvert ha behov for oppgradering blant annet på grunn av et hull i gulvbelegget som gjør at badet blir regnet som utett. Det er også noe manglende fall på badegulvet. Stue og kjøkken har åpen løsning med store vindusflater ut mot sjøen hvor man kan nyte den fantastiske utsikten. Stue, kjøkken og gang har nylig fått nye laminatgulver og det er malt både vegger og tak. Hele bygget ble malt utvendig i 2020.

Leiligheten er meget praktisk og lettstelt og passer godt for deg som ønsker lite vedlikehold på hytta. Her kan man nyte tilværelsen på brygga eller på de andre flotte

fellesområdene til sameiet.

Brygge foran leilighetene er fellesområde for sameie, selv om det er etablert leegger og private sittegrupper. Bryggen kan brukes av alle og man kan legge inntil med båt her og/eller på egen båtplass i felles småbåthavn ved siden av. Til denne leiligheten medfølger egen båtplass ytterst på piren, men dette kan endre seg ved neste loddtrekning da det rullerer. Ved småbåthavnen har man også et kjekt grillområde med "hagestue".

Tekniske installasjoner:

- Høiax 120 ltr. vvb.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og belegg.

Vegger er i hovedsak belagt med malt panel.

Himling er i hovedsak belagt med malt panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter kondens i innvendige karmen, rust i dør hengsler og manglende vindusåpner på soverom mot Sørvest.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom | overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, sprekke i gulvbelegg og svartesopp i fuger.

Våtrom | membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres utett rørgjennomføring til avløp under vask, manglende alu. profil i underkant av våtromsplater, sprekker og manglende tetting i våtromsplater. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Ingen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

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

Leiligheten har rett til parkering på felles parkeringsplass for sameiet.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93201708

Diverse

Leiligheten kan selges fullt møblert om ønskelig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 375

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Feiing: kr 375

Totalt pr år 2024: kr 375

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 2 167

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 2 167

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Drift, strøm fellesarealer, forsikring mindre vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 250

Sameiet

Sameienavn

Nordskår Nausthyttesameie

Om sameiet

Sameiets navn er NORDSKÅR NAUSTHYTTESAMEIE. Sameiet består av 4 nausthytter med 2 leiligheter i hver nausthytte på eiendommen gnr. 82, bnr. 1 fnr. 29 i Hjelmeland kommune. Hver seksjon består av den sameieandel som svarer til sameiebrøken (1/8 del) og gir enerett til bruk av den bolig som er knyttet til seksjonen.

Hver seksjonseier har disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar på foranliggende brygge og tilliggende opparbeidet uteareal.

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer på festenr 29
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser

I tilfelle tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på sameiermøte.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgave.

Dyrehold

Husdyr skal holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Unødvendig støy er ikke tillatt på hverdager mellom kl 23.00 og 07.00. I helger og på offentlige høytidsdager skal det være ro mellom 00.00 og 08.00.

Forretningsfører

Forretningsfører

Alf Sigurd Høiland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 1, seksjonsnummer 6, festenummer 29 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/82/1/6/29:

03.12.1992 - Dokumentnr: 7261 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 000

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om veg og parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra

hjemmelshaver/utleier

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1133 Gnr:82 Bnr:1 Fnr:29 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 24000

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2005 - Dokumentnr: 4613 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 24.01.1989.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Opprinnelig bod er idag omgjort til soverom. Dette er omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Felles anlegg for vann og avløp for sameiet.

Det betales kr 2 875,- per år for vedlikehold og brøyting av vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til fritidsbebyggelse, friområde, småbåtanlegg, badeområde og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan R175 -82/1 Nordskår hyttefelt, datert 25.05.2023.

Reguleringsplanens formål: Fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

H320_- Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

H810_- Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hjelmeland kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,00))

59 440,- (Omkostninger totalt)

1 859 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 59 440

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4000,- og visninger kr 3 500 pr stk.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

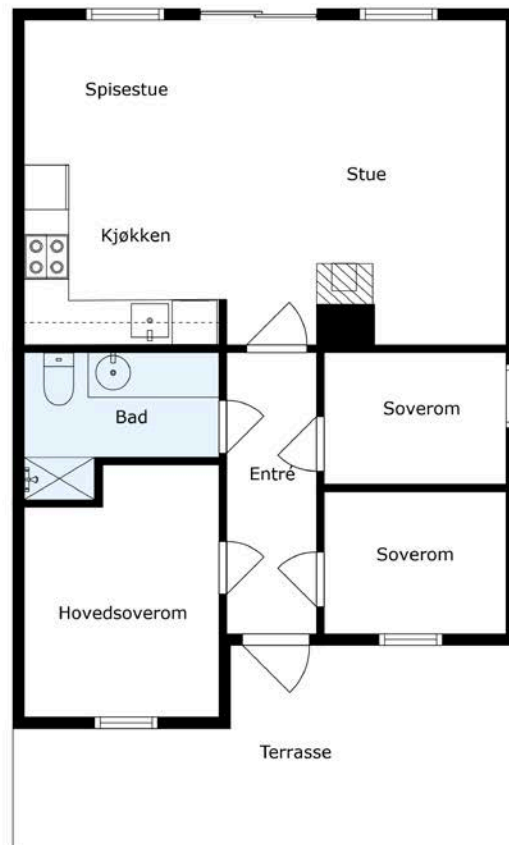
Salgsoppgavedato

18.09.2024









Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



































Vedlegg

Nordskårvegen 290 4139 FISTER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1991

BRA: 57 m²

BRA-i: 57 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22265>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter kondens i innvendige karmen, rust i dør hengsler og manglende vindusåpner på soverom mot Sørvest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, innvendige karmen, dørhengsler og montere vindusåpner på soverom mot Sørvest.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn / feiling.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å få utført tilsyn / feiling. Evt. avvik vurderes deretter.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, sprekk i gulvbelegg og svertesopp i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fjerne svertesopp i fuger, ved oppgradering av bad bør det etableres tilfredsstillende fall til sluk og fikse sprekk i gulvbelegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring til avløp under vask, manglende alu. profil i underkant av våtromsplater, sprekker og manglende tetting i våtromsplater.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å flytte nytt gulv med tilstrekkelig fall, legge nytt belegg på gulv og ta ned eksisterende våtromsplater og montere nye med riktig utførelse.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2024

Rapportdato
3.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Økonoms Personalforening Stavanger

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningsakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer og trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: Nordskårvegen 290, 4139 Fister

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	82	Bruksnr:	1	Festenr:	29
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1991						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger på Fister.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med malt panel.
Himling er i hovedsak belagt med malt panel.
Profilerte hvite innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 120 ltr. vvb.

Oppvarming: Elektrisk takvarme på bad, elektrisk panelovner og vedovn i stue.

Sammendrag.

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, innerdører tar stedvis i karm, sprukket lysbryter til utelys og manglende overgangslister.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57	0	0	0
Totalt m²	57	57	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	57	0	Gang, 3 soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning.	
Totalt m²	57	57	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnt areal er det etablert utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter kondens i innvendige karmen, rust i dør hengsler og manglende vindusåpner på soverom mot Sørvest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, innvendige karmen, dørhengsler og montere vindusåpner på soverom mot Sørvest.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik i gang på 10 mm. målt fra ytterdør til dør stue.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å få utført tilsyn / feiing. Evt. avvik vurderes deretter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum, 1 greps blandebatteri, glessplate mellom benkeplate og overskap, kjøll / frysenskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Glassplate bak koketopp er løs, anbefales å festes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest. Bygget er byggemeldt og søkt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det mangler brannsløkker.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1991	
Størrelse	
120 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malt panel og våtromsplater i dusj på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, sprekk i gulvbelegg og svartesopp i fuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å fjerne svartesopp i fuger, ved oppgradering av bad bør det etableres tilfredsstillende fall til sluk og fikse sprekk i gulvbelegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utett rørgjennomføring til avløp under vask, manglende alu. profil i underkant av våtromsplater, sprekker og manglende tetting i våtromsplater.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å flyte nytt gulv med tilstrekkelig fall, legge nytt belegg på gulv og ta ned eksisterende våtromsplater og montere nye med riktig utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett, dusjnise, hovedstoppekran og varmtvannsbereider.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401240121	
Selger 1 navn	
Jon Brakestad	
Gateadresse	
Nordskárvegen 290	
Poststed	Postnr
FISTER	4139
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Økonoms personalforening Stavanger
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1401240121

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen har vært brukt som personalhytte for COOP Økonom sine ansatte. Det er ikke gjort noen oppgraderinger eller utbedringer i vår eiertid.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401240121

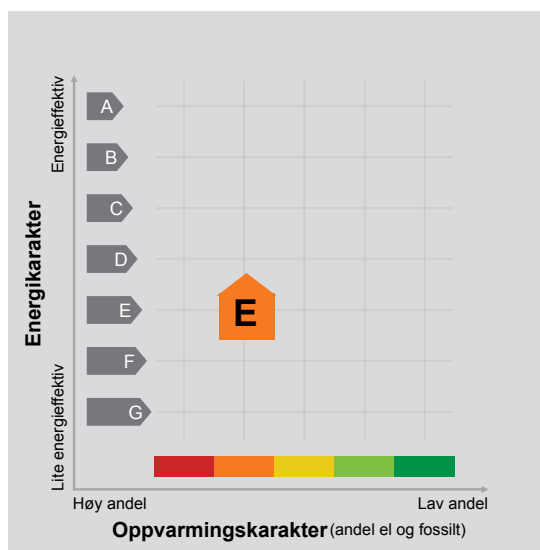
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Brakestad	6136ca156283d3e29c29cd8 583fdc0b66cbac2f3	17.09.2024 13:49:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1401240121

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Nordskårvegen 290
Postnummer	4139
Sted	FISTER
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	29
Bygningsnummer	172225756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16004
Dato	27.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

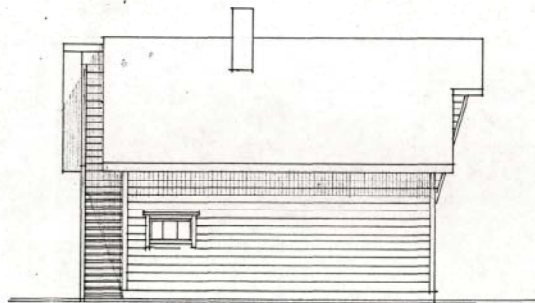
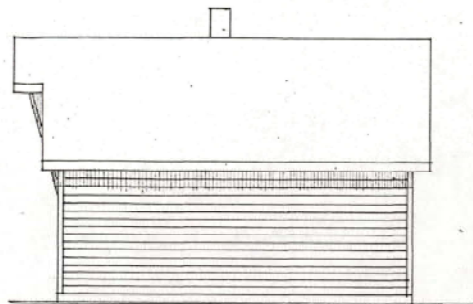
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

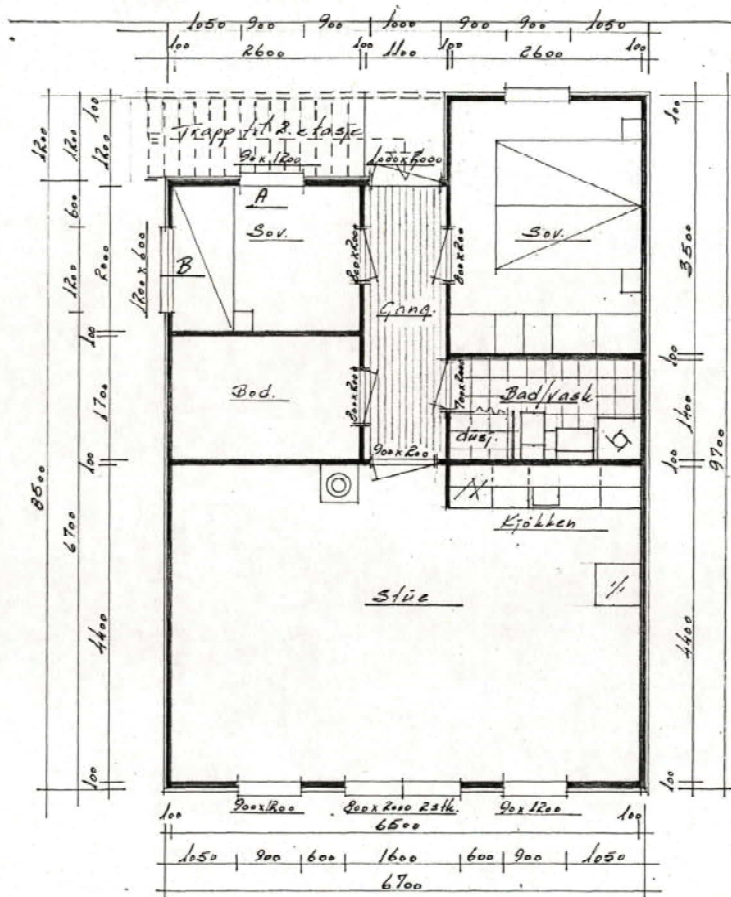
Målt energibruk 3 424 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

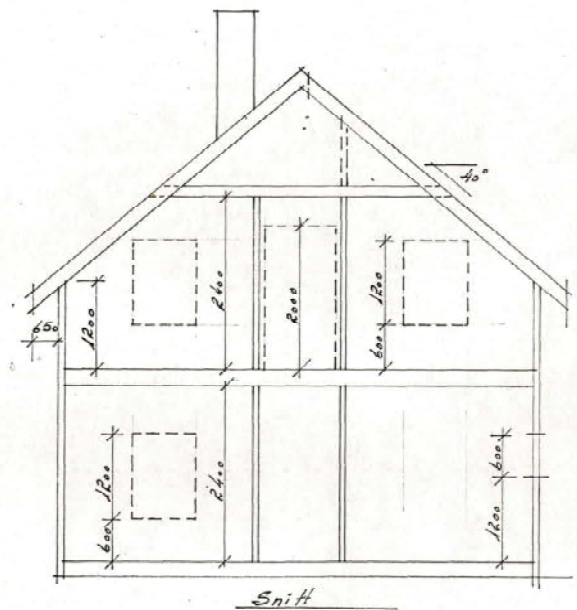
3 424 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



TRETEKNIKK Ingvar Skjoldal Byggm./Ingeniør	Fasader	M. S. Lee
		24.01.89 1.84
		tegn.:
	Byggm. Hagne Skår, Helmeland.	HR



A: Vindu innsettes bare i 2. etasje
 B: Vindu innsettes bare i 1. etasje



TRETEKNIKK Ingvar Skjeldal Byggm./Ingeniør	Plan og Snitt	M. 1:100
		24.01.89 1.56
	Byggm. Magne Skår, Helmeland	Teqn.: A.L.

VEDTEKTER FOR NORDSKÅR NAUSTHYTTESAMEIE

Sameiets navn er NORDSKÅR NAUSTHYTTESAMEIE. Sameiet består av 4 nausthytter med 2 leiligheter i hver nausthytte på eiendommen gnr. 82, bnr. 1 fnr. 29 i Hjelmeland kommune. Hver seksjon består av den sameieandel som svarer til sameiebrøken (1/8 del) og gir enerett til bruk av den bolig som er knyttet til seksjonen.

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

Hver seksjonseier har disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar på foranliggende brygge og tilliggende opparbeidet uteareal.

§ 1 Sameiets formål

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer på festnr 29
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser

I tilfelle tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på sameiemøte.

§ 2 Råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellessanlegg og fellesarealer må ikke nyttes slik at andre rettmessige brukere – og fellesskapet – unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret i sameiet kan regulere bruken av fellesareal.

Selger/utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende.

§ 3 Fellesutgifter

Sameiets utgifter skal fordeles likt med 1/8-del på hver seksjonseier. Beløpets størrelse blir å fastsette av sameiemøte i henhold til oppsatt budsjett. Beløpet innbetales med likt beløp - forskuddsvis hver måned til sameiets bankkonto. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet vedtar slik avsetning.

Alle seksjonseiere er pålagt å følge styrets pålegg om å vedlikeholde nausthyttene i samme stil og standard. Hver seksjonseier kan vedlikeholde egen seksjon eller styret kan avtale at vedlikeholdsarbeid blir innleid. Hvis seksjonseier velger å vedlikeholde sin del selv og dette ikke blir gjort innen rimelig tid, kan styret leie vedlikeholdsarbeid og sende regning på den andel av utgifter som påligger dennes seksjonseier.

Sameiet skal ha en felles forsikring for bygningene og utearealet.

§ 4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk – 1/8-del.

§ 5 Ettersyn

Den sameiets styre gir skriftlig fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn og kontroll av installasjoner, reparasjoner og andre forhold når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

§ 6 Mislighold

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, eller sameiet, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjikane for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Kravet om advarsel gjelder ikke hvor det kan kreves slik fravikelse.

Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling

§ 7 Sameiemøte

Sameiemøte er sameiets øverste organ. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøte, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Ordinært sameiemøte

Ordinært sameiemøte (års møte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiemøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.

Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal sendes skriftlig til styret. Hovedinnholdet i saken skal være beskrevet i møteinnkallingen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av:
 - a. Styrets leder
 - b. 2 styremedlemmer, hvorav en nestleder
 - c. 1 vararepresentanter
 - d. Regnskapsfører
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som, ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiemøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og utskrift sendes alle sameierne.

Alle beslutninger treffes med vanlig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Det kreves $\frac{2}{3}$ -dels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,

- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Ugildhet

Ingen kan som sameier, eller fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøte dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8

Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/8-del av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 – tre – og høyst 20 – tju – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet.

§ 9

Styret

Styret skal bestå av leder og 2 styremedlemmer, hvorav en nestleder, med 1 vararepresentant. Styret velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges til styret. Styremedlem tjenestegjør for to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Styremøter

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov, eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet. Under posten eventuelt, kan andre saker behandles. Styremøte ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, ledes møte av nestleder. Ved begges forfall ledes møte av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer og eventuell vararepresentant.

Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte. Styret representerer sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak i styret kan treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal administrere ytre vedlikehold av husene, vedlikehold og fornyelser av fellesanlegg slik at normal standard opprettholdes. Kostnadene skal bæres av sameiet.

Indre vedlikehold, herunder eventuell utskifting av vinduer og ytterdør, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 10

Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling, eller avgjørelse av noe spørsmål, som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11

Lovens anvendelse

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Utdrag fra Årsmøtereferat 27. mars 2013

Sak 5: Vedtekter for Nordskår sameige

Etter styrevedtak i møte 9. august 2012 blir ny paragraf 12 lagt fram for godkjenning.

Årsmøte diskuterte og ble enige om dette tillegg:

«Registrerte brudd på ordensreglene skal meldes til styret».

Ny paragraf 12 blir då slik:

§ 12 Ro og orden

Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i området!

Retningslinjer

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Unødvendig støy er ikke tillatt på hverdager mellom kl 2300 og 0700. I helger og på offentlige høytidsdager skal det være ro mellom 0000 og 0800.

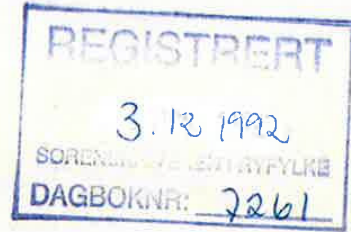
Skal det ved spesielle anledninger, brukes musikk eller være selskapeligheter utenom de spesifiserte tidspunkter, skal beboerne av de øvrige leiligheter varsles på forhånd. Slike spesielle anledninger bør begrenses i omfang og hyppighet.

Referer til Lov om sameige [sameigelova] og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Registrerte brudd på ordensreglene skal meldes til styret



Doknr. 7261 Tinglyst: 03.12.1992 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



FESTEKONTRAKT

Mellom

_____, personnr. _____,

som eier av gnr. 82 bnr. 1, Nordskår i Hjelmeland kommune,

og

Storholmen a/s, personnr. 9580.19017,

som fester av festetomt nr. 8-9-10-12-13-14-15 under gnr.82, bnr. 1 i Hjelmeland kommune, er idag inngått slik festekontrakt:

1

Festetomten ligger innefor regulert hytteområde på Nordskår, reguleringsplan vedtatt av Hjelmeland kommune den 30.06.88.

Både eier og fester er kjent med reguleringsplanen og reguleingsbestemmelsene, som også legges til grunn for denne festekontrakt.

2

~~Festeren leier hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 82 bnr. 1 i Hjelmeland kommune.~~

~~Tomtene gis nr. 7-8-9-10-11-12-13 i Nordskår hyttefelt. Tomten er anmerket på vedlagte kopi av plankartet.~~

~~Tomten omfatter den grunn som dekkes av den hytte som festeren også har kjøpt av bortfesteren (punktfeste). I tillegg til det areal som opptas av hytten, har festeren en eksklusiv råderett over arealet rundt hytten, inntil 5 meter fra hyttens yttervegger på alle kanter.~~

~~x) pr. tomt.~~

3

~~Festeavgiften er kr 3.000,- pr. år/ Den betales forskuddsvis for hvert år, og skal være betalt innen 01.09., første gang innen 01.09.91~~

~~Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år, første gang 01.09.2002. Ved reguleringen legges til grunn endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller tilsvarende indeks. Indekstillene for 15. august 1992 og 15. august reguleringsåret legges til grunn.~~

~~Dersom det i medhold av tomtfesteloven bestemmes at reguleingen må skje i h.h.t. andre indeksbestemmelser, skal disse følges. Dersom tomtfesteloven gjennom senere endringer skulle tillate eller påby regulering med kortere eller lengre tidsinterval enn ovenfor nevnt, skal tomtfesteloven følges.~~

Reff kopi bekrefte
Lene Feilberg



x) Ref. i h. f.
Hj. sambale m/
Terby, SR-Bank
02.12.92
J.B. S.

x) Skal ikke tog. ifl. Hf. 19.11.92 fra _____
Ryfylke Sorenkrivarembete

- 4 Det skal ikke betales noen innfestningsavgift eller vederlag for grunnlaginvesteringer.

x) pr. fester nr. avtale om kjøp av en hytte oppført av eieren. I kjøpesummen for hytten er også lagt inn vederlag for eierens grunnlagsinvesteringer i området således:

*Billet iflg. tlf.
02.12.92 med Terje
SR-Brukk
J.B.S.*

- A Eierne legger fram og inn i hytten vannledning fra dypvannsbrønn på hovedbruket. Festeren har rett til å bruke vannet til ordinært husholdningsbehov. Skulle det oppstå en situasjon med begrenset tilgang på vann, plikter festeren å underlegge seg restriksjoner hvoretter vannforbruk til produksjons- eller driftsbehov på hovedbruket kan prioriteres.
- B Kloakk- og spillvannsledning er lagt fra hytten og fram til felles rensekum/slamavskiller. Videre er det felles ledning fra denne og ut til avløp i fjorden.
- C Elektrisk strømledning føres fram til hytten fra felles transformatorstasjon på hovedbruket.
- D Eierne har opparbeidet felles kjørevei som angitt i reguleringsplanen. Den leveres kun gruset. Det samme gjelder felles parkeringsplass.
- E Festeren har rett til å benytte opparbeidet kjørevei over gnr. 82 bnr. 1, som tilkomst til regulert hyttefelt.
- 5 Festeren kan innenfor det området han har eksklusiv råderett over, bearbeide og beplante grunnen. Forøvrig kan festeren ikke gjøre inngrep i omkringliggende natur. Innenfor reguleringsområdet er det fri ferdsel. De stier, veier, parkeringsplasser, båthavn og bade-plass som er angitt på reguleringsplanen, kan opparbeides. Forøvrig skal det ikke foretas varige inngrep i naturen. I den utstrekning stier, veier m.v. opparbeides, skal disse benyttes ved ferdsel i området.

Festeren har ikke rett til å gjerde inn noen del av sin eiendom, men plikter å sørge for at det ikke er forhold på eiendommen som kan være skadelig for dyr som ferdes i terrenget.

- 6 Til hytten gjelder en fast parkeringsplass samt muligheter for bruk av gjesteparkering. Det skal ikke parkeres biler utenfor parkeringsområdet.
- 7 Til hytten hører én fast båtfesterett. Båtfestet skal plasseres der felles båthavn er planlagt. Båtfesteretten skal erstattes med en plass i den felles båthavn når den måtte bli opparbeidet. Til festeretten hører ingen rett til vinteropplegg av båt. Eierne tilbyr seg imidlertid å bistå med vinteropplegg av båt mot vanlig godtgjørelse.



- 8 Festeren er innforstått med at eieren i framtiden vil kunne la området bygge ut slik som forutsatt i reguleringsplanen. Eieren bestemmer selv utbyggingstempoet.

Etterhvert som området utbygges, plikter festeren å slutte seg til evt. velforening for området og betale den kontingent som måtte bli fastsatt av velforeningen.

Eieren vil påta seg å vedlikeholde de felles anlegg som er etablert, eller vil bli etablert i området. Utgiftene ved dette, samt et rimelig vederlag for arbeidet og evt. offentlige avgifter, kan eieren fordele forholdsmessig på de enkelte festere.

Dette gjelder også utgifter til videre opparbeidelse/forbedring av vei, stier, lekeområde, badeplass og båthavn.

- 9 Eieren tilbyr seg, etter nærmere avtale, å føre tilsyn med festerens hytte. Eieren vil også kunne forestå reparasjons-, vedlikeholds- og evt. påbyggingsarbeider. I den utstrekning den enkelte fester har behov for ekstern bistand til slike formål, plikter han å benytte seg av eieren. Eieren kan betinge seg et rimelig vederlag for tilsyn og forøvrig kreve et vanlig vederlag for det arbeid han måtte utføre.

- 10 Alt avfall skal plasseres i felles avfallsanlegg innefor området. Dette besørges tømt av eier. Offentlig renovasjonsavgift, evt. vederlag for eiers arbeid med den felles renovasjon, belastes forholdsmessig den enkelte fester.

Både fester og eier plikter å medvirke til at området holdes ryddig og rent. Det skal ikke forekomme unødig forstyrrende støy.

- 11 Eieren eier skogen i reguleringsområdet. Ved skogbehandlingen skal hensyn tas til hytteeierenes interesser. Eieren har likevel rett til å hogge skogen som ledd i sin gårdsvirksomhet.

Ved utbygging av området skal også eieren gå fram så hensynsfullt som mulig overfor de festere som er etablert i området. Ved materialtransport m.v. skal terrenget behandles skånsomt og såvidt mulig bringes tilbake i sin opprinnelige stand.

- 12 Festeren gis ingen spesielle rettigheter med hensyn til jakt, fiske e.l., utover de rettigheter som tilligger allmenheten i området.

- 13 Festeren har rett til å overdra festeretten sammen med salg av hytten. Hytten kan også leies ut.

Eieren skal varsles ved salg eller varig leie. Dersom det er saklig grunn til det, kan eieren nekte utleie eller nekte å godkjenne en ny kjøper.



14 Denne festeavtale gjelder for 80 år, jfr. tomtefesteloven § 6.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangfullbyrdelseslovens § 3.9. Forøvrig vises til tomtefestelovens bestemmelser.

*Paul Strand
17.09.1991*

15 Eieren forbeholder seg første prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 - tre - års festeavgift, for skyldig festeavgifter og andel av felleskostnader. Det kan begjæres tvangsauksjon for disse avgifter uten søksmål.

Festeren kan kreve panteretten frafalt mot å stille bankgaranti eller annen tilsvarende sikkerhet for tilsvarende beløp.

Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om forsåvidt angår pengeheftelser på hovedbruket.

Bli kontrakten hevet på grunn av vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje uten søksmål etter tvangfullbyrdelseslovens § 3.9. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlåttelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 - to - uker fra mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 - en - måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.

For skyldig festeavgifter har eieren adgang til å beregne seg den til enhver tid gjeldende morarente fra krav om innbetaling er sendt og til betaling finner sted.

Før eieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 - en - måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

16 Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og evt. tinglysing dekkes av festeren.

17 Tvister om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift hvor Sorenskriveren i Ryfylke oppnevner tre voldgiftsmenn og utpeker selv formannen. Sorenskriveren kan også være formann. Forøvrig vises til tvml. kap. 32.

Nordskår den 01.09.1991

[Redacted]
som eier

Storholmen a/s
som fester
[Redacted]



TINGLYST

-4 JULI 2005

RYFYLKE TINGRETT

DAGBOKNR.: 4612

1.521,-

Vedfeltbendinger for

gnr 82, bnr 1, fester 29:1133

Ny festeavg er kr

24000,- pr år.

Rettkopi bekræftes
Anne Lene Feilberg



Fikter 26.06.05

Bortfester

Jan Atle Skår
Jan Atle Skår



Doknr: 4612 Tinglyst: 04.07.2005 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fester

Storholmen AS

Tore Skår
Tore Skår

Jan Atle Skår
Jan Atle Skår



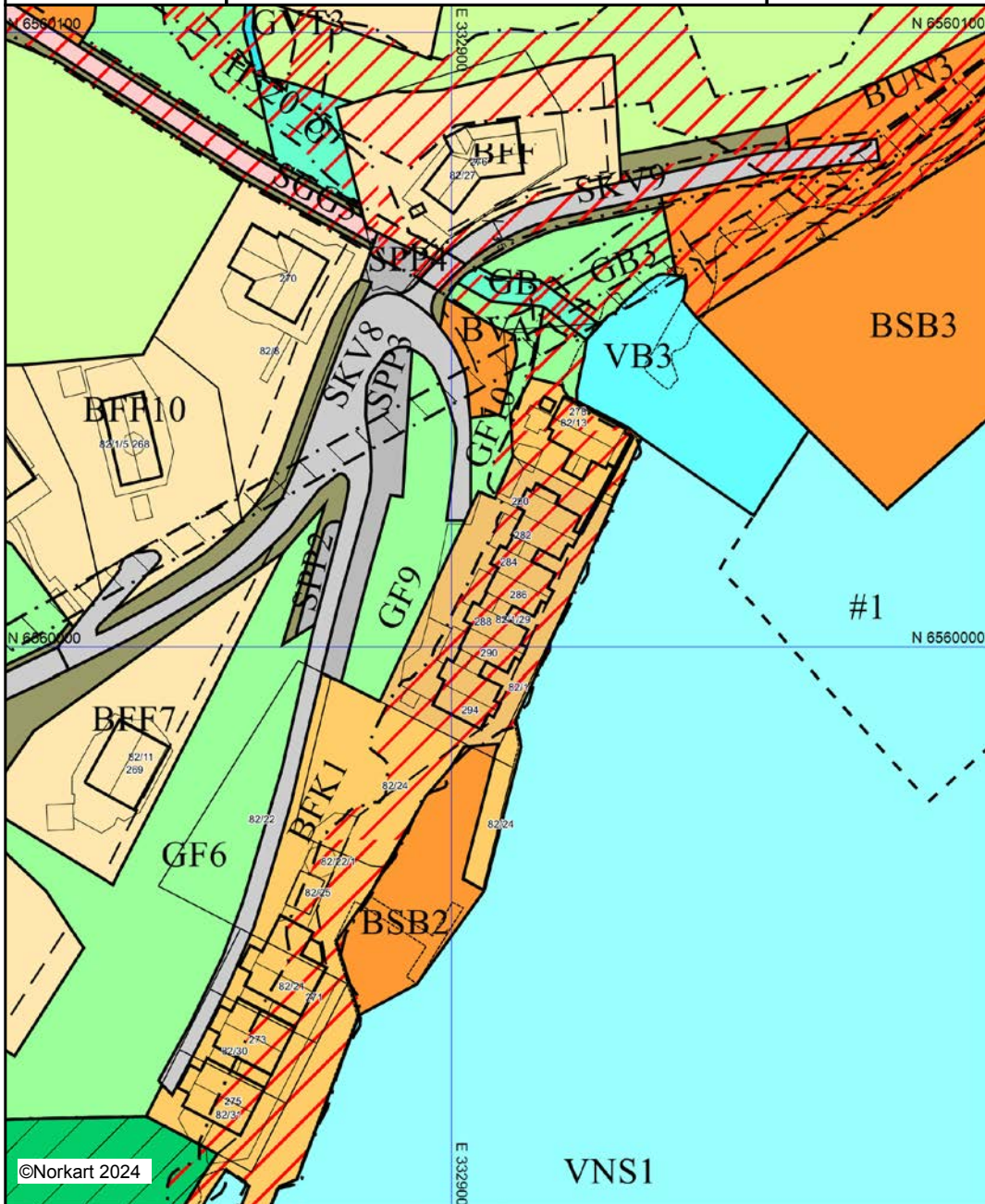
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 82/1/29/6
Adresse: Nordskårvegen 290
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Uthus/naust/badehus



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser



Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Blågrønnstruktur
-  Friområde
-  Badeplass/-område
-  Overvannstiltak

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål
-  Vern av kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
-  Badeområde




Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Infrastruktursone - Rækkefølgekrav infrastrukt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Infrastrukturgrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde



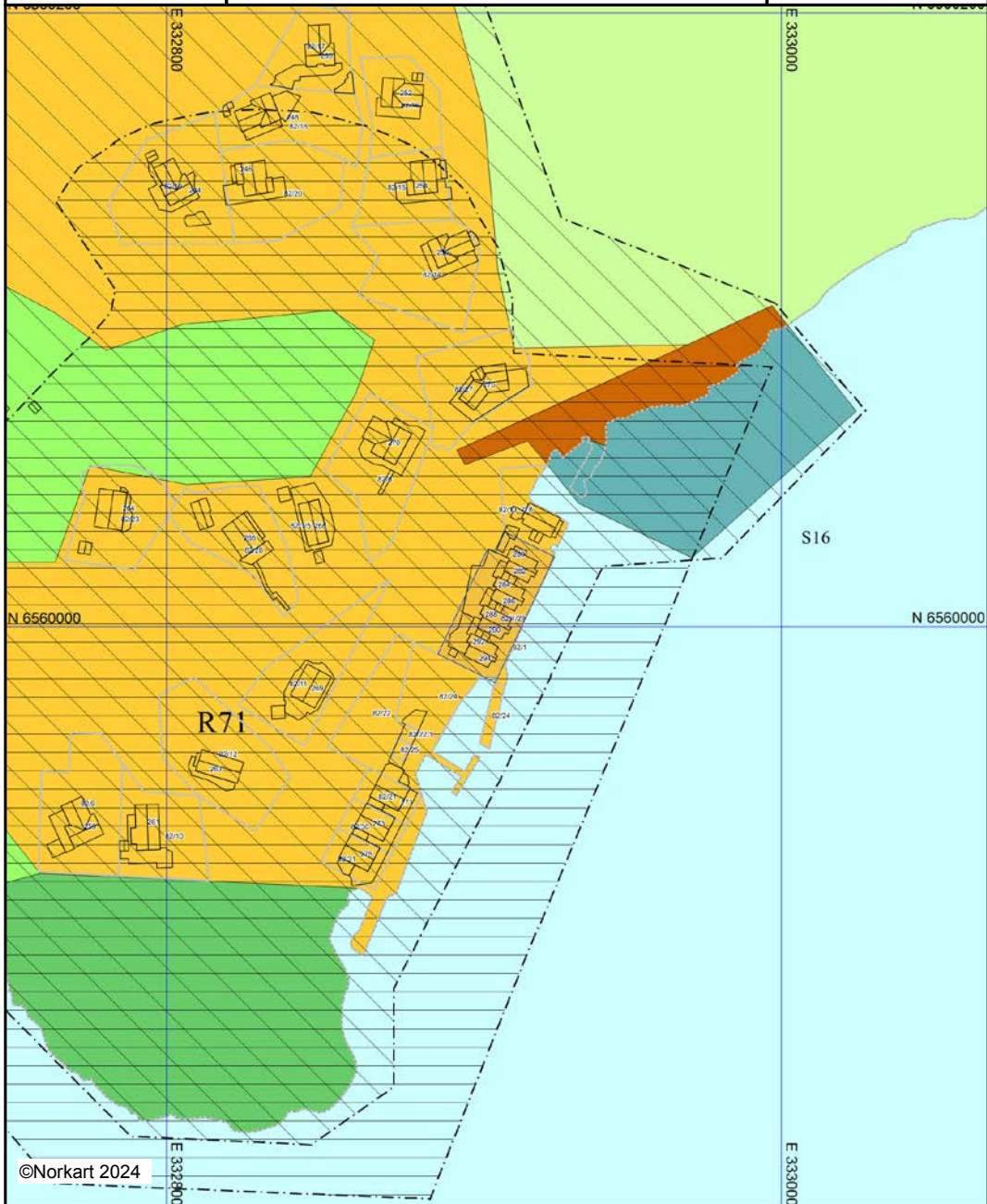
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 82/1/29/6
Adresse: Nordskårvegen 290
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)


 Fritidsbebyggelse - fremtidig


 Andre typer bebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Friområde - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende


 LNFR-areal - fremtidig


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørens


 Småbåthavn - fremtidig


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Gjennomføringgrense


 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn

 Kommune(del)plan - påskrift

Eiendomskart for eiendom 1133 - 82/1/29/6



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	923,50 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6560005,63	Øst	332907,05	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6560005,96	332918,3	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,67	
2	6560022,82	332926,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,66	
3	6560023,05	332925,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,51	
4	6560030,96	332909,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,74	
5	6560024,13	332907,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	
6	6560025,31	332904,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
7	6559991,11	332888,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,78	
8	6559983,78	332903,04	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	16,47	
9	6559981,91	332906,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	4,19	
10	6559981,87	332906,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	



Hjelmeland kommune

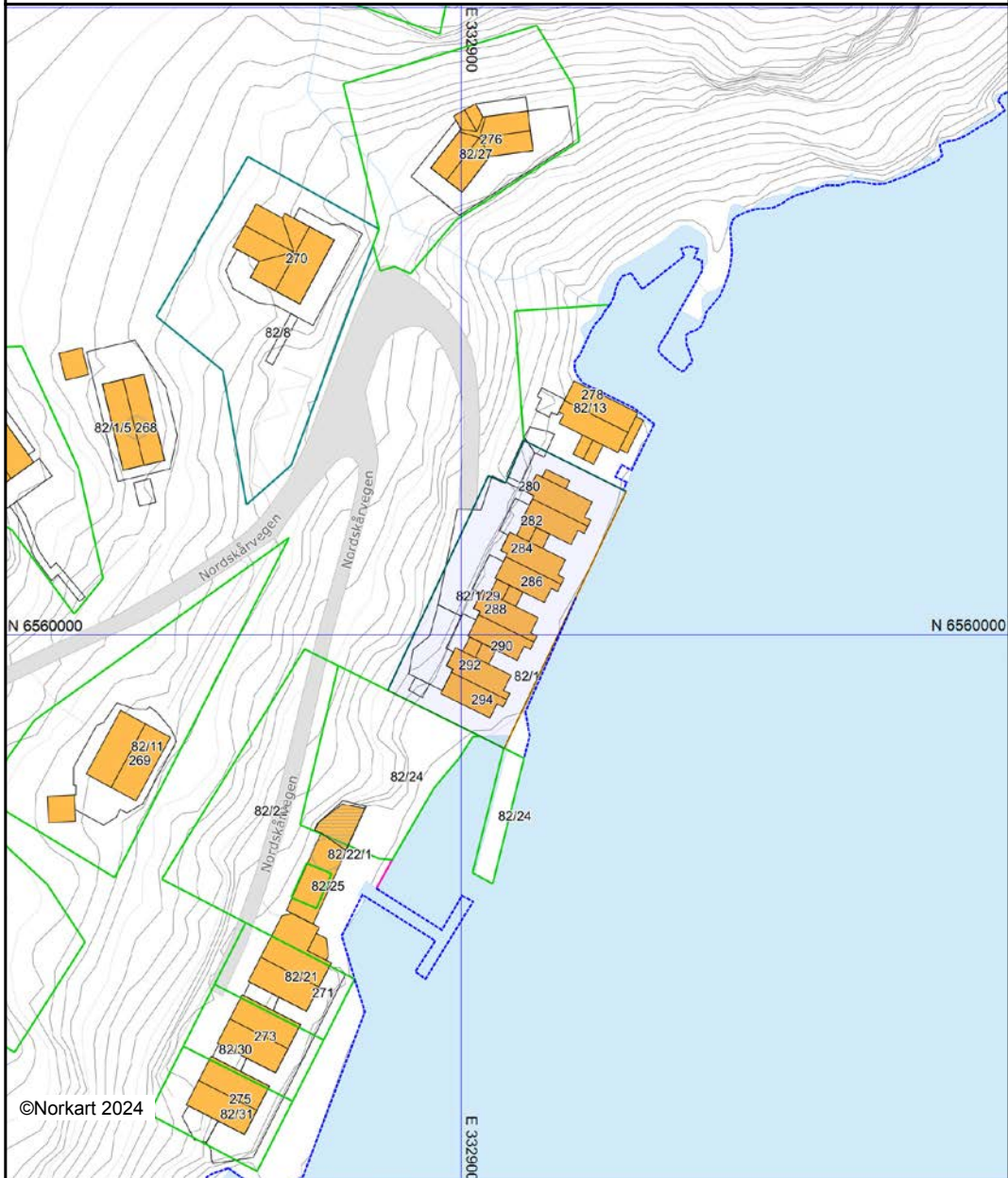
Grunnkart

Eiendom: 82/1/29/6
Adresse: Nordskårvegen 290
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Nordskårvegen 290


Offentlig transport

 Fister 11 min 
Linje 140 7.1 km


 Stavanger Sola 1 t 24 min 

Skoler

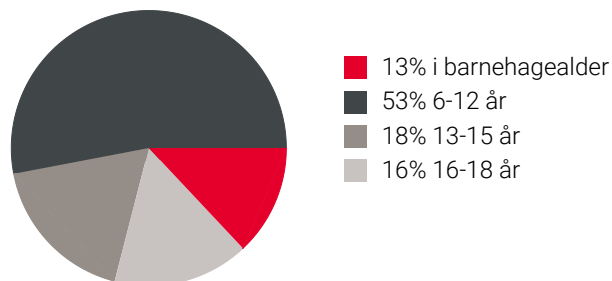
Fister skule (1-7 kl.) 13 min 
42 elever, 4 klasser 8 km

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 25 min 
221 elever, 16 klasser 18.2 km

Strand videregående skole 50 min 
400 elever 46.6 km

St. Olav videregående skole 1 t 14 min 
790 elever, 34 klasser 72.5 km

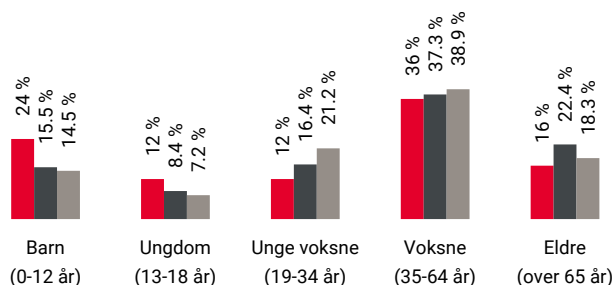
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%


Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Neset	128	70
 Kommune: Hjelmeland	2 534	1 460
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fister barnehage (1-5 år) 13 min 
22 barn 7.8 km

Hjelmeland barnehage (1-5 år) 25 min 
55 barn 18.3 km



Årdal barnehage (1-5 år) 26 min 
42 barn 20.2 km



Dagligvare

Joker Fister 11 min 

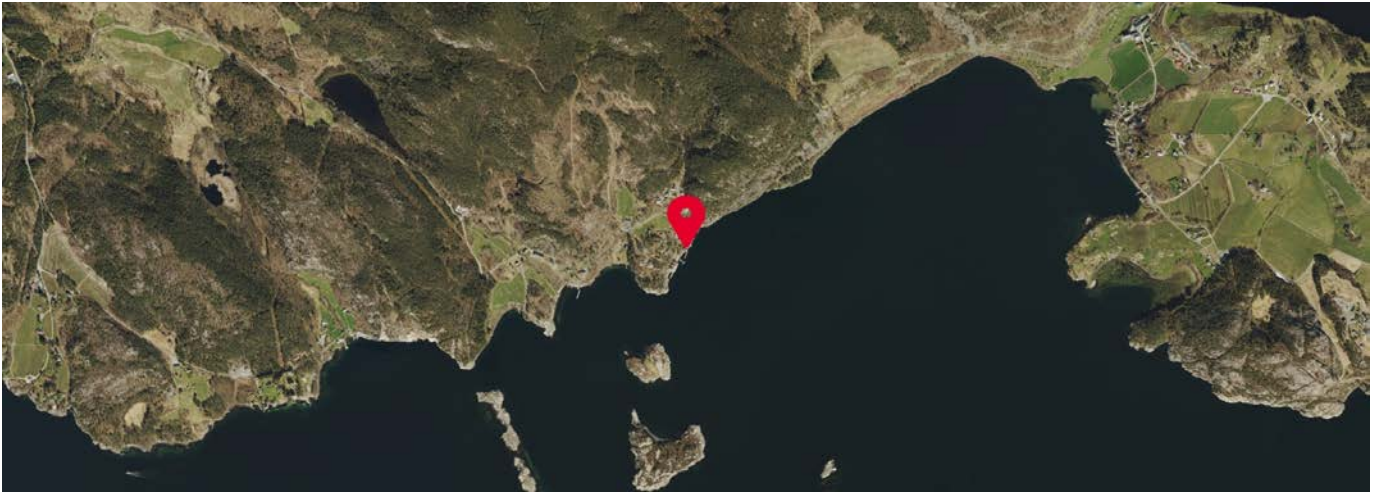
Nærbutikken Randøy 20 min 

Sport

 Fister idrettsplass 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 7.8 km

 Randøy skole-gymsal 22 min 
Aktivitetshall, fotball 15.7 km

 SKY Fitness Årdal 24 min 





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 4 200/4 600/5 000 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


 Rett skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordskårvegen 290
4139 FISTERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion EspedalTelefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre