



aktiv.

Direktørens Sæthersgate 24 og 26, 4100 JØRPELAND

**Direktørens Høyde - Flotte, nye
leiligheter med nydelig utsikt og
sentral beliggenhet.**



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

Priser fra	4 390 000,-
Selger:	Vågalia AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Tomt:	Felles
Soverom:	1-2
Fellesutgifter:	Kr 25,- pr kvm BRA
Areal:	Fra 74 kvm - 111 kvm
Gnr./bnr.	Gnr. 49, bnr. 31 Snr 1-57
Oppdragsnr.:	1401235001

Det er smart å kjøpe ny bolig nå – av svært mange grunner!

Livet i ny leilighet i Direktørens Høyde innebærer mye godt, særlig for deg som nå lurer på hvor høy strømrregningen blir de neste årene. Og kanskje bor du i en bolig som trenger litt vedlikehold her og noen reparasjoner der? Her er noen grunner til at du bør vurdere å flytte til Direktørens Høyde:

- Bedre isolasjon og topp moderne vinduer gir deg en lun og energieffektiv bolig – og lavere og mer forutsigbart strømforbruk.
- Glem uforutsette utgifter til utvendig vedlikehold og reparasjoner de neste årene.
- En ny leilighet er lys og lekker inne. Oppussing er unødvendig i lang tid fremover.
- Kanskje får du mindre areal å holde rent og ryddig? Det gir deg mer tid til kjekke ting.
- Nye boliger har krav til arealeffektivitet, dvs. god planløsning uten «dødt» areal. I praksis kan det bety at du opplever like god plass som før, selv om du eier færre kvadratmeter.
- Direktørens Høyde får både gjesteleilighet og selskapslokale. Dermed trenger du ikke det ekstra soverommet eller den største stuen – og kan kjøpe en mindre og billigere leilighet.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen18

Vedtekter for sameiet.....26

Budsjett sameiet fellesutgifter36

Arealer bygg B37

Arealer bygg C40

Fasadetegninger43

Reguleringsplankart56

Grunnkart58

Matrikkelkart59

Grunnboksutskrift.....61

Nabolagsprofil.....66

Forbrukerinformasjon74

Budskjema75





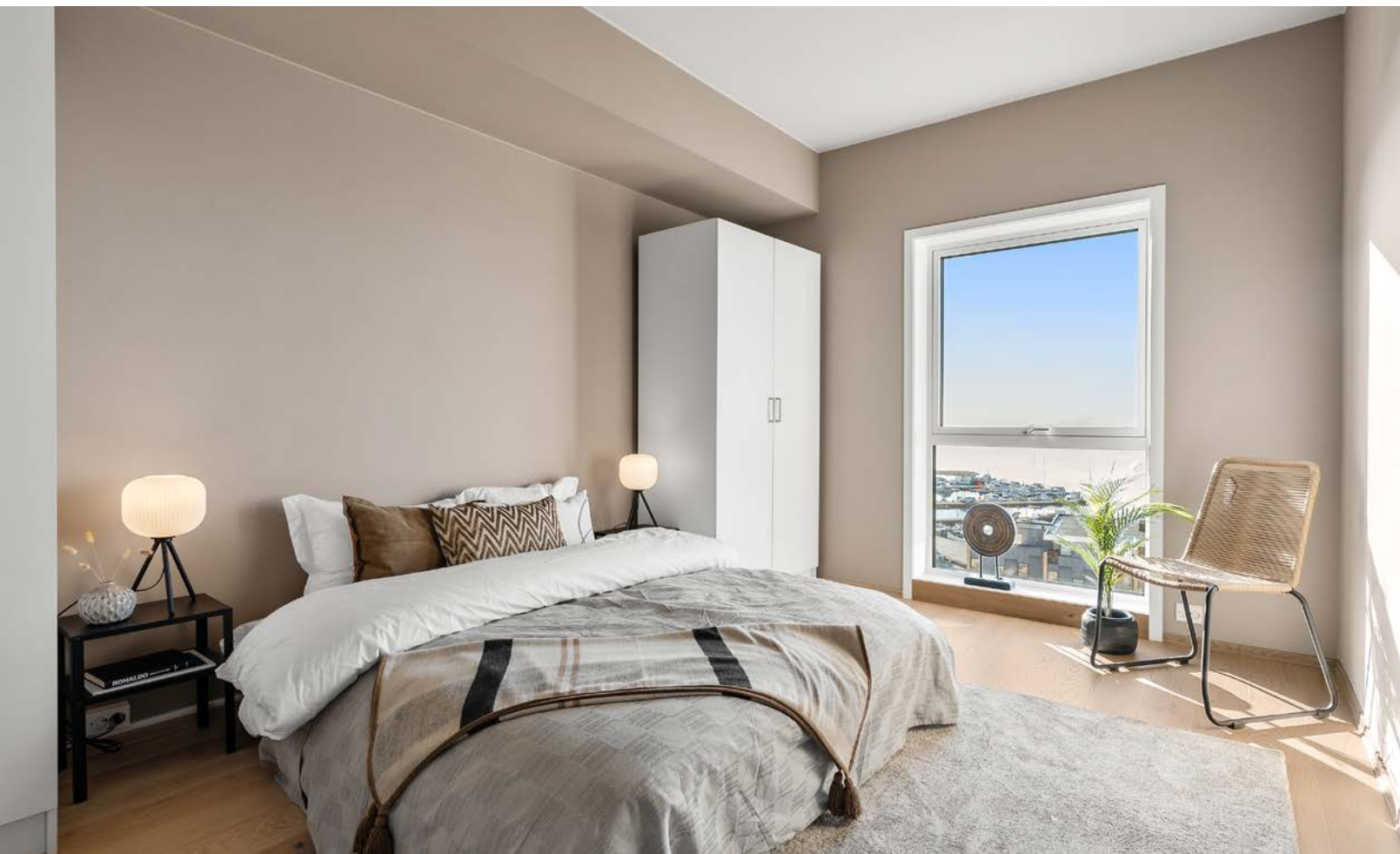
Alle leilighetene har romslige balkonger/
terrasser med meget gode solforhold hele
dagen







Leilighetene er lekre og innbydende - flytt rett inn!



Hjørneleilighetene har ekstra balkong ut fra hovedsoverom og ekstra bad





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om leilighetene

Om boligen

Genrell orientering

Direktørens Høyde har smakfulle leiligheter i varierte størrelser og prisklasser. Felles for alle er gode uteplasser med store balkonger og terrasser, og ikke minst utsikt! Her skal du få maksimalt ut av det å bo både sjønært og solrikt. Kjøper du ny leilighet i Direktørens Høyde får du virkelig mye å se fram til.

Areal

Leilighetene har areal fra 74-111 kvm BRA.

Se Arealrapport vedlagt for utfyllende informasjon om hver leilighet.

Tomtetype

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Direktørens Høyde ligger i den solrike lia ovenfor Jørpelandsvågen. Her troner man luftig og høyt over bølgene i vågen. Også første etasje ligger luftig over parkeringskjeller, med både havgløtt og fin utsikt. Kanskje det er på tide å gjøre alvor av planene om en skikkelig god kikkert slik at du virkelig kan følge med på livet på fjorden?

Beliggenheten og utsikten er hovedårsakene til at prosjektet ble bygget der Direktør Sæther bodde. Nærheten til sjøen og sentrum, den solvendte og fredelige plasseringen, utsikten over vågen og fjorden - alt stemmer.

Det er lite som kan måle seg med en tur langs fjordkanten, enten det er sol eller regn, medvind eller motvind. Ut må man!

Det er fine gangstier ved fjorden i begge retninger

fra Direktørens Høyde. Turen til Tungland er kort, og turen mot Barka er ren idyll. Den «nye» øyen, Jørpelandsholmen, er populær av mange årsaker. Rundt øya er det en universelt utformet tursti på 2,1 km. Fasilitetene på holmen er mangfoldige: Tilrettelagt for båtfolk med småbåter, kajakk- og badebrygge, HC-toalett, gapahuk, badeplasser og 12-hulls frisbeegolfbane i regi av Strand Frisbee Golfklubb. Et flott friluftsområde for alle aldre – i ditt nabolag.

Turen til Preikestolen er naturligvis den mest kjente, men bor du på Jørpeland har du utrolig mange andre vakre turstier og turmål å velge blant.

Holtaheia, Reinaknuten, Barkafjell, Heiahornet, Småsilhornet og Naganibbå – kjent og kjære navn, turmål og områder som kan måle seg mot hva som helst, hvor som helst. Samtidig byr Jørpeland på mer enn fine turer i fjell og hei – bredden er enestående. Med leilighet i Direktørens Høyde har du egentlig alt like i nærheten: joggeturer langs fjorden, rusleturer i bystrøk, familietur til Jørpelandsholmen, fisketurer ved sjø og fjellvann, sykkelturet og mye mer. Utvalget er stort, uansett kondisjon, dagsform, alder og fasong.

En sentrumsnær turanbefaling er Førlandsåsen med rundtur. Start ved Lyses kraftstasjon, som ligger ovenfor “badeplassen” i fossen på Jørpeland. Herfra går merkede ruter i alle retninger, som den over Førlandsåsen. Varden er på 520 m.o.h., og har fantastisk utsikt over Jørpeland, hele havnebassenget mot Stavanger og enda lengre ut. Gled deg!

Hver leilighet får parkering i lukket garasjeanlegg med heistilknytning.

Leilighet C103 har utvendig parkering og ikke parkering i lukket anlegg.

Fellesarealer

Direktørens Høyde er et trygt og trivelig sted å bo, et sted der du som flytter inn ikke bare får nye naboer, men også nye venner. Derfor er det laget et trivelig allrom/selskapslokale og et gjesterom.

Se enda mer informasjon om prosjektet på hjemmesiden. Her finner du også en boligvelger og oversikt over hvilke leiligheter som er solgt.

Selskapslokale og gjesteleilighet er fasiliteter som er høyt verdsatt av beboere – og er mye mer brukt enn mange så for seg før innflytting.

Med en gjesteleilighet tilgjengelig kan du tilby besøkende et komfortabelt og privat «hjem» for en natt eller flere. ~~Et sted hvor de kan komme og gå som de vil, og kanskje invitere deg på frokost.~~  Gjesteleilighet innebærer at du kan klare deg uten det ekstra soverommet i din egen leilighet. Økonomisk betyr det i så fall at du vil spare en hel del penger på selve leilighetskjøpet. I tillegg får du mindre eget areal å holde rent og varme opp. Selskapslokale gjør at du kan velge en leilighet med mindre stue enn du så for deg. De dager der du virkelig trenger plass til mange gjester, da kan du leie selskapslokalet. Igjen – du kan spare mye på å velge en litt mindre leilighet enn du kanskje trodde.

Heime

I Direktørens Høyde skal du oppleve fellesskap og trivsel fra første dag. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, kan du nå avholde og avtale arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting

sammen med nye naboer. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!

Innkludert i fellesutgiftene ligger tilgang til appen Heime som hver beboer har tilgang til. Her kan du booke gjesterom, selskapslokale og mye mer.

Standard

Alle leilighetene holder en høy standard og ble ferdigstilt i 2024. De er innredet i lyse, duse farger med innbydende og delikat innredning.

Garderobeskapene på soverom følger med.

Leilighetene selges uten hvitevarer.

Leilighetene er ferdig utvasket og vil ikke bli noe ytterligere rengjort i forbindelse med overlevering til kjøper.

Garasje / Parkering

De fleste leilighetene har parkering i lukket garasjeanlegg med heistilknytning. De leilighetene ~~som har fått tildelt handicap-parkering kan risikere å måtte~~ bytte parkeringsplass ved behov. Ved et bytte av parkeringsplass kan man risikere å få en av de utvendige plassene ved U2.

Leilighet C103 har utvendig parkering ved U2 og ikke parkering i lukket anlegg.

Diverse

Areal i salgsoppgave er hentet fra arealoppmåling. Leilighetens 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.

Arealoppmålingen er vedlagt salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Alle leilighetene har vannbåren varme til varmekonvektor plassert i stue, samt varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

B

Økonomi / Priser

Salgspriser pr enhet:

Bygg B:
B102 kr 4 490 000,-
B103 kr 5 490 000,-
B201 kr 5 990 000,-
B202 kr 4 590 000,-
B203 kr 5 990 000,-
B301 kr 6 090 000,-
B302 kr 4 790 000,-
B502 kr 5 190 000,-

Bygg C:

C102 kr 4 490 000,-
C103 kr 4 390 000,-

C201 kr 6 090 000,-
C202 kr 4 590 000,-
C203 kr 6 090 000,-
C303 kr 6 290 000,-
C602 kr 5 290 000,-
C702 kr 8 690 000,-

Se prosjektets hjemmeside for løpende oppdatert oversikt over ledige/solgte enheter og eventuelle endringer i prosjektet.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi kr 12.500,-
Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon kr. 585,-
Totale omkostninger: 13 670,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

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.

Fellesutgifter

Felleskostnader inkluderer

Snr 21 – H0102
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 22 – H0103
Felleskostnad kr 2300,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2498,-

Snr 23 – H0201
Felleskostnad kr 2275,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2473,-

Snr 24 – H0202
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 25 – H0203
Felleskostnad kr 2300,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2498,-

Snr 26 – H0301
Felleskostnader kr 2300,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2498,-

Snr 27 – H0302
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 32 – H0502
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 40 – H0102
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 41 – H0103
Felleskostnad kr 1825,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2023,-

Snr 42 – H0201
Felleskostnader kr 2300,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2498,-

Snr 43 – H0202
Felleskostnad kr 1850,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2048,-

Snr 44 – H0203
Felleskostnader kr 2300,-
Heime kr 99,-
Tv/internett kr 99,-
Totalt kr 2498,-

Snr 47 – H0303
 Felleskostnader kr 2300,-
 Heime kr 99,-
 Tv/internett kr 99,-
 Totalt kr 2498,-

Snr 54 – H0602
 Felleskostnad kr 1850,-
 Heime kr 99,-
 Tv/internett kr 99,-
 Totalt kr 2048,-

Snr 57 – H0702
 Felleskostnader kr 2825,-
 Heime kr 99,-
 Tv/internett kr 99,-
 Totalt kr 3023,-

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og budsjett. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 31, seksjonsnummer 1-57 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Se grunnboksutskrift vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele prosjektet. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Uteområder. Uteområder vil bli ferdigstilt våren 2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Områderegulering Jørpeland sentrum plan 1130201210

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Bygg B ble ferdigstilt 03.10.2024.Bygg C ble ferdigstilt 13.12.2024. 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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
06.03.2025

Velkommen til Direktørens Høyde
- Her bor du lettstelt og praktisk!



VEDTEKTER FOR SAMEIET DIREKTØRENS HØYDE

Org.nr:

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Direktørens Høyde, og har gårdsnummer 49 og bruksnummer 31 i Strand kommune.

Sameiet består av 57 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett og råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod

Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre noe annet følger av lover eller disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr Eierseksjonsloven §24.7.ledd

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jfr Eierseksjonsloven §23.

2.2. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og formålet. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til

disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel hoveddel som tilleggsdel.

Fellesarealer innbefatter i Blokk A gjestehybel og fellesrom, Blokk B to fellesrom som eies i felleskap av sameiet. Styret utarbeider retningslinjer for bruk og betaling for leie av hybel og fellesrom som er gjeldende for alle brukerne.

Hvis sameiet har en løpende kontrakt på for eksempel booking eller lignende, er styret ansvarlig for å drifte dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseiere er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.3 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnr 1 og 22 har enerett til uteområdet mellom de to seksjonene. Kun oppgitte seksjonseiere har mulighet til tilgang og har derfor vedlikeholdsplikt for området. Det er ikke mulighet for vesentlige endringer fra opprinnelig oppsett fra utbygger f.eks. skillevegger eller gjerde. Eneretten gjelder frem til 2054 (maksimalt 30 år)

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3. PARKERING - LADEPUNKT

Utbygger har lagt til rette med ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassene på eierseksjonssameiet som disponeres av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til tilknytning/etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3.1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Utbygger tildeler parkeringsplassene til seksjonseierne og oversikt over tildelte plasser gis til styret. Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning skifte parkeringsplass eller leie ut parkeringsplassen.

5 parkeringsplasser på sameiets fellesområde utvendig er forbeholdt sameiet Vågalia i henhold til tinglyst avtale 2012/217464-1/200 reguleringsplan SPA1

4 parkeringsplasser på sameiets fellesområder utvendig er forbeholdt gnr 49 bnr 73 snr 1 i henhold til tinglyst avtale og reguleringsplan SPA2

3.2. PARKERING FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel pr. seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Kostnader til energi fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5.1 HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSE UTAD

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. I tillegg har sameiet vedlikeholdsplikt på hybel og fellesrom.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, ledninger og kanaler med unntak av varmekabler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk

møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet vært angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle og beslutninger på årsmøtet

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om fasade, ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.

7.6. Stemmerett og fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8. STYRET

8.1. Styrets sammensetning og tjenestetid

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet og varamedlemmer i ett år. Alle kan gjenvelges.

8.2 Styret oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiere bekostning.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene og de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslag. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjør mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

8.4. Styrets representasjon og ansvar

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet og tegner sameiets navn.

9. Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette. Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. OVERGANGSREGLER

Sameiet bygges ut i trinn 1 og trinn 2. Parkeringsplasser som er tildelt til byggetrinn 2 har utbygger disposisjonsretten over og kan ikke brukes av beboere i trinn 1 uten godkjenning. Utbygger skal ikke dekke kostnader for parkeringsplasser for trinn 2 i utbyggingsperioden. Utbygger dekker felleskostnader kun for usolgte seksjoner, ikke for seksjoner som er under bygging. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og bortfaller uten behandling i årsmøte når siste eierseksjon er overlevert.

Sameiet Direktørens Høyde - 57 leilighet og BRA 5497

Inntekter	Inntekter	Kostnader	
Felleskostnader kr 25,- pr kvm - totalt for alle leilighetene	1 649 100		
I tillegg individuelle tjenester			
Heime kr 99 pr mnd	67716		
TV - basispakke (mulighet for endring) 99 kr	67 716		
Sum total inntekter for sameiet	1 784 532		
Kostnader		Kvm	Enhet
Styrehonorar		114 000	
Arbeidsgiveravgift		11 000	
Revisjon		9 000	
Felles elektrisk energi		150 000	
Bygningsmessig vedlikehold		136 800	
Fellesområder		100 000	
Garasjeanlegg		136 800	
Vaktmester		170 000	
Innkjøp fellesområder		150 000	
Oppbevaring av hovednøkkel		1 750	
bestilling av nøkler		1 425	
Heime			67716
Renhold		150 000	
TV - basispakke			67716
Heis		90 000	
Div driftskostnader		50 000	
Forretningsførerhonorar		51 300	
Kommunale avgifter		50 000	
Forsikring		213 750	
Div adm utgifter		5 000	
Sum total kostnader for sameiet		1 726 257	
Sum inntekter for sameiet	1 784 532		
Sum kostnader for sameiet	1 726 257		
Overskudd og fremtidig egenkapital for sameiet	58 275		
eks på felleskostnader pr mnd for leilighet på 74 kvm			
Felleskostnader 74 kvm * kr 20 =	1 480		
Heime	99		
Totalt felleskostnader pr mnd for leiligheten på 79 kvm	1 579		

Direktør Sæthersgate 24 4100 JØRPELAND

Arealer

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 610 m²

BRA-i: 572 m²



 Supertakst

GNR: 49 BNR: 31

Ruben Sørsmål
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Direktør Sæthersgate 24
4100 Jørpeland

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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Blokk B

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
H0102 - Seksjon nr. 21	80	74	6	0	3
H0103 - Seksjon nr. 22	97	92	5	0	9
H0201 - Seksjon nr. 23	97	92	5	0	18
H0202 - Seksjon nr. 24	80	74	6	0	15
H0203 - Seksjon nr. 25	97	92	5	0	18
H0302 - Seksjon nr. 27	80	74	6	0	15
H0502 - Seksjon nr. 32	79	74	5	0	15
Totalt m²	610	572	38	0	93

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
H0102 - Seksjon nr. 21	80	70	10	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i parkeringsanlegg
H0103 - Seksjon nr. 22	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 2 etg.
H0201 - Seksjon nr. 23	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 2 etg.
H0202 - Seksjon nr. 24	80	70	10	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i parkeringsanlegg
H0203 - Seksjon nr. 25	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 2 etg.
H0302 - Seksjon nr. 27	80	70	10	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i parkeringsanlegg
H0502 - Seksjon nr. 32	79	70	9	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 2 etg.
Totalt m²	610	547	63		



Takst Rogaland AS, v/ Ruben Sørtdal
24.02.25

Direktør Sæthersgate 26 4100 JØRPELAND

Arealer

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2024
BRA: 730 m²
BRA-i: 687 m²



GNR: 49 BNR: 31

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Direktør Sæthersgate 26
4100 Jørpeland

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: Blokk C

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
H0102 - Seksjon nr. 40	80	74	6	0	3
H0103 - Seksjon nr. 41	79	74	5	0	5
H0201 - Seksjon nr. 42	97	92	5	0	25
H0202 - Seksjon nr. 43	80	74	6	0	15
H0203 - Seksjon nr. 44	97	92	5	0	25
H0303 - Seksjon nr. 47	97	92	5	0	25
H0602 - Seksjon nr. 54	79	74	5	0	15
H0702 - Seksjon nr. 57	121	115	6	0	32
Totalt m²	730	687	43	0	145



Direktør Sæthersgate 26, 4100 Jørpeland

2 av 3

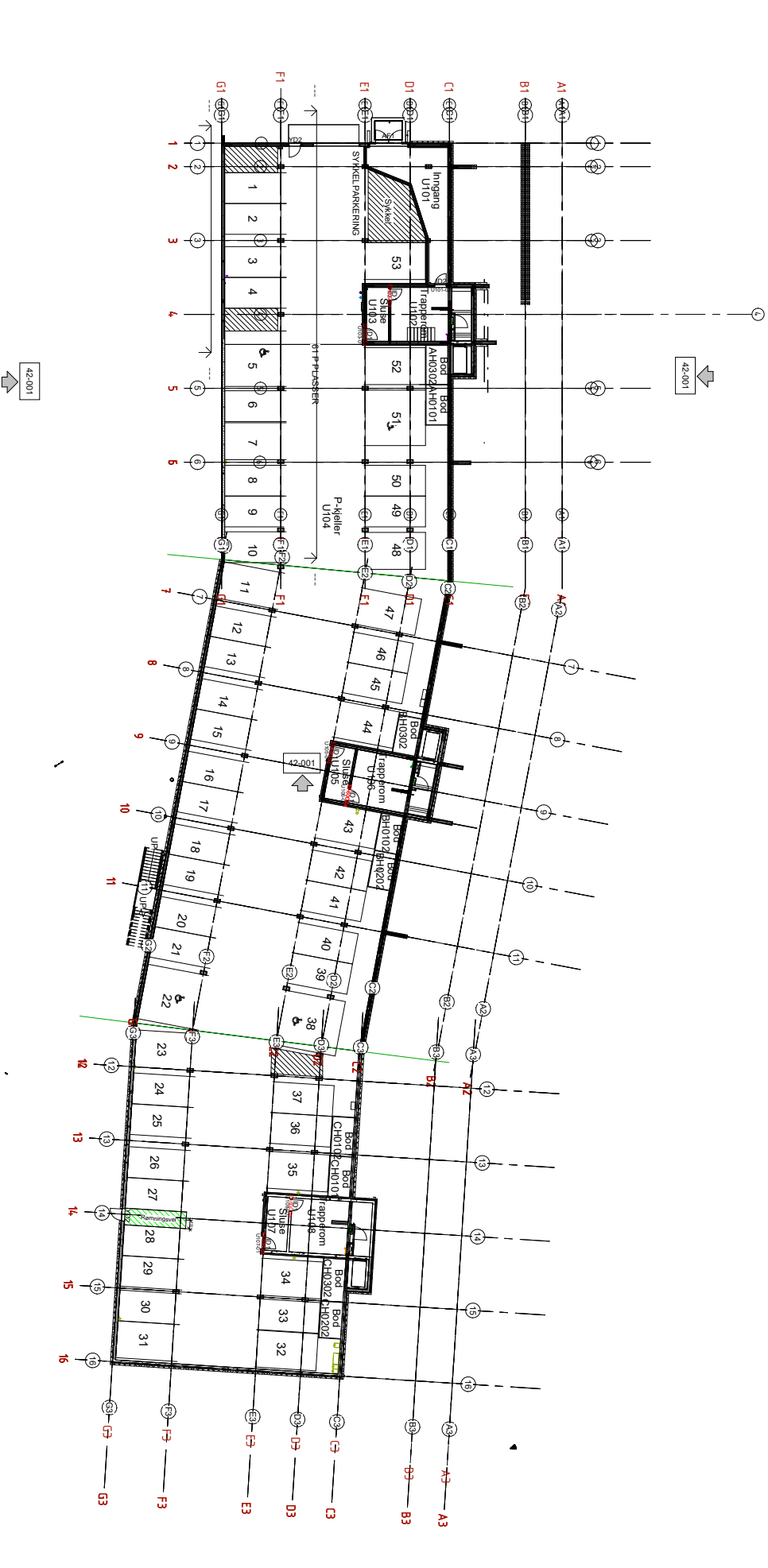
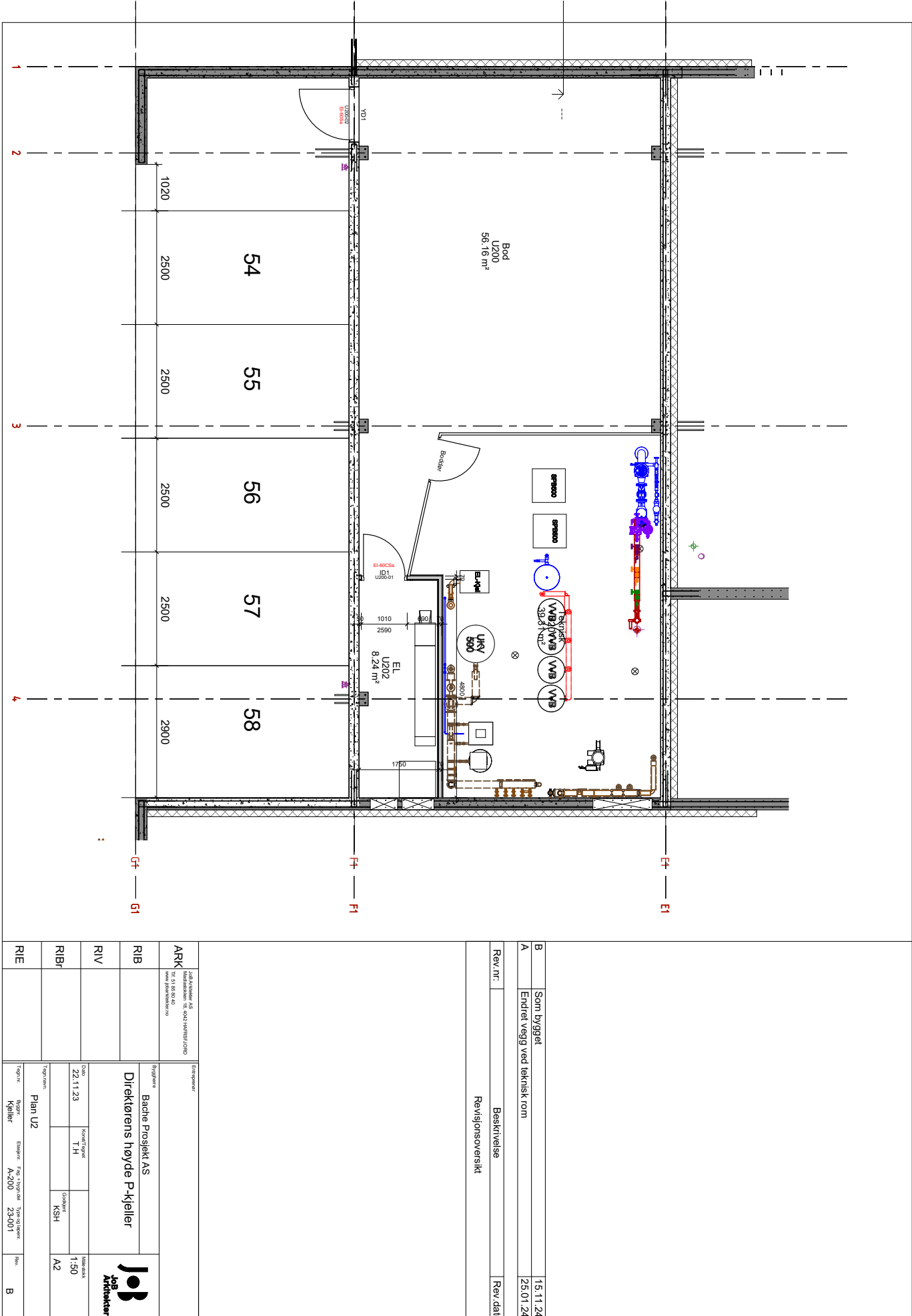
Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
H0102 - Seksjon nr. 40	80	70	10	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i parkeringsanlegg
H0103 - Seksjon nr. 41	79	70	9	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
H0201 - Seksjon nr. 42	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
H0202 - Seksjon nr. 43	80	70	10	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i parkeringsanlegg
H0203 - Seksjon nr. 44	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
H0303 - Seksjon nr. 47	97	89	8	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
H0602 - Seksjon nr. 54	79	70	9	Hall, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
H0702 - Seksjon nr. 57	121	111	10	Hall, 2 bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod og BRA-e (eksternt bruksareal) - bod i 3 etg.
Totalt m²	730	658	72		

Ruben S.

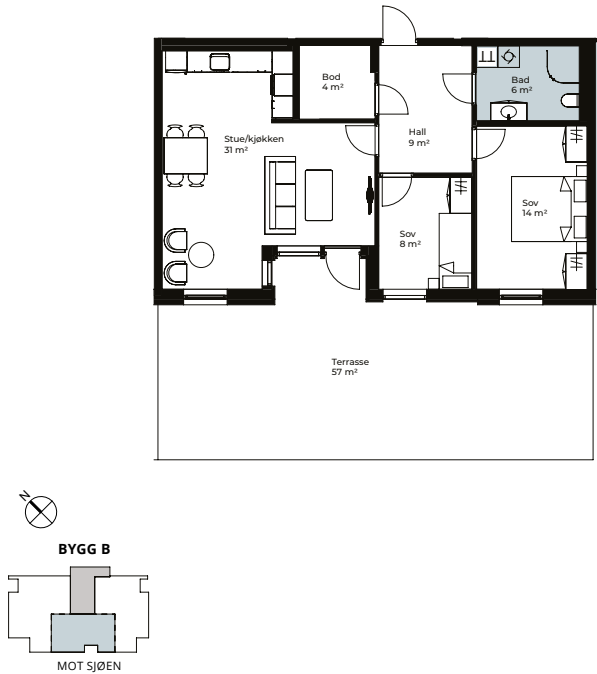
Takst Rogaland AS, v/ Ruben Sørdsdal
24.02.25





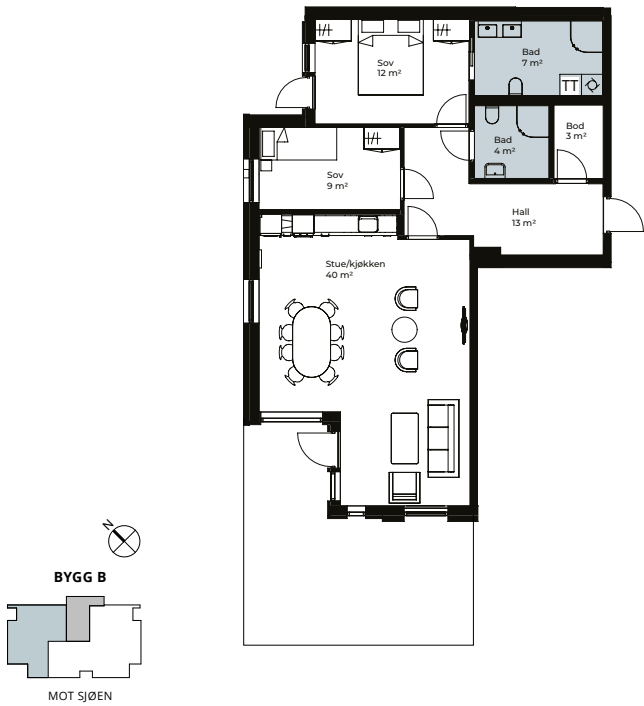
LEILIGHET 102

73,2 m² BRA-i • BRA-e 5,3 m² • TBA 43,8 m² • 1. etasje



LEILIGHET 103

75,6 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 32 m² • 1. etasje



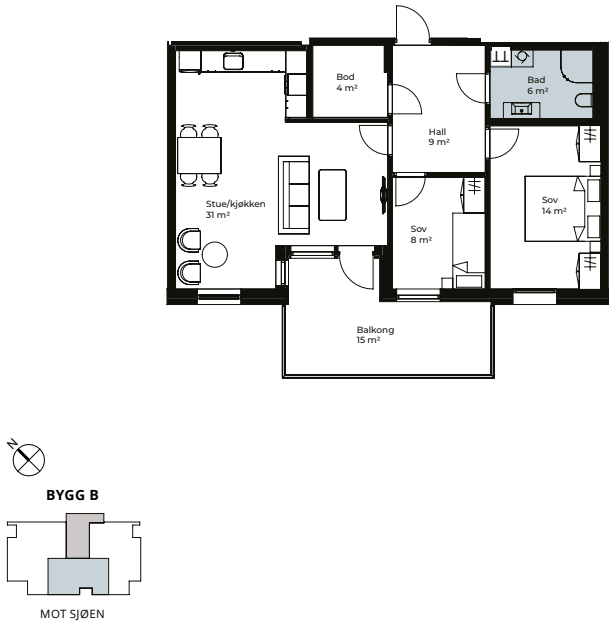
LEILIGHET 201

92,1 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 25,6 m² • 2. etasje



LEILIGHET 202

75,6 m² BRA-i • BRA-e 5,1 m² • TBA 14,6 m² • 2. etasje



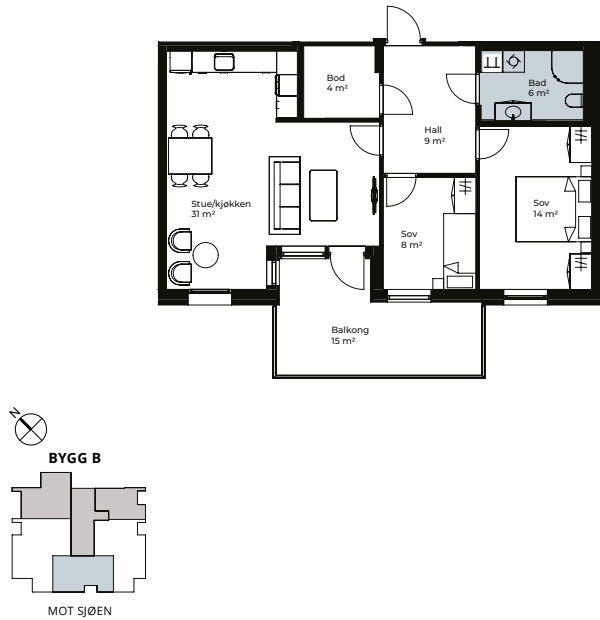
LEILIGHET 203

92,3 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 25,6 m² • 2. etasje



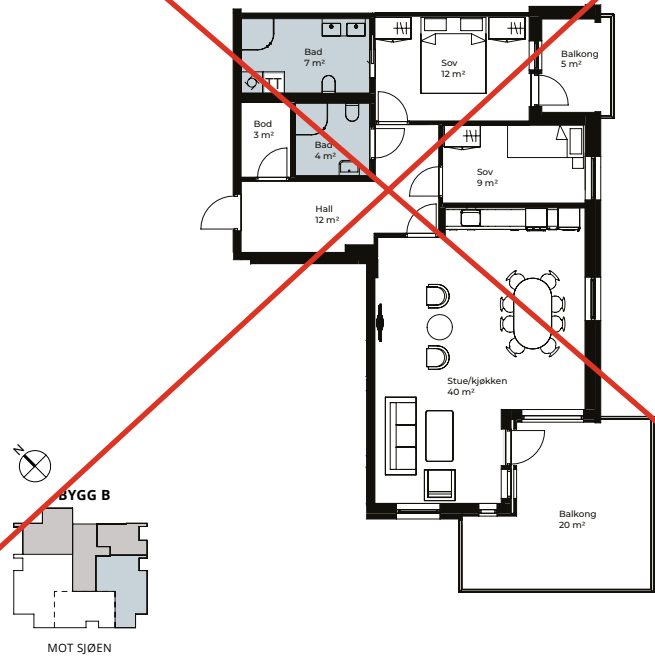
LEILIGHET 302

75,6 m² BRA-i • BRA-e 5,5 m² • TBA 14,6 m² • 3. etasje



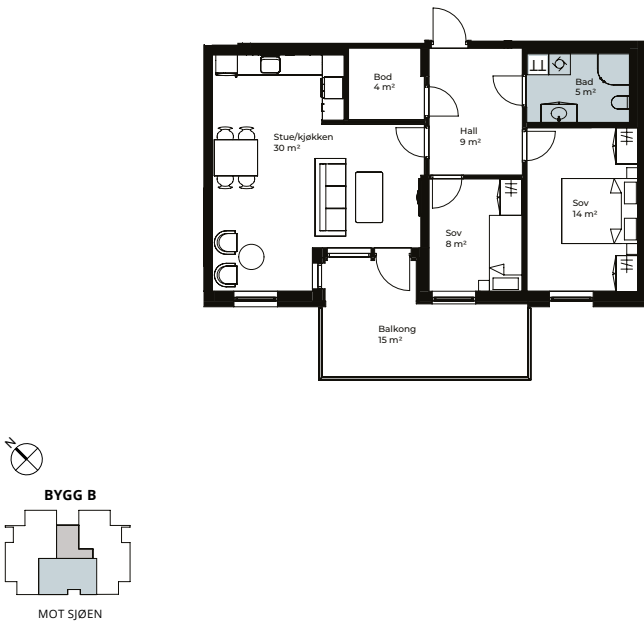
LEILIGHET 301

92,5 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 25,6 m² • 3. etasje



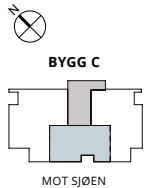
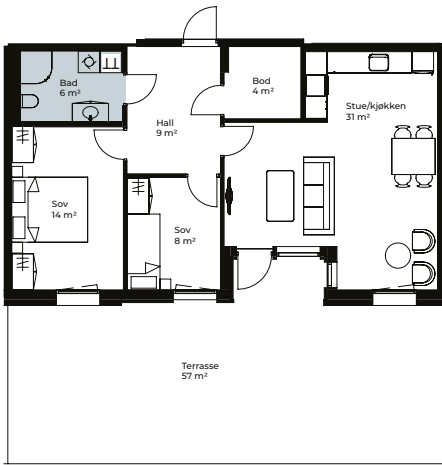
LEILIGHET 502

75,6 m² BRA-i • BRA-e 5,5 m² • TBA 14,6 m² • 5. etasje



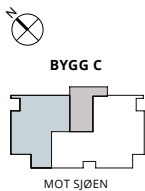
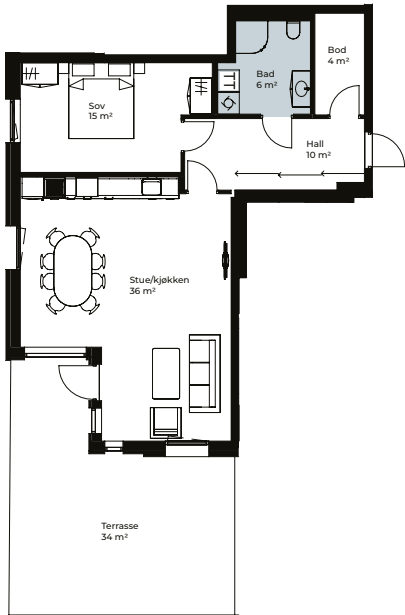
LEILIGHET 102

74,9 m² BRA-i • BRA-e 5,5 m² • TBA 43,8 m² • 1. etasje



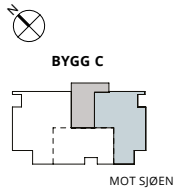
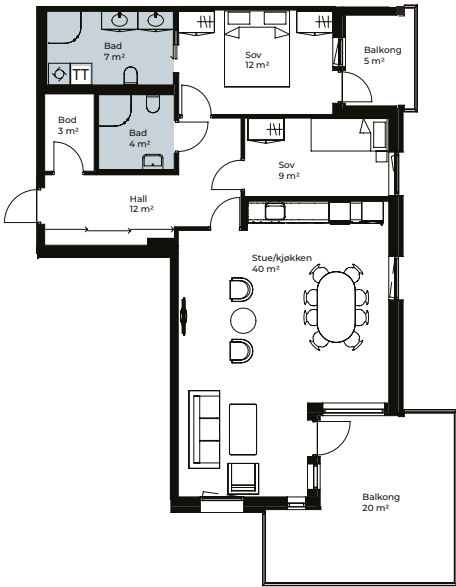
LEILIGHET 103

72,7 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 32 m² • 1. etasje



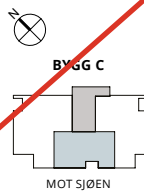
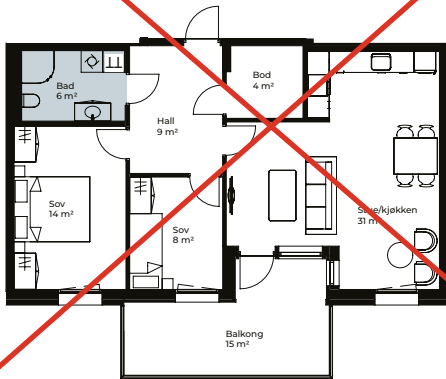
LEILIGHET 201

92,1 m² BRA-i • BRA-e 5,3 m² • TBA 26,5 m² • 2. etasje



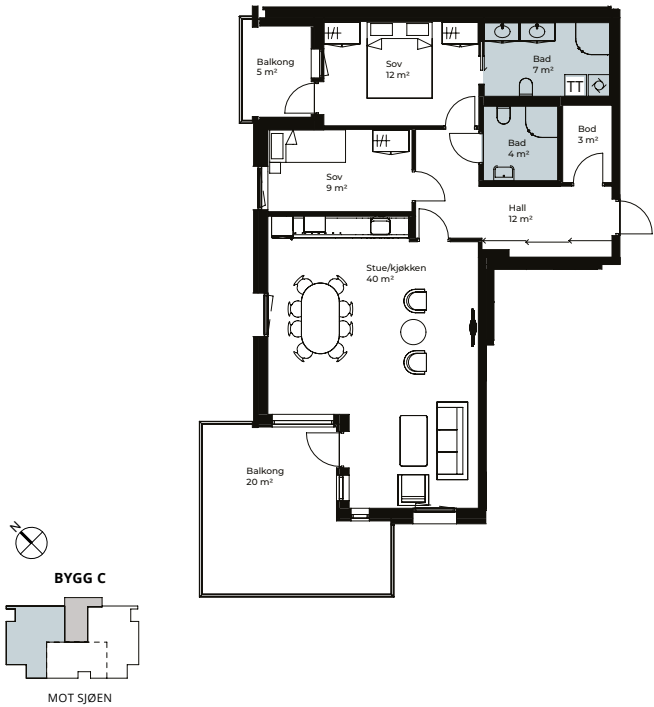
LEILIGHET 202

75,6 m² BRA-i • BRA-e 5,1 m² • TBA 14,6 m² • 2. etasje



LEILIGHET 203

92,3 m² BRA-i • BRA-e 5,2 m² • TBA 25,6 m² • 2. etasje



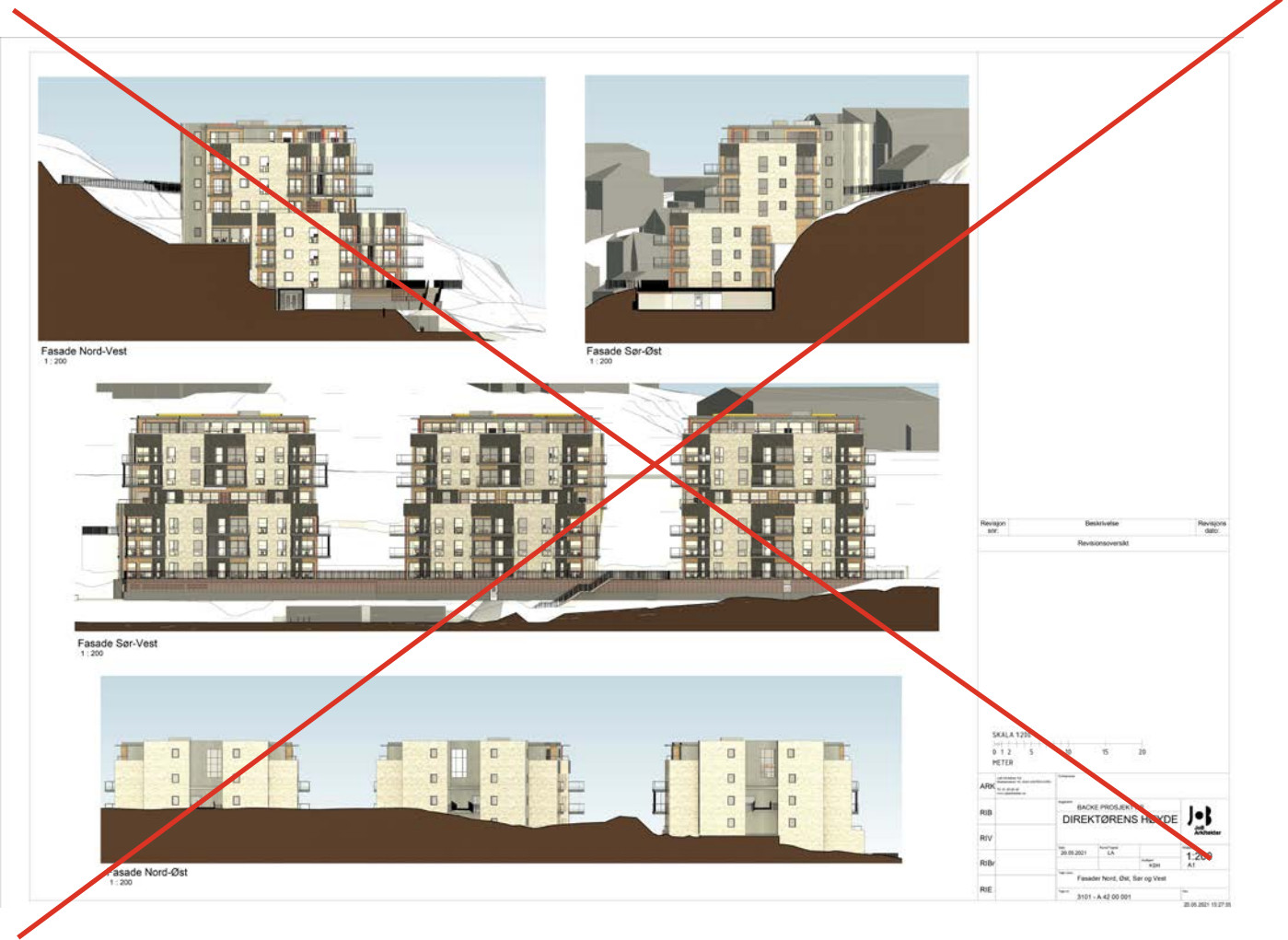
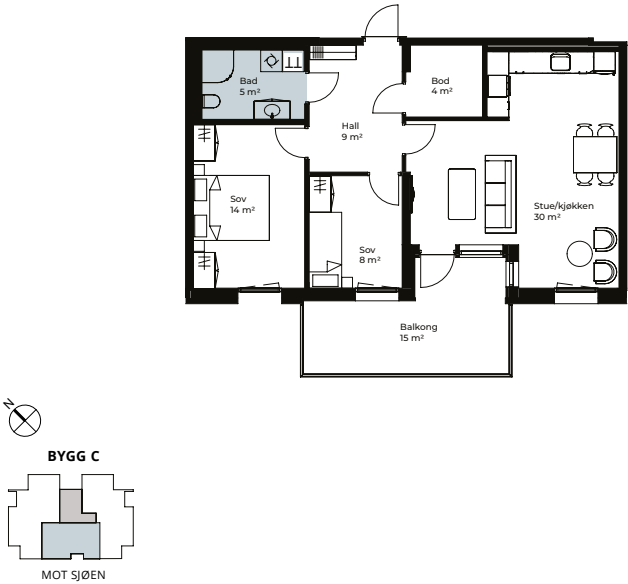
LEILIGHET 303

92,3 m² BRA-i • BRA-e 5,3 m² • TBA 25,6 m² • 3. etasje



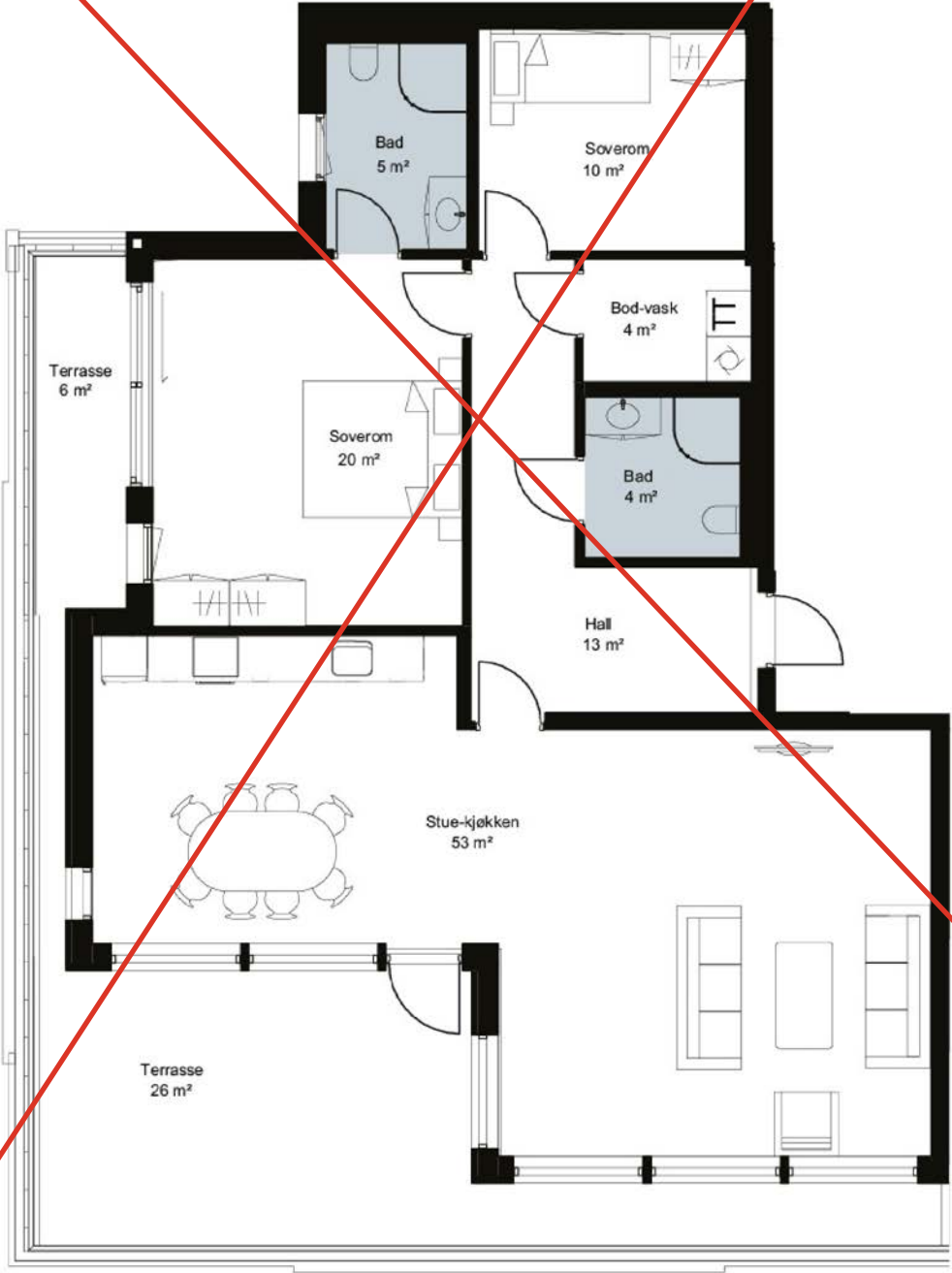
LEILIGHET 602

75,4 m² BRA-i • BRA-e 5 m² • TBA 14,6 m² • 6. etasje

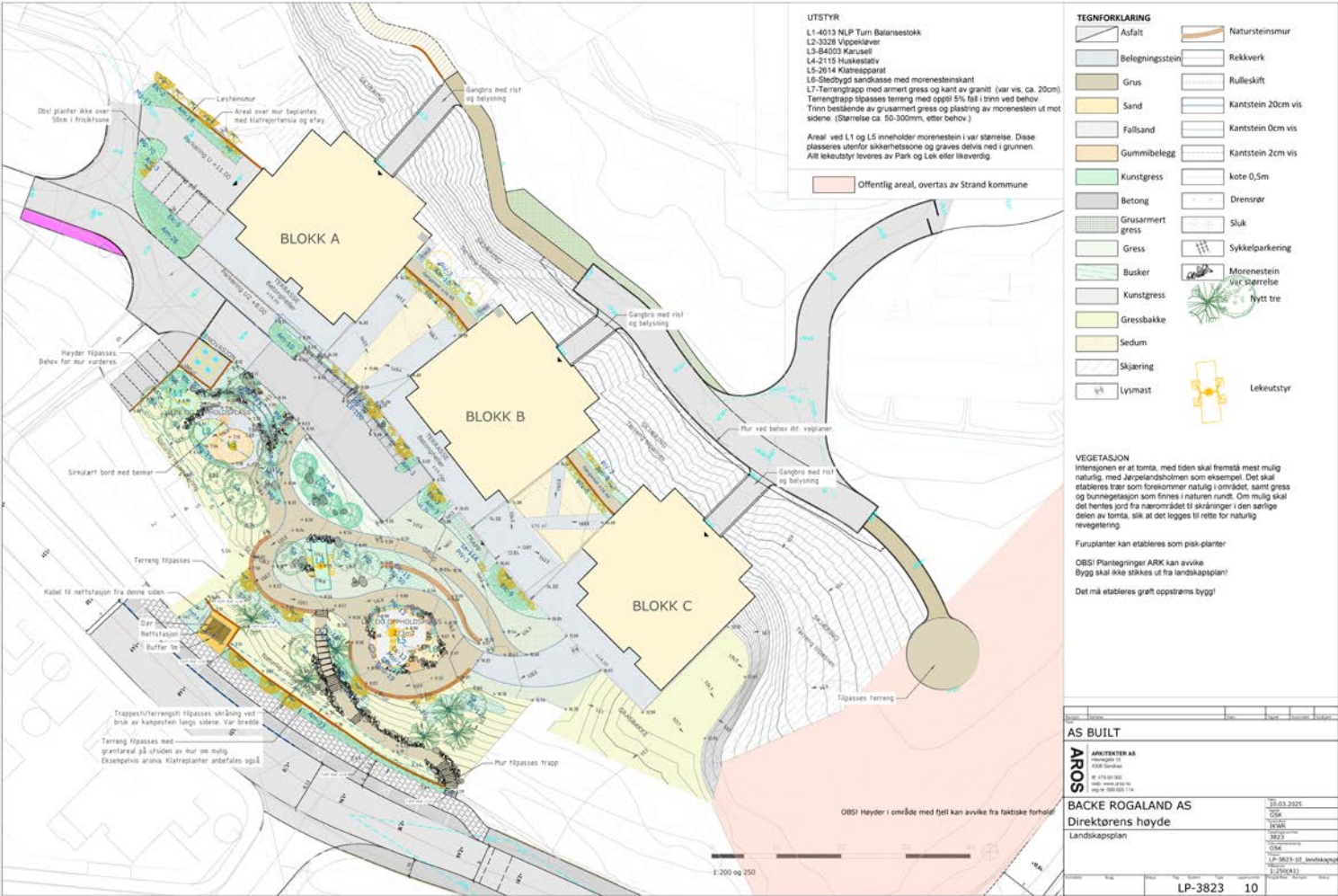


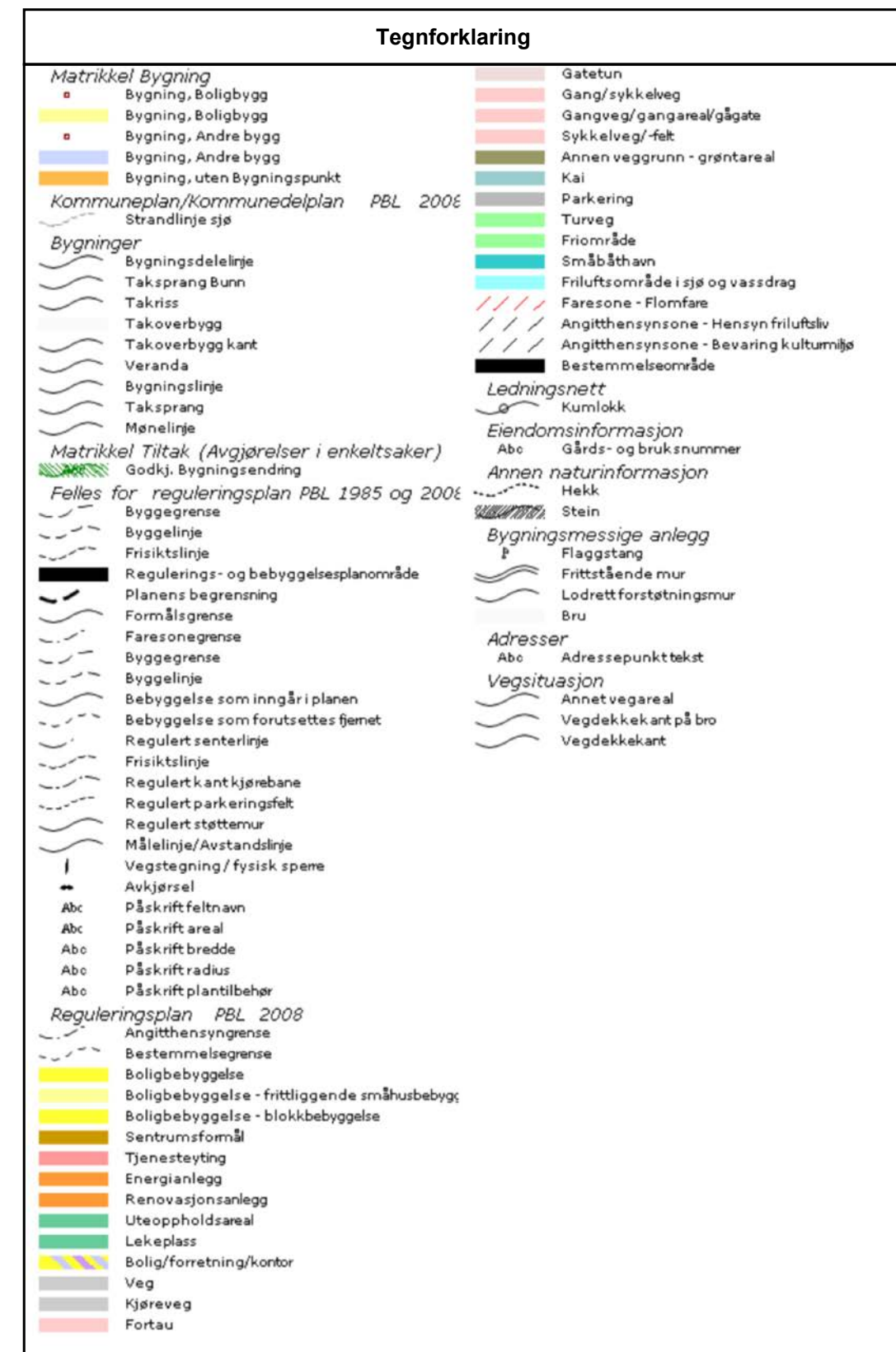
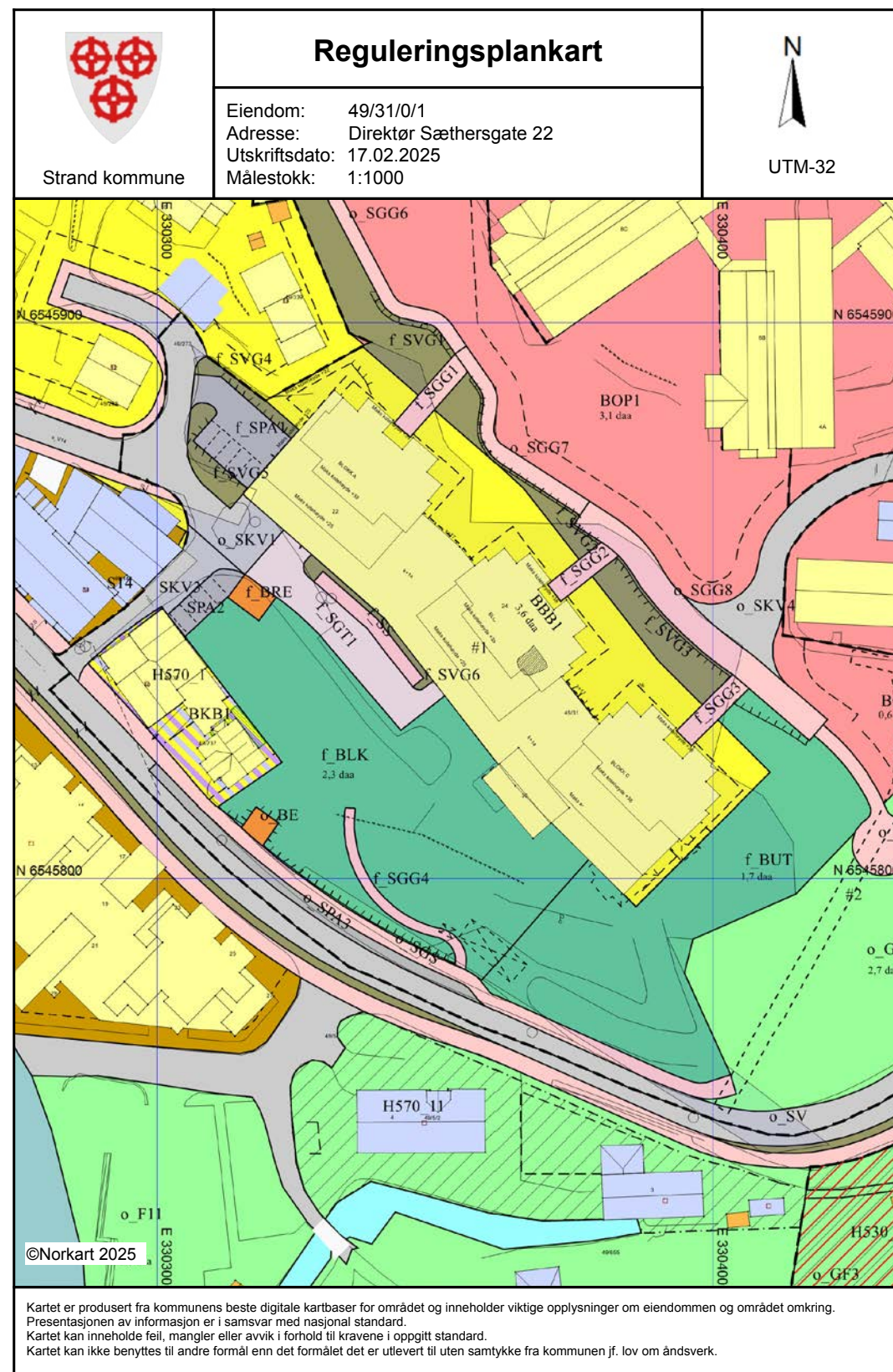
Toppleilighet C702

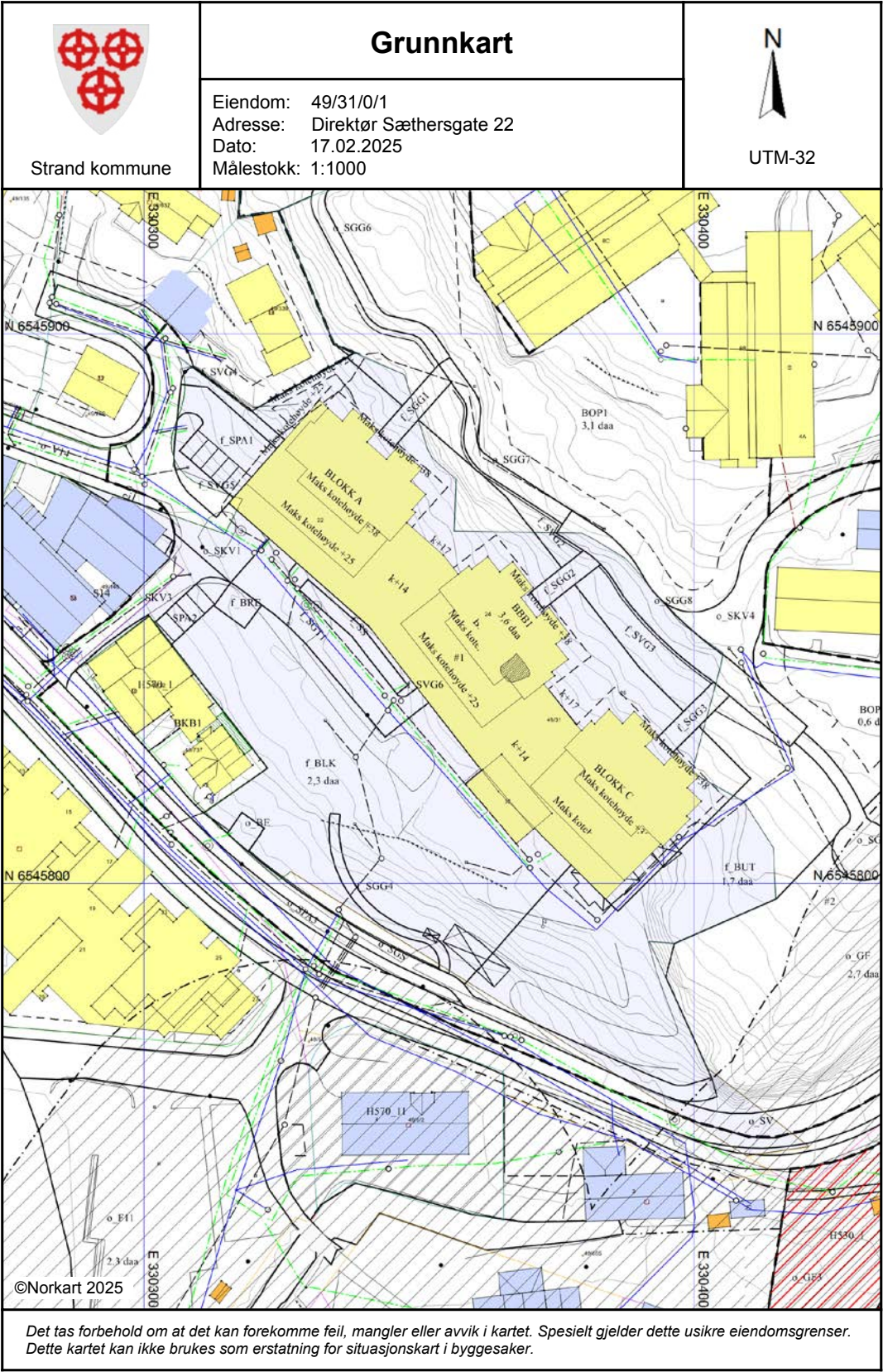
7. etasje



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



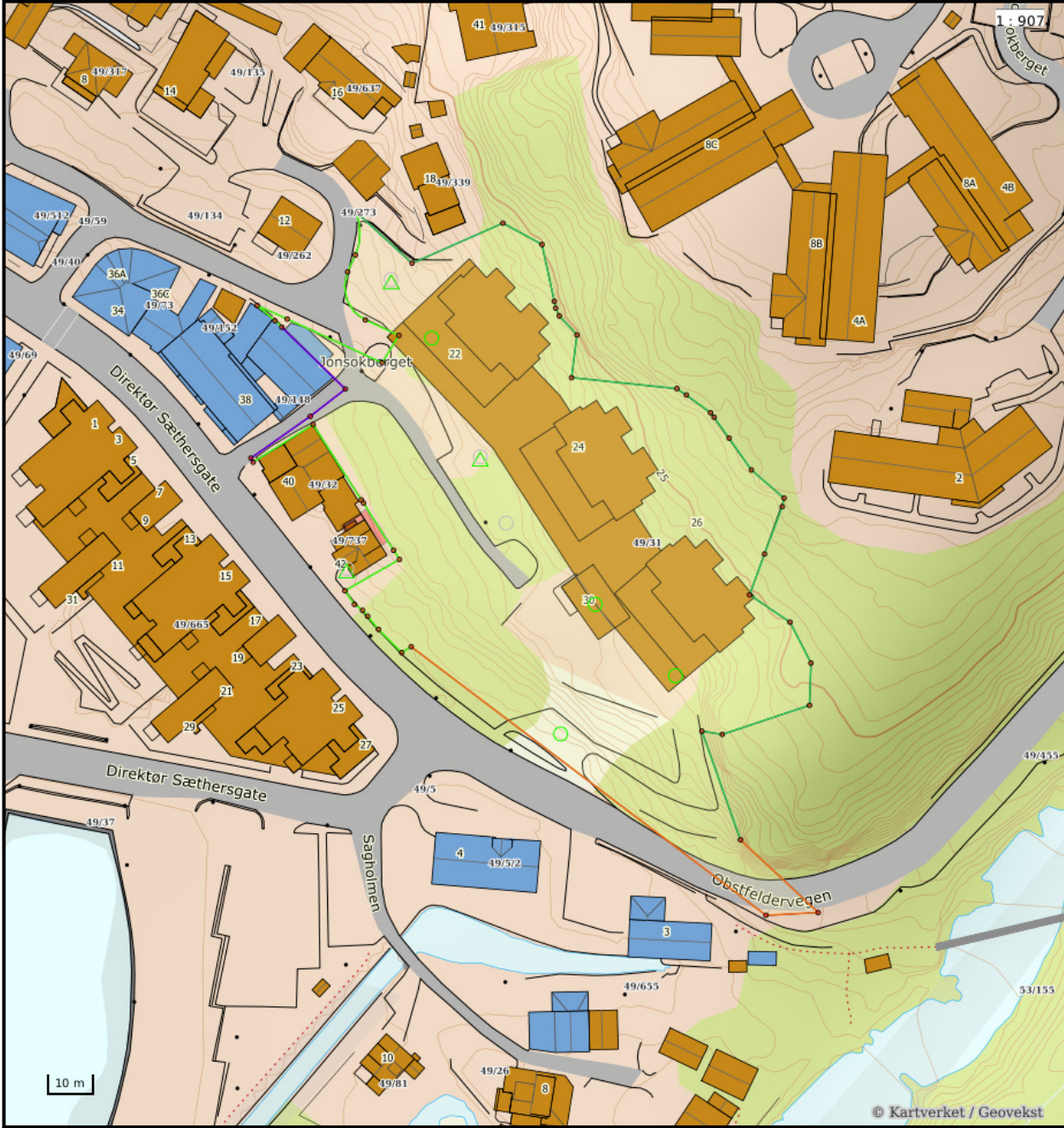




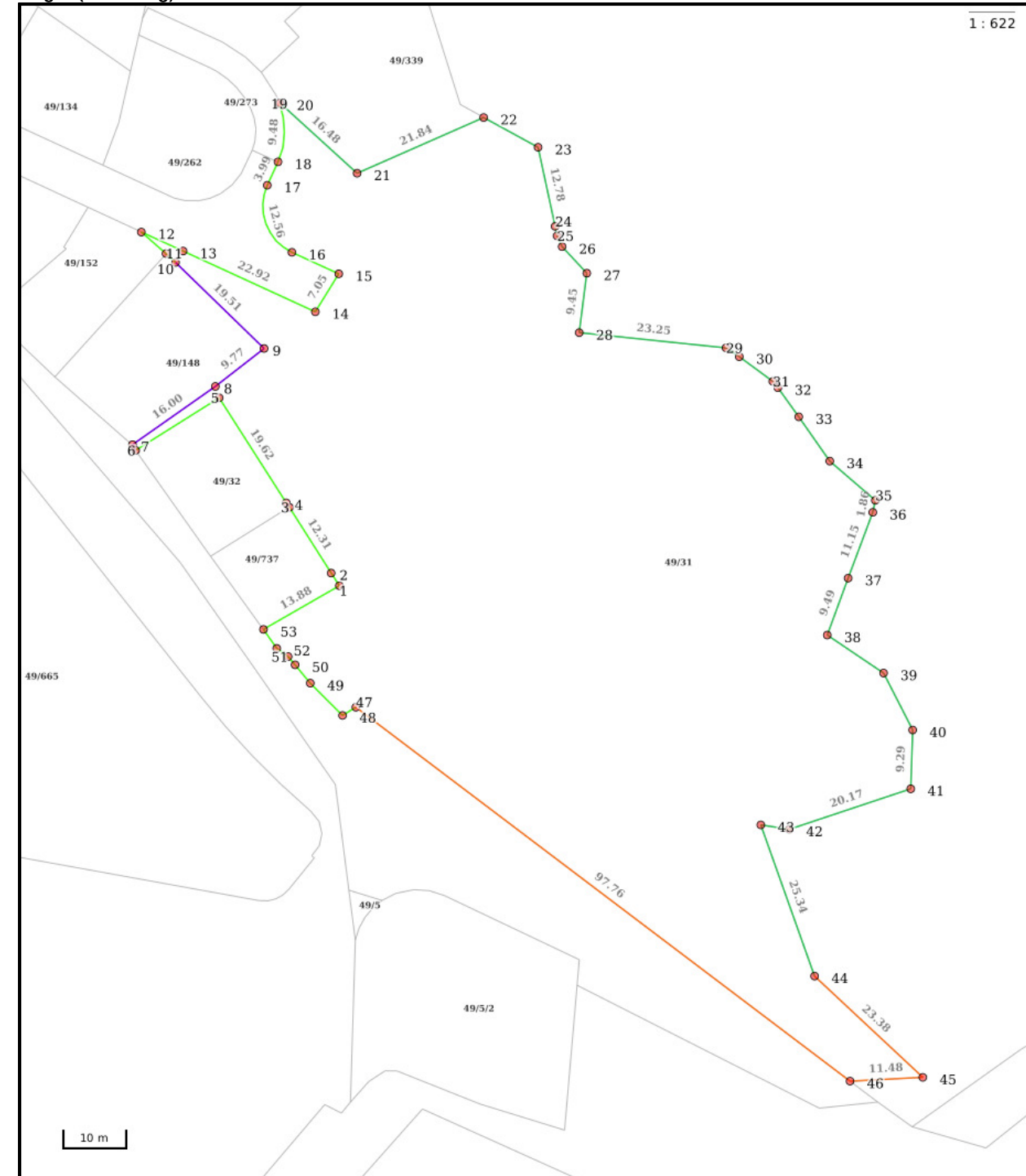
Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Strand KNR 1130 GNR 49 BNR 31 FNR 0 SNR 1



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm | — Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 31, Seksjonsnummer 24 i 1130 STRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	23.01.2025 kl. 11.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	23.01.2025 kl. 11.23

Adresse (r) :

Gateadresse: **Direktør Sæthersgate 24**
 Gatenr: **2109**
 Kommune: **STRAND**
 Postkrets: **4100 JØRPELAND**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1360909-1/200 30.11.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13:21

VEDERLAG: NOK 26 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
VÅGALIA AS
ORG.NR: 926 143 646
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1910/900144-1/45 04.11.1910 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: RYFYLKE KRAFTANLÆG AS
LØPENR: 1853207
LEIEAVTALE
SKJØNN MED FALLRETTIGHETER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

1910/900196-1/45 04.11.1910 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: RYFYLKE KRAFTANLÆG AS
LØPENR: 1853207
LEIEAVTALE
SKJØNN MED FALLRETTIGHETER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.01.2025 11:24 - Sist oppdatert 23.01.2025 11:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 5

1912/900005-1/45	12.01.1912	RETTIGHET Rettighetshaver: SCANA STEEL STAVANGER AS ORG.NR: 916 205 783 LEIEAVTALE KRAFTLEIEKONTRAKT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1933/903624-1/45	05.05.1933	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse vedr. kabel Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1933/903624-2/45	05.05.1933	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1934/904127-1/45	23.11.1934	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1952/57-22/45	12.01.1952	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: LYSE KRAFTVERK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1963/525-1/45	01.03.1963	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 339 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1966/2823-1/45	27.10.1966	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 415 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1966/2823-2/45	27.10.1966	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1968/1631-1/45	18.06.1968	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1969/2590-1/45	16.09.1969	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1980/484-10/45	23.01.1980	SKJØNN SKJØNNNSNUMMER: 17/76 B GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1985/4485-1/45	20.06.1985	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 415 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 431 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1985/4485-2/45	20.06.1985	BESTEMMELSE OM VEG

		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1989/2674-2/45	02.05.1989	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
1989/2674-3/45	02.05.1989	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 101 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
2012/317464-1/200	24.04.2012	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 6 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
2012/317464-2/200	24.04.2012	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 73 FNR: 0 SNR: 6 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
2017/899237-2/200	21.08.2017 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 148 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
2017/899237-3/200	21.08.2017 21:00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 148 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
2022/1028157-1/200	15.09.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Rettighetshaver: STRAND KOMMUNE ORG.NR: 964 978 751 Bestemmelse om gatelys Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

2022/1452678-1/200 21.12.2022 15:17 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/618483-1/200 14.06.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: STRAND KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 751
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

2023/1343843-1/200 01.12.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om klausuleringsbelte
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

2023/1343843-2/200 01.12.2023 21:00 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om klausuleringsbelte
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31

2024/1041739-1/200 31.01.2024 11:18 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1130 GNR: 49 BNR: 31
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/81853-1/200 23.01.2025 08:07 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 100 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2024/1491405-1/200 29.05.2024 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/5486

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Direktør Sæthersgate 30

Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jørpelandsvågen Linje 100, 120, 121	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	40 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 727 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 169 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min 11.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	31 min 30.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	10 min
--------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

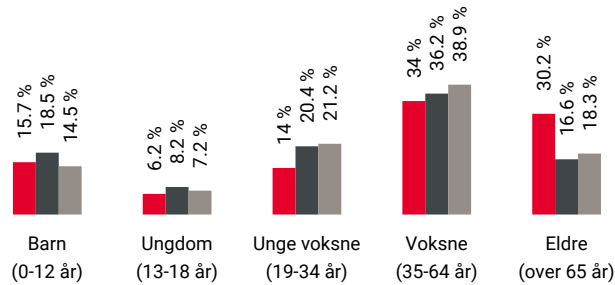
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jørpeland sentrum/Nedre F...	1 261	686
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	16 min 1.3 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	22 min 1.7 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



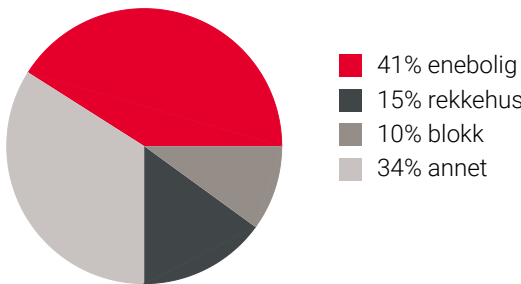
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Skolebakken Ballspill	14 min 1.1 km
Sigvartmarka Ballspill	14 min 1.1 km
Fitnesspoint Jørpeland	11 min
Akilles Treningssenter	11 min

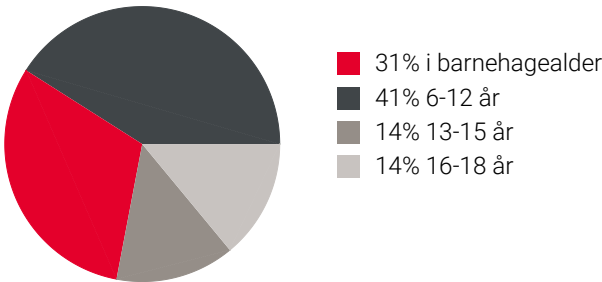
Boligmasse



Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	7 min
Apotek 1 Strand	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 53%

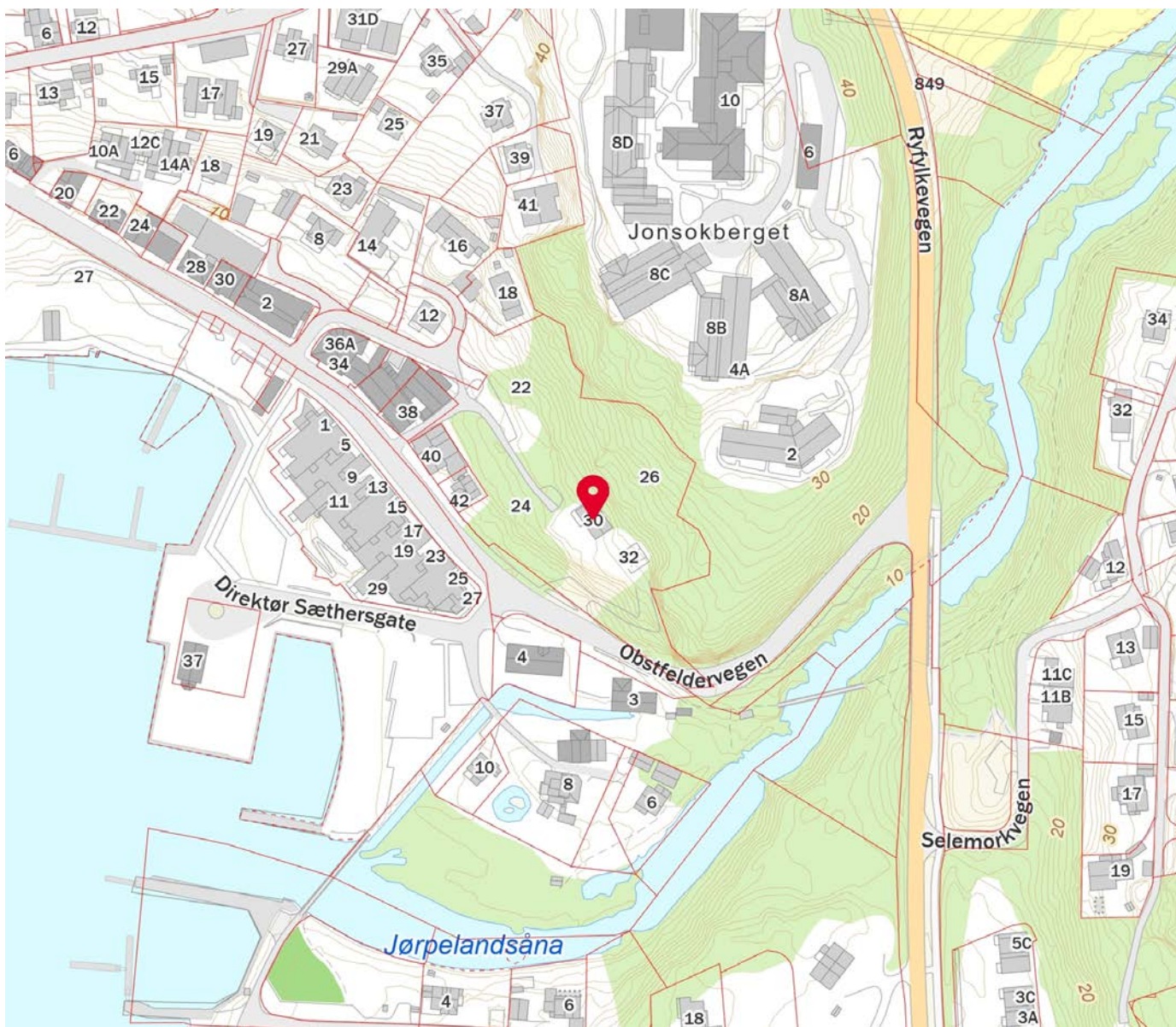
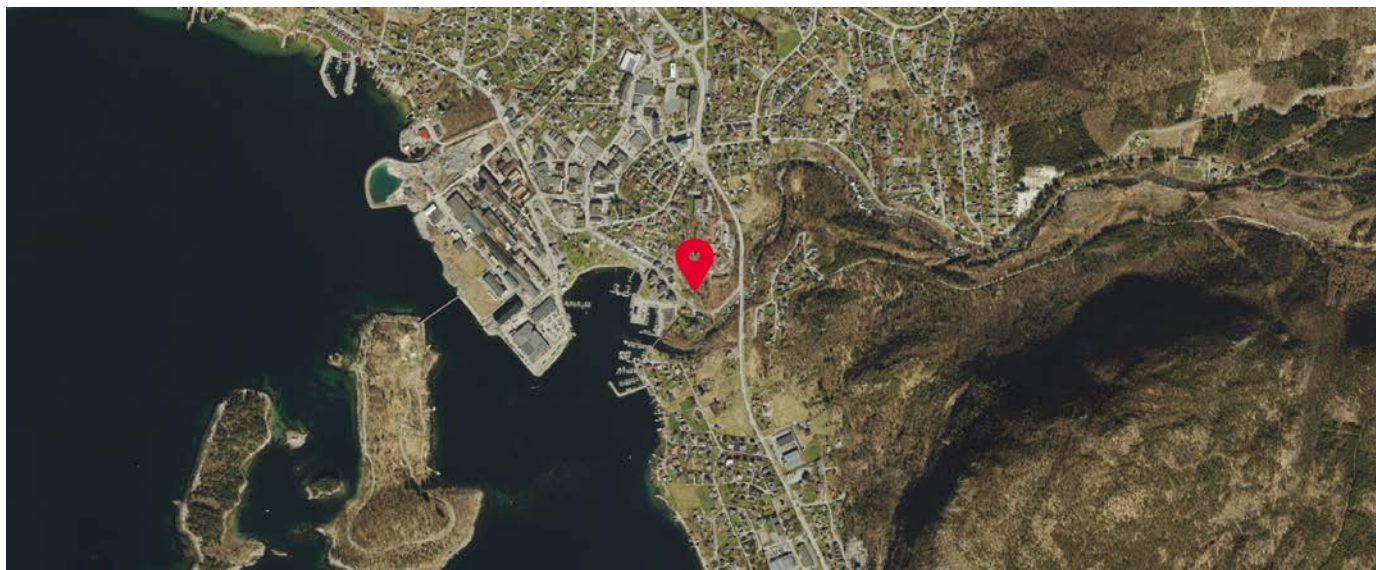
Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde	
Jørpeland	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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

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



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

Notater



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 eigedom (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 tuneren/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/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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Direktørens Høyde
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre