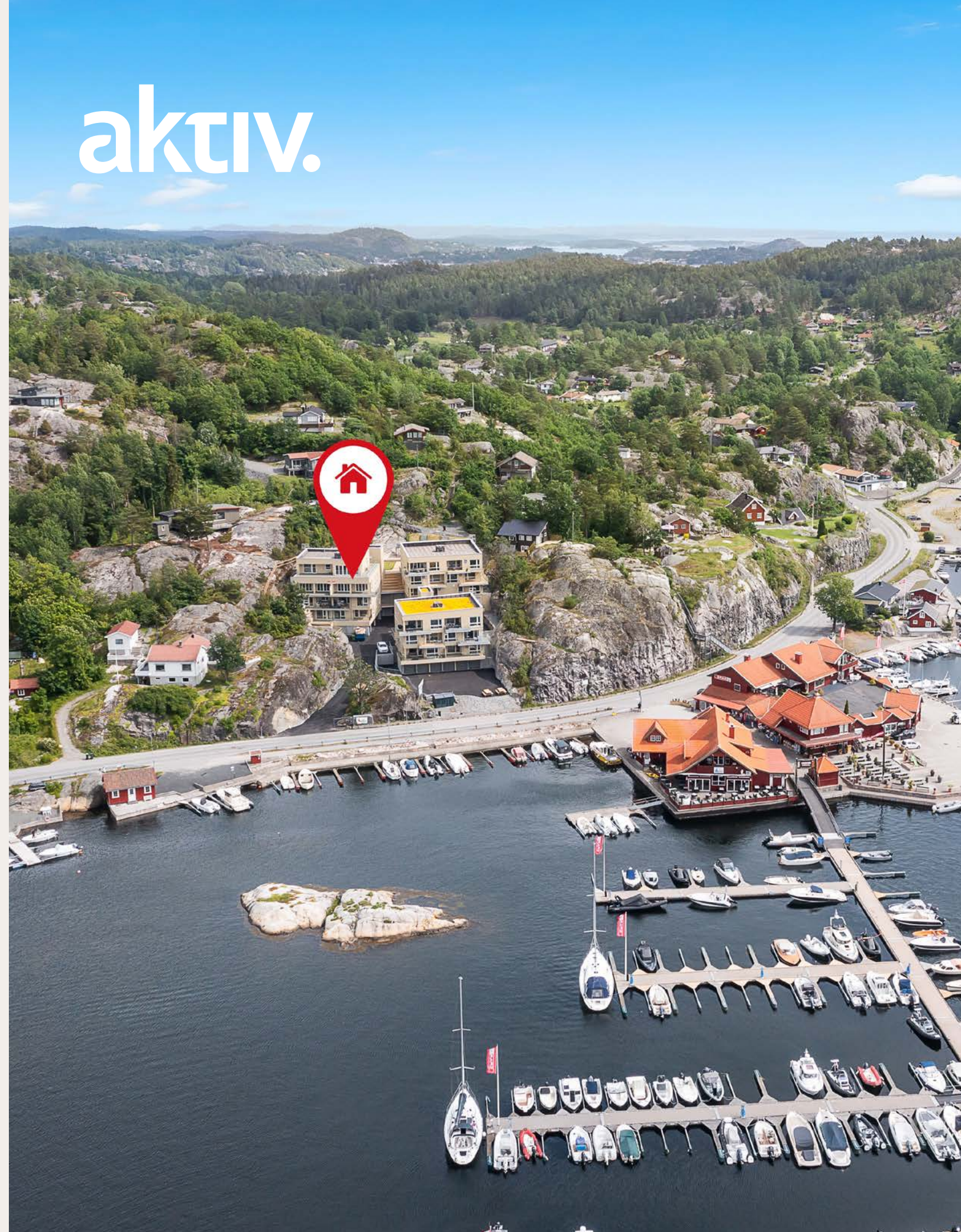


aktiv.



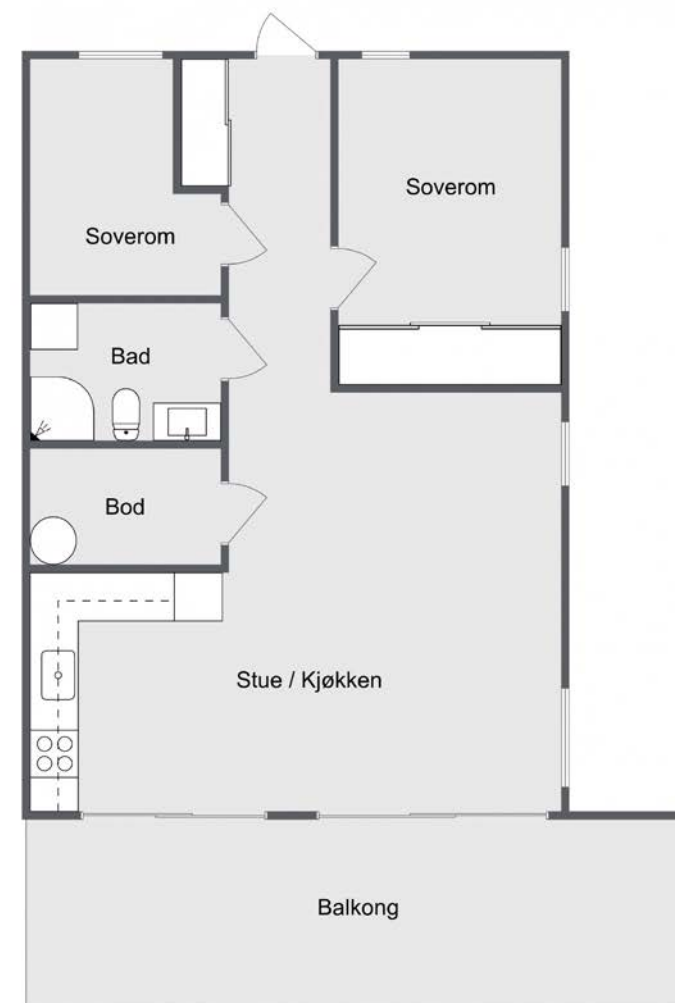
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Eikvika 6
3. Etasje



 boligfotograf1.no

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 95 99 80 00

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Gangveien 4, 3995 Stathelle. TLF. 35 96 26 55

Ny og lekker FRITIDSleilighet med flott utsikt og gode solforhold! Båtplass og garasje plass!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte fritidsleiligheten på Sjøsidan Valle!

Helt ny og lekker leilighet beliggende i sjøkanten, med nydelig utsikt utover fjorden og over til Vågøy. Leilighetene har en fantastisk fin beliggenhet på Valle med kort gangavstand til Spar butikken hvor det også er restaurant, isbar, marina og småbåthavner.

Leiligheten består av entré med skyvedørgarderobe, 2 dobbeltrom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og teknisk rom/bod. Det er i tillegg bod i fellesanlegget, samt en garasje plass.

Fra terrassen er det nydelig utsikt utover fjorden og over til Vågøy. Fra Valle er det med båt umiddelbar tilgang til en av Norges vakreste skjærgårder som består av fjorder, tilrettelagte frihavner, trange sund, holmer og skjær.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	12
Plantegninger	44
Midlertidig brukstillatelse	46
Båtplass	51
Vedtekter	52
Forbrukerinformasjon	60
Budskjema	62

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 900 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 211 940,-	Gnr./bnr.	Gnr. 83, bnr. 176
Total ink omk.:	Kr 8 111 940,-	Snr.	10
Felleskostn.:	Kr 3 360,-	Oppdragsnr.:	565c8063-8162-4fd8-be91-310d5efdd8dd
Selger:	Styre Eiendom AS		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2024		
P-rom/BRA:	73/77 m ²		
Tomtstr.:	3739 m ²		
Soverom:	2		



Leiligheten har fantastisk flott beliggenhet på Sjøsiden Valle.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 77kvm

P-rom 73kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 73 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3739 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på ca. 3 739 kvm. I forbindelse med utbyggingen, vil det kunne bli foretatt fradelinger/grensejusteringer. Tomtens areal etter grensejusteringer er ennå ikke fastsatt.

Eiendommen består av leiligheter og fritidsleiligheter, parkeringsanlegg, boder, utomhus, samt tekniske anlegg. Prosjektet er beliggende i skrånede fjellterreng. Bak leilighetene er det opparbeidet felles grøntareal.

Beliggenhet

Sjøsidens Valle!

Leiligheten har en fantastisk fin beliggenhet på Valle med kort gangavstand til Spar butikken hvor det også er restaurant, isbar, marina og småbåthavner.

Fra terrassen er det nydelig utsikt utover fjorden og over til Vågøy. Fra Valle er det med båt umiddelbar tilgang til en av Norges vakreste skjærgårder som

består av fjorder, tilrettelagte frihavner, trange sund, holmer og skjær. Det er med båt få minutter til både Kragerø, Jomfruland og Stråholmen. Like bortenfor butikken er det også en fin sandstrand. Området byr også på flotte turmuligheter med blant annet den godt merkede kyststien. På Kjørstad er det en fin 9 hulls golfbane (ca. 5 min. i bil). Ca. 20 min. med bil til både Kragerø og Stathelle med de fleste servicefunksjoner. Kort vei også til Langrønningen, en ny næringspark i Bamble med Bilterna, samt blant annet Megaflis, Thansen, Byggmax og flere under etablering.

Barnevennlige og solrike omgivelser med masse aktivitet sommerstid, men allikevel usjenert og skjermet. Båtplass for leie i småbåtforeningen på Valle, rett på nedsiden av leilighetskomplekset.

Idylliske fellesområder som blir beboernes nydelig rekreasjonsplass med lekeplass for barna. Egen pergola med langbord og grillsted.

Adkomst

Fra Stathelle: Følg "gamle E-18" sørover. Det er 2 avkjørsler til Valle, enten ved Åby eller ved Meikjær (like før gamle Statoil stasjonen). Hytten ligger fint til i terrenget, lett synlig (merket med vår "til salgs" plakat).

Bebyggelsen

Nærområdet består i all hovedsak av spredt hus og hyttebebyggelse.

Byggemåte

Fasadekledning av stående trekledning. Alle vinduer og balkongdør i tre utførelser med alu, bekledning utendørs. Vinduer har utvendig solavskjerming av type screens. Taket bygges som kompakt tak med

papptekking. Bygget leveres med forskriftsmessige brann og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinklerhoder vil være synlige i leilighetene.

Innhold

- Entré, åpen stue og kjøkkenløsning, bad, 3 soverom og teknisk rom/bod.

Standard

Helt ny og lekker leilighet beliggende i sjøkanten, med nydelig utsikt utover fjorden og over til Vågøy.

Leiligheten består av entré med skyvedørgarderobe, 2 dobbeltrom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og teknisk rom/bod. Det er i tillegg bod i fellesanlegget, samt en garasje plass.

Stue/kjøkken, samt del av entré, har 14 mm 1-stavs eikeparkett. 2.stavs eikeparkett på soverom. Disse rom har vegger og tak av sparklet og malt gips/betong. Listfrie overganger mellom vegger og tak. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten.

Åpen- stue og kjøkkenløsning med utgang til sør- vendt solrik terrasse med flott utsikt til fjorden. Lekker kjøkkeninnredning med grå, profilerte kjøkkenfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer; induksjonsplatetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Lekker flislagt bad med varmekabler. Baderomsinnredning med mørkegrå fronter og heldekkende hvit servant. LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen. Baderomsgulv- og vegger av fliser inspirert av den gotlandske kalksteinen, format 60x60 cm.

Leiligheten inneholder 2 dobbeltrom, hvorav ett har skyvedørgarderobe.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Installerte hvitevarer medfølger leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Standard TV- og internettapakke inngår i felleskostnader. Mulighet for å bestille tilleggsytelser til eget abonnement for TV og internett. Eventuelle tilleggspunkter må bestilles og betales av hver enkelt kjøper.

Parkering

Det er etablert parkeringsanlegg i byggets underetasje. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i parkeringsanlegget. Hver enkelt leilighet har egen håndsender til garasjeport. Muligheter for gjesteparkering på Skottkjær, små 800 meter fra Sjøsidens Valle.

Hver enkelt leilighet har rett og plikt til leie av 1. stk. båtplass. Årlig leiekostnader utgjør kr. 10 500,- pr. plass, med forbehold om prisstigning. Utleier er Andersen Holding AS. Leien betales årlig som en del av felleskostnadene. Båtplassene har en bredde fra ca. 3,0m, senter/senter bom. Leilighet 10 har båtplass nr. 88 på innsiden. Se

vedlegg på side 49 i salgsoppgaven.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Oppvarming av leilighetene ved varmekabler i del av entre, samt bad. Øvrige oppvarming er panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Byggene er oppført i h.h.t. TEK17 og ha energimerke C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt. Bamble kommune vil fastsette endelige kommunale avgifter. Kommunale avgifter vil normalt inngå i felleskostnadene/evt. faktureres direkte til hver enkelt eier.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Verdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innbo forsikring, evt. tilleggstjenester til internett/tv.

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

84/1538

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, standard pakke tv/internett, felles utvendig forsikring, honorar til styret, vaktmester/renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer, samt avsetning til vedlikeholdsfond o.l.

Felleskostnader er stipulert til kr. 40,- pr. kvm BRA pr. leilighet, som utgjør kr. 3 360,- for denne leiligheten. Endelige felleskostnader settes opp av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3360

Sameiet

Sameienavn

Valle

Om sameiet

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 83 bnr. 176 i Bamble kommune, med påstående bygninger. Sameiets navn er Sjøsidan Valle.

Sameiet består av 17 boligseksjoner med tilhørende garasjeplass. Alle seksjonene er deltagende i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør beløpet for hver bruksenhet som svarer til 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp, gitt det tidspunkt da tvangsdekning er besluttet gjennomført, (dersom ikke lovgivningen viser til et høyere beløp).

Regnskap/budsjett

Endelig fastsettelse av første års fellesutgifter og driftsbudsjett skal vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Styregodkjennelse

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Vedtekter/husordensregler

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne.

Vedlikeholdsplikt; den enkelte seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde sin seksjon, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller andre seksjonseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også avløpsledninger med forgreiningspunktet inn til seksjonen, samt elektriske ledninger frem til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen; fellesarealer, fellesrom, bygninger inkl. trappeoppgang og inngangsdør til trappeoppgang, anlegg og utstyr. Dette gjeldet også eventuelle fellesrom sameiet disponerer utenfor sameiets

eiendom.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

Dersom en seksjonseier misligholder sine plikter, til tross for advarsel, kan styret pålegge salg av seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Ved utleie av leilighet vil seksjonseieren være ansvarlig for leietagerens bruk av leiligheten. Ved og brukerens forhold vil derfor kunne innebære mislighold, uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Dyrehold

Forbud mot dyrehold. Styret kan likevel gi dispensasjon hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Fellesområder på eiendommen, blant annet utearealer, skal forvaltes gjennom sameiet, evt. en velforening der alle seksjonseierne er privatrettslig forpliktet til å delta.

- Seksjonseier er forpliktet til å dekke sin andel av sameiets fellesutgifter iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 176, seksjonsnummer 10 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/83/176/10:

01.11.1948 - Dokumentnr: 501427 - Erklæring/avtale
LEIEAVTALE AVGIFT NOK
LILLE STRANDHOLMEN
Rettighetshaver: MÅRTHEN FRITZ J
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1968 - Dokumentnr: 501997 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1975 - Dokumentnr: 8067 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: SMEDRUD SVERRE
PARSELL AV D E
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1993 - Dokumentnr: 2008 - Jordskifte
Grensegangssak nr. 9/1990, 4/1991 og 6/1991
v/Grenland jordskifterett
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2021 - Dokumentnr: 30060 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2023 - Dokumentnr: 1383002 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Telemark Fylkeskommune
Org.nr: 929 882 989
Overført fra: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2024 - Dokumentnr: 1557941 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere Telemark AS
Org.nr: 918 067 116
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2024 - Dokumentnr: 1455475 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/1538

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, dater; 31.05.2024. Det er forventet at ferdigattest foreligger før utgangen av august 2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsbestemmelsene tilhørende "Detaljregulering for Eikvika" i Bamble Kommune datert 20.08.2014. Arealformål for eiendommen er fritid- og bolig.

Reguleringsplanen har lagt til rette for bygging av boliger og fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. I tillegg til eksisterende bebyggelse skal området bebygges med nye boliger og fritidsboliger. Utearealer tilrettelegges med grøntanlegg og gangveier. Det oppfordres interessenter å lese reguleringsbestemmelsene vedlagt prospekt.

Adgang til utleie

Leilighetene kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Rask 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

7 900 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

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)
197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,00))

211 940,- (Omkostninger totalt)

8 111 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 211 940

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 3 650,- pr. enhet. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 20 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 4 150,- pr. enhet. Utleggene omfatter oppgjør og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 20 000,- pr. enhet for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,- pr. enhet, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

20.06.2024

Velkommen til Sjøsiden Valle!

Leiligheten har en fantastisk flott beliggenhet på Valle. Kort gangavstand til Spar butikken hvor det også er restaurant, isbar, marina og småbåthavner.

Fra Valle er det med båt umiddelbar tilgang til en av Norges vakreste skjærgårder, som består av fjorder, tilrettelagte frihavner, trange sund, holmer og skjær. Med båt er det få minutter til både Kragerø, Jomfruland og Stråholmen.



Eikvika 6 - Leilighet 10

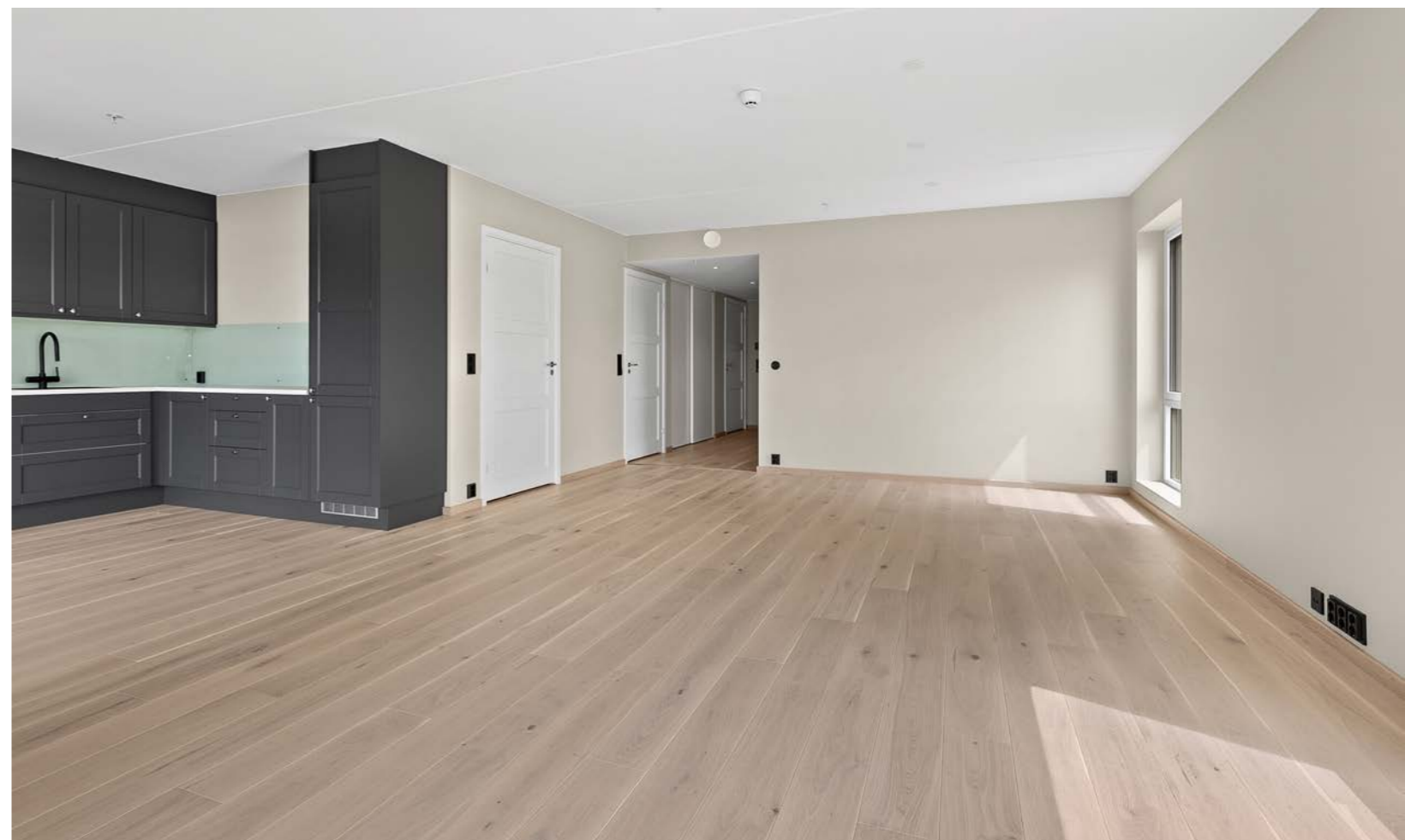
Ny og flott leilighet på Sjøsidan Valle, med nydelig utsikt utover fjorden og over til Vågøy.

Leiligheten består av entré med skyvedørsgarderobe, 2 dobbeltrom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og teknisk rom/bod.



Stue

Leiligheten består av åpen- stue og kjøkkenløsning med utgang til sør-vendt solrik terrasse med flott utsikt mot fjorden. Stue/kjøkken, samt del av entré, har 14 mm 1-stavs eikeparkett.





Romslig terrasse med god plass til både spise- og sittegruppe.

Kjøkken

Lekker kjøkkeninnredning med sorte, profilerte kjøkkenfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer; induksjonsplatetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.





Bad

Flott flislagt bad med varmekabler. Baderomsinnredning med mørkegrå fronter og heldekkende hvit servant. LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen.

Baderomsgulv- og vegger av fliser inspirert av den gotlandske kalksteinen, format 60x60 cm.



Soverom

Leiligheten inneholder 2 dobbeltrom. Hovedsoverom har romslig skyvedørsgarderobe.

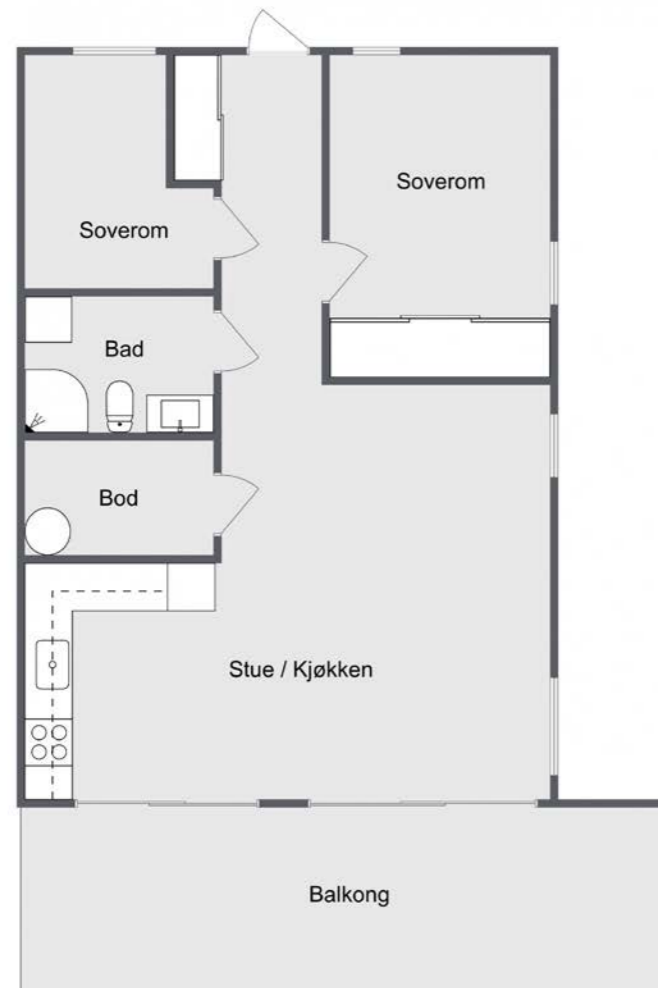




Pent opparbeidet fellesområdet på eiendommens nord-øst side.




Eikvika 6
3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Børve Borchenius Arkitekter AS
 Storgata 159


3915 Porsgrunn

 Deres ref. Vår ref.
 21/6087 - 55

 Dato
 31.05.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
213/24	Hovedutvalg for Samfunn

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 83/176 - Eikevika 1,3,5,6 og 7 - Sjøsidene Valle - Flerleilighetsbygg

 Bamble kommune Areal og miljø	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
---	--

Ansvarlig søker: Børve Borchenius Arkitekter AS	Tiltakshaver: Sjøsidene Valle AS
---	--

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse: Eikevika 1,3,5,6 og 7.	Gårdsnr. 83	Bruksnr. 176	Festenr.	Seksjonsnr.
---	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.	Dato:
	21/6087-6 Søknad med målsatte tegninger	12.05.2021
	21/6087-16 Rammetillatelse	12.08.2021
	21/6087-20 Igangsettelsestillatelse 1 (Rive eksisterende bygg) (Grunnarbeider)	20.09.2022

	21/6087-33 Endring av gitt tillatelse (Endring av situasjonsplan) (Endring av planer og fasader) (Endring av arealer)	09.01.2023
	21/6087-40 Igangsettelsestillatelse 2 (Fundamenter stål og betong)	25.01.2023
	21/6087-47 Igangsettelsestillatelse 3 (Resterende arbeider)	28.12.2023

Byggested (adresse)	Eikevika 1,3,5,6 og 7.
Bygningsnummer	300916755 300916748 300916725
Tiltaket	Rive eksisterende bygg Oppføring av flerleilighetsbygg
Tilknyttet offentlig vann/avløp	Ja
Dato for ferdigmelding	21.03.2024
Energikilde	Oppgis ved søknad om ferdigattest
Varmefordeling	Oppgis ved søknad om ferdigattest
Pipe	Oppgis ved søknad om ferdigattest

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Glassrekkverk (Sikres midlertidig med plater) Asfaltering Ventilasjon/klimaanlegg på 9 leiligheter Vifter i garasje FDV-dokumentasjon Sluttrapport til avfallsplan	18.11.2024

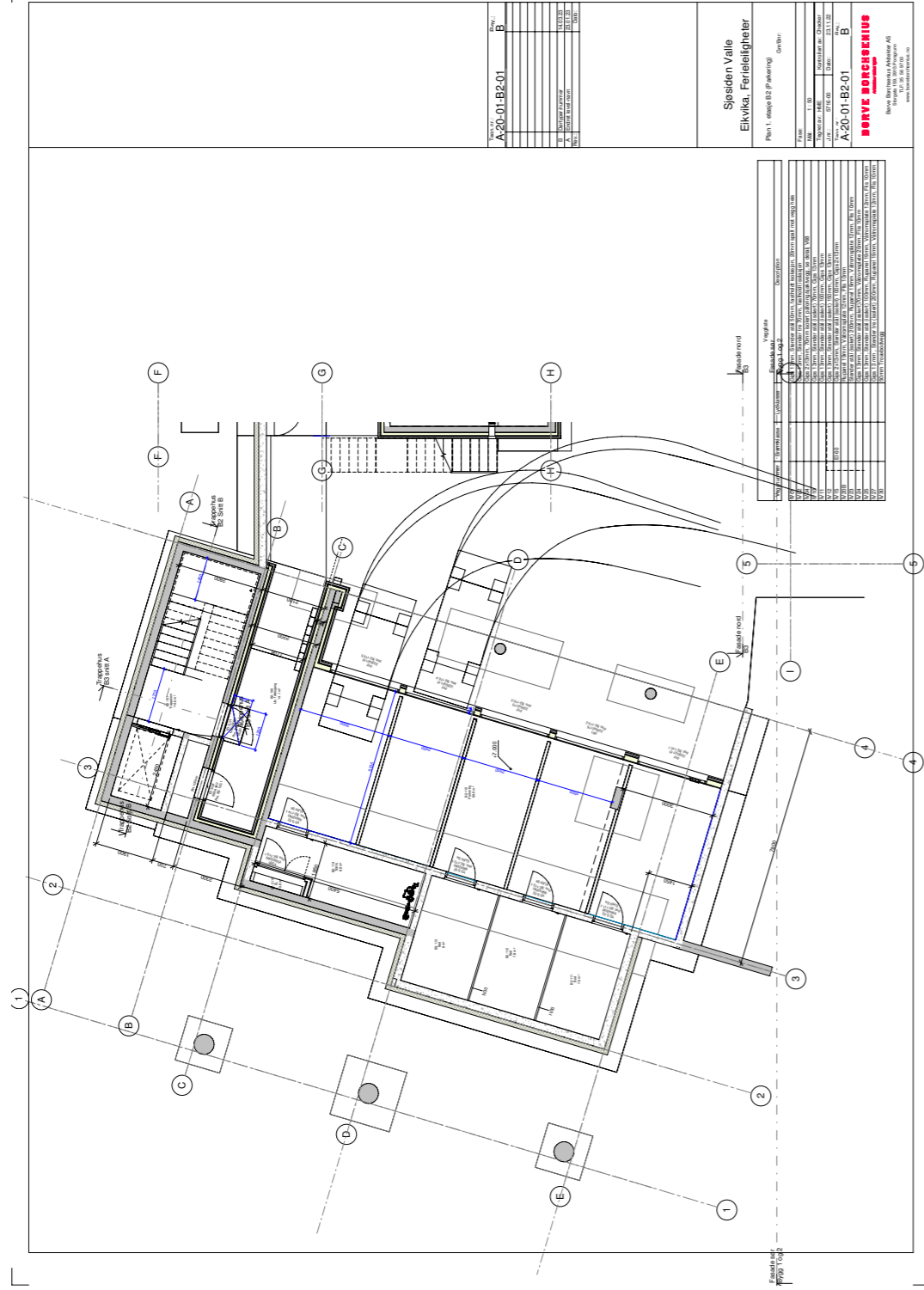
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ta kontakt med Renovasjon i Grenland (RIG) for bestilling av avfallsdunker, tlf. 35101010.





Plan nr.	A.20-01-B2.01	Rev. nr.	B
Prosjekt nr.		Rev. dato	
Byggherrens ref.		Rev. årsak	
Byggherrens navn		Rev. av	
Byggherrens adresse		Rev. av	
Byggherrens telefon		Rev. av	
Byggherrens e-post		Rev. av	

Sjønsiden Valle
Eitkvite, Ferieleiligheter

Plan 1, etasje B2 (planering) 04/2018

Prosjekt	Sjønsiden Valle
Byggherrens ref.	
Byggherrens navn	
Byggherrens adresse	
Byggherrens telefon	
Byggherrens e-post	

BOVYE BORGESSEN
Byggherrens arkitekt AS
P.O. Box 100
www.bovyeborgesessen.no

Utsnitt	Utsnitt nr.	Utsnitt navn	Utsnitt type
1	1	1-2	Utsnitt
1	2	2-3	Utsnitt
1	3	3-4	Utsnitt
1	4	4-5	Utsnitt
1	5	5-6	Utsnitt
1	6	6-7	Utsnitt
1	7	7-8	Utsnitt
1	8	8-9	Utsnitt
1	9	9-10	Utsnitt
1	10	10-11	Utsnitt
1	11	11-12	Utsnitt
1	12	12-13	Utsnitt
1	13	13-14	Utsnitt
1	14	14-15	Utsnitt
1	15	15-16	Utsnitt
1	16	16-17	Utsnitt
1	17	17-18	Utsnitt

Sjønsiden Valle - båtplassfordeling

Ytersiden		Innsiden	
Båtplass nr.	Leilighets nr.	Båtplass nr.	Leilighets nr.
69	1	88	10
70	2	87	11
71	3	86	12
72	4	85	13
73	5	84	14
74	6	83	15
75	7	82	16
76	8	81	17
77	9		



Vedtekter

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØSIDEN VALLE

§1. Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 83 bnr. 176 i Bamble med påstående bygninger. Sameiets navn er Sjøsidens Valle.

Sameiet har som formål å ivareta sameierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. Organiseringen av sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner med tilhørende garasje plass. Alle seksjonene er deltagende i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagert interessen i sameiet.

§3. Rettslig råderett – sameiets panterrett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning avsluttes gjennomført.

§4. Bruken av bruksenhetene og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre

brukere uønsket eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

§5. Husordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig. Det er forbud mot dyrehold, men dispensasjon kan likevel gis av styret hvis gode grunner taler for det, og dyrehold, ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolanenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten søklig grunn. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldingspliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler a konto-beløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette a konto-beløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet inntrekes (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og

avspjeldninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst m.v. til tilvåte boder der.

§9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold, uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendom mens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalgsbudsenslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Alle seksjonene har anledning til å være representert i styret. Styreleder velges særskilt for 2 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eilers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående, har en framttredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§11. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Vedtekter

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Syreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret, eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimeelig fordel på andre sameieres bekostning.

§13. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§14. Forholdet til eierseksjonslovgivningen

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelserne i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.



Hvitveisblomstringen på Jomfruland



Jomfruland har Tårmtjernet, hvor vannliljene stortrives.

62



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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.



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. PLUS-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 PLUS.

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.

Notater

For eiendommen:

Adresse: Eikvika 6 - Leilighet 10
3967 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 565c8063-8162-4fd8-be91-310d5efdd8dd

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 20.06.2024

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