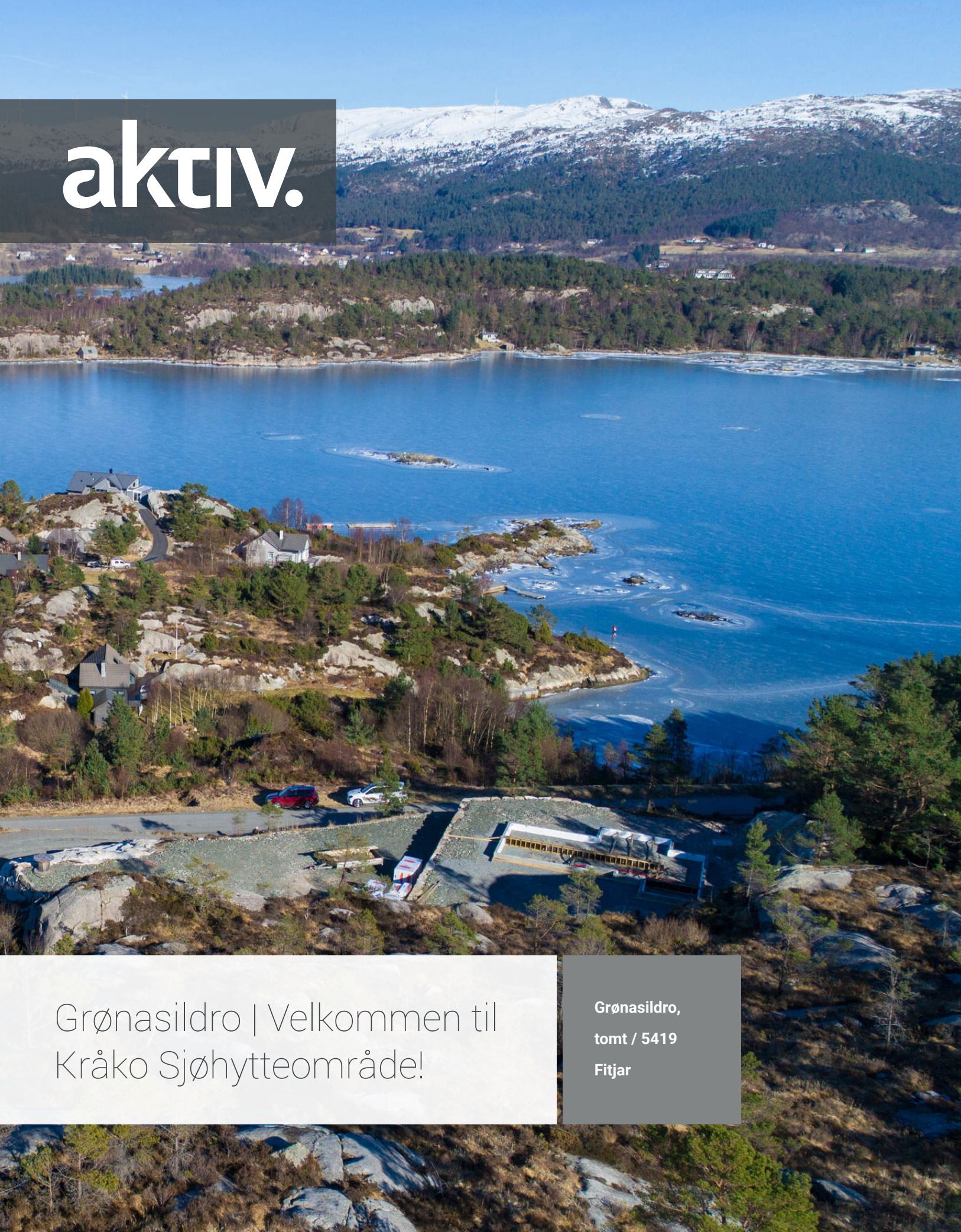


An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there's a rocky hillside with some trees and a small building. A road or path leads down towards a large, blue body of water. The water has some ice patches. In the background, there are more houses and a large, snow-capped mountain range under a clear blue sky.

# aktiv.

Grønasildro | Velkommen til  
Kråko Sjøhytteområde!

Grønasildro,  
tomt / 5419  
Fitjar





Elisabeth Nonås Fylkesnes

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Mobil 97 06 16 85

Email Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Sunnhordland

Hamnegata 2

5401 Stord

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 930 000 + omk.

Omkostninger: 24 472

Totalt inkl. 954 472

omkostninger:

Selger: Waage Eigedom AS

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 802 m<sup>2</sup>

Gnr./bnr.: 61/609

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 802 m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 1504230005



# Grønasildro

**Tomt uten byggeklausul i naturskjønne og sjønære omgjevnader på Grønasildro!**

Velkommen til Kråko Sjøhytteområde, mellom fjord og fjell i Fitjar kommune, på øya Stord. Kort reiseveg frå Stord (30 minuttar), Haugesund (1,5 time), Bergen (2 timar) og Stavanger (3 timar) gjer Kråko sjøhytteområde til eit attraktivt val for familiar som ønskjer ein fritidsbustad som er rask å reise til og lett å koma fram til. Med køyreveg heilt fram til hytta og høve for båtplass rett i nærleiken.

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

Velkommen til Kråko Sjøhytteområde!

Hilsen

Elisabeth Nonås Fylkesnes

# Innhold

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Velkommen .....                                        | 1  |
| Beliggenhet .....                                      | 6  |
| Beskrivelse av eiendommen .....                        | 6  |
| Offentlige forhold .....                               | 8  |
| Prisantydning inkl. omkostninger .....                 | 9  |
| Øvrige kjøpsforhold .....                              | 9  |
| 200304 P .....                                         | 11 |
| 200304 Føresegner rev.17.09.2015 .....                 | 12 |
| Kart Kråko Hyttemesse 2019 .....                       | 16 |
| KRÅKO - OPPLEVELSAR 2020 [201541 - Utskrift] (1) ..... | 17 |
| Tysnes Sparebank Innstikk .....                        | 27 |
| Boligkjøperforsikring .....                            | 28 |
| Forbrukerinformasjon om budgiving .....                | 31 |
| Budskjema .....                                        | 32 |







# Om tomta

## BELIGGENHET

Velkomen til Kråko Sjøhytteområde, mellom fjord og fjell i Fitjar kommune, på øya Stord. Kort reiseveg frå Stord (30 minuttar), Haugesund (1,5 time), Bergen (2 timar) og Stavanger (3 timar) gjer Kråko sjøhytteområde til eit attraktivt val for familiar som ønskjer ein fritidsbustad som er rask å reise til og lett å koma fram til. Med køyreveg heilt fram til hytta og høve for båt plass rett i nærleiken.

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

**Velkomen til Kråko Sjøhytteområde!**

### Tomta

Tomta ligg flott til på nedsida av hovudvegen med kort veg til sjøen og flott utsikt! Det er også mogleg med båt plass i etablert marina.

### Området Kråko

Kråkohalvøya er på ca. 1 600 daa. Området er regulert til fritidsbustader av ulike slag. Det er vidare sett av areal for naust, båt plassar og diverse friareal. Dei fleste byggeområda gjev plass for 10-20 hytteiningar. I gjennomsnitt er tomtene ca 1 daa, men dette varierer ein del. Mellom byggeområda er det sett av romslege areal som ikkje skal utbyggjast. Når området er ferdig

utbygd, vil ca 2/3 av samla areal verta verande ubebygd. Pr. mars 2018 er det bygd ut ca 200 hytter/selde tomter i området.

Kråko ligg i Fitjar kommune, og er ei vakker halvøy, utan nokon gjennomgangstrafikk. Området og den storslåtte naturen der byr på mange flotte opplevingar. Det er korte avstandar til Fitjar sentrum (10 min) og Leirvik sentrum på Stord (ca. 30 min). Næraste daglegvarebutikk er Spar i Fitjar sentrum, lokalkjent som Larsen.

Kråko sjøhytteområde ligg ein køyretur frå fleire av dei store byane på Vestlandet. Det er ca. 30 min frå Stord, i overkant av ein time frå Haugesund og ca. 2,5 timar frå Stavanger. Det ligg i underkant av to timer frå Bergen, og frå Sannevikvåg ferjekai tar det ca. 15 min.

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

### Nokre av opplevingane Kråko har å by på

Turmoglegheiter på Kråko  
Kort veg til Fitjarfjellet  
Fiske i både sjø og ferskvatn  
Båt og sjøliv  
Kajakk  
Fuglekikking  
Flotte badestrender  
Flotte fellesområder og felles samlingspunkt  
Bryggjekafe på Port Steingard

Besøk gjerne Kråko på instagram:

"Krako\_fitjar", Facebook: "Kråko sjøhytteområde" eller [www.krako.no](http://www.krako.no)

**Velkomen til Kråko sjøhytteområde!**

## Bebyggelse

Veletablert fritidsområde bestående av fritidseigedommar, rorbu og naust.

## Adkomst

Tomtene er merka med skilt med tomtenummer, seljar og kontakinformasjon til meklar.

Frå Fitjar sentrum:

Ta FV75 vestover mot Vestbøstad, passer Skålevik -Kalveid- Vestbøstad. Etter ein har passert Vestbøstad tjørna på høgre side skal ein køyre ned til høgre ca 3km fra Fitjar sentrum  
Etter ca. 100 m ned bakken tar ein til høgre, her starter Kråkevegen, rett foran Fitjar camping. Følg vegen og ta til venstre etter ca. 500 meter. Følg vegen igjennom Port Steingard og vidare på Kråkevegen. Avkøyrsl til venstre, ned mot sjøen.

Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt under fellesvisning.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtetype

Eiet tomt

### Tomteareal

802 m<sup>2</sup>

### Vei/vann/avløp

Eigedomen er tilknytta privat veg, vatn og avløp.

Tilknytningsavgift:



# Om eigedommen

## Formuesverdi

Likningsverdi vert fastsett etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

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

## Offentlige/kommunale avgifter

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

Eigedomsskatten for Fitjar kommune er 2,5 promille av omsetnadverdien for bustader og fritidseigedommar i 2018. Ein gjer merksam på at det kan kome endringar i regelverket knytt til eigedomsskatt. Beregninga av eigedomsskatt vil kunne avhenge av om bustaden er primær- eller sekundærbolig.

## Faste løpende kostnader

Før tomte er bygd på er kostnad på veg kr. 1.057,- pr år.

Ved bygging av hytte vil kostnadane sjå slik ut:

Faste løpande kostnader er estimert til kr. 7.763,- pr. år. Dei faste løpande kostnadane er fordelt slik:

Årsavgifta for veg, vatn, avlaup, drift og vedlikehald av fellesanlegget er kr. 6.563,- for 2018. Faktura vert sendt ut i april måned, og gjeld for

heile året. Alle nye hytter har rett og plikt til å knyta seg til fellesanlegget. Gebyr for SIM si hytterrenovasjonsordning for Fitjar er 1 200 kr (per år)

Kråko Utvikling AS og utbyggjarane har bygd ut og eig felles infrastruktur (veg, vatn og avløp, inkludert renseanlegg) som gjeld heile området. Vederlag for tilknytning til dette er inkludert i tomteprisen.

Drift og vedlikehald av infrastruktur vert utført av Kråko Utvikling AS. Dette inkluderer vegvedlikehald, snøbrøyting, drift av avløpspumper, og renseanlegg m.v.

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

## Konsesjon

Tomta er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette skal bekreftast overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av eigeneklæring om konsesjonsfriheit

## Odel

Det er ikkje odel på eigedommen.

## Diverse

Utbyggjarane av Kråko, Kråko Utvikling AS seier: Vi som byggjer ut Kråko, ynskjer å skapa opplevingar og eigedomar av varig verdi, som er til glede for folk utover levetida vår. Vi nyttar i størst mogeleg grad lokale firma og leverandørar. Vi vil vera her i Kråko sjølv, leve, oppleva, arbeida og nyta. Vi skal ikkje ut av prosjektet etter at hyttene er ferdigbygde. Vi er fascinert av dei opplevingar Kråko har å by på, og vi vil dela desse med andre, dela det som vi oppfattar som godt.

## Båtplass i marinaen

Årlig leigepreis frå kr. 6.000 (for en båtplass med bredde 250 cm lysåpning, større plasser også mulighet for).

## Diverse

Internett og tv:

Det er lagt røyr til tomtegrensa med muligheit for tilkobling til fiber levert av Fitjar kraftlag. Fitjar kraftlag leverer ALTIBOX sine tenester for internett/TV. Eige abonnement for fritidsbustader. Sjå [www.fitjar.kraftlag.no](http://www.fitjar.kraftlag.no)

Straumtilkobling:

Fitjar kraftlag

Reguleringsføresegnene er tilgjengeleg hos meklarforetaket

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 61 Bnr. 609 i Fitjar kommune

## Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Fylgjande er tinglyst på egedommen:

2005/8723-2/49 Rettighet  
20.09.2005  
Rettighetshaver:Kråko Utvikling As  
Org.nr: 988174254  
LEIEAVTALE  
Overført fra: 1222-61/347  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjeld avtale om utbygging av fellesanlegget i Kråko.

## Reguleringsmessige forhold

Egedomen ligg i eit område som er regulert til frittliggande fritidsbebyggelse iht. Plan-ID 200304 "Kråko".

Egedomen ligg i eit område som er regulert til fritidsbebyggelse iht. delplan Høgakråko Felt H77-82, 84-85, 93 og HK 8-10.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

930 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
23 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 930 000,-))  
172,- (Panteattest kjøper)  
525,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
525,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 472,- (Omkostninger totalt)

954 472,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Oppgjør

Kjøper skal betale inn kjøpesum for tomt inkludert omkostninger, slik at det er innbetalt og står disponibelt

på meklarføretakets klientkonto innen overtakelse.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Kjøpekontrakt

Partene skal signera kjøpekontrakt etter aksept av bud, og tre inn i avtalen med entreprenørselskapet Engevik og Tislevoll vedr. hytta.

### Overtakelse

Etter avtale med seljar.

### Boligselgerforsikring

Seljar har ikkje teikna boligselgerforsikring på bustaden. Seljar er ein profesjonell part, og kan difor ikkje teikne boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på [www.help.no](http://www.help.no) og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i

forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker. Alle bud/kjøpsbekreftelser skal leverrest skriftlig til megler. Benytt Trygg Budgivning for å registrera ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal leverrest skriftlig til megler. Benytt Trygg Budgivning for å registrera ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

### Lov om hvitvasking

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

### Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man kan gå ut ifra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst

areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeidar med sparebankane i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tenestar. Aktiv Sunnhordland sin samarbeidsbank er Tysnes Sparebank (tlf: 53 43 03 00). Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarleg for eit uforpliktande tilbod vedrørende finansiering.

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

### Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 17.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

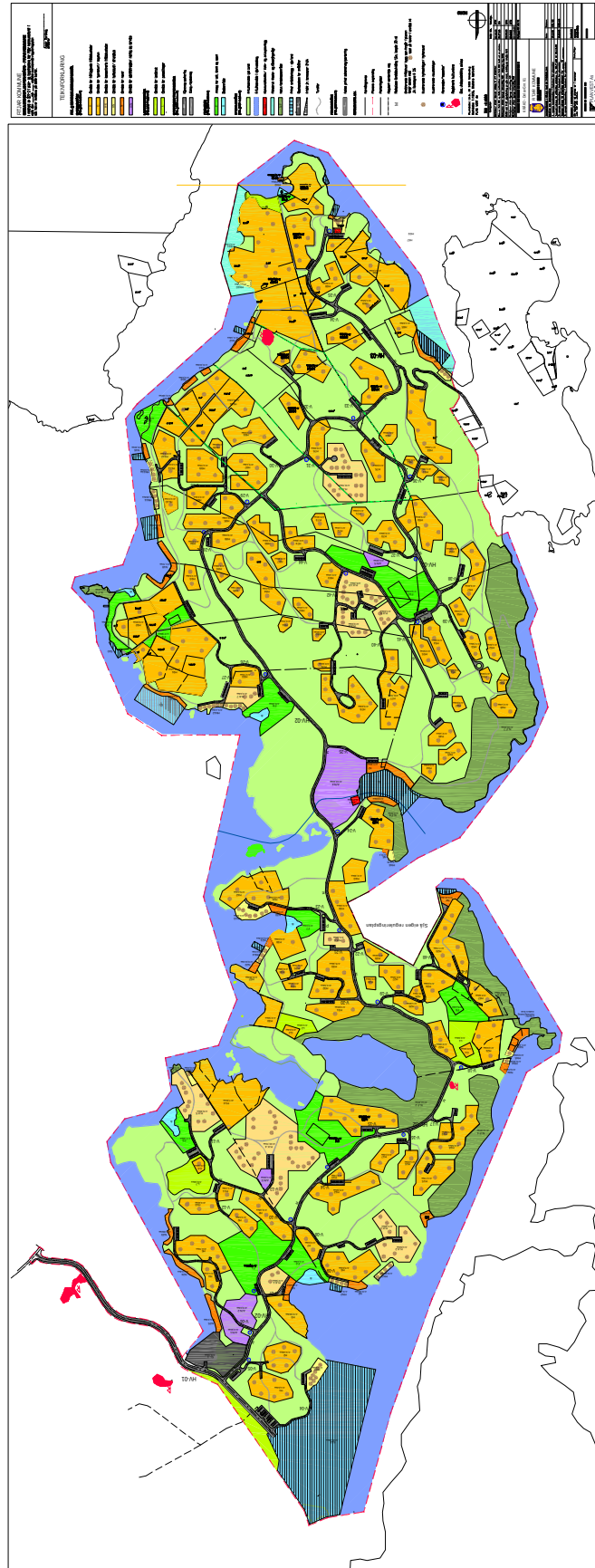
### Tinglysing av hjemmel

Skøyte vert sendt til tinglysing i etterkant av overtakelse av tomta, med mindre det vert avtalt noko anna.

### Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Sunnhordland AS  
Hamnegata 2, 5401 Stord  
Organisasjonsnummer: 993404020

Elisabeth Nonås Fylkesnes  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Tlf: 97 06 16 85  
E-post:  
Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no



# **FØRESEGNER REGULERINGSPLAN KRÅKO**

Godkjende i Fitjar kommunestyre 24 september 2003

Føresegner justert i Utval for plan og miljø, sak PS 80/15, 17.09.2015, gjeld § 10.2, merka raudt.

## **§ 1. Generelt.**

1.1. Føremålet med planen er å gje Fitjar kommune ein nyttig reidskap til å styre utviklinga av området i Kråko til ein attraktiv stad for fritidsaktivitetar for alle, også etter at området er bygd ut. Gjennom bruk av risiko og sårbarheits analyse har ein fått kartlagt potensielle farer, som er ivarettatt så langt ein kan nytte Plan og bygningslova til å styre slikt.

1.2. Det regulerte området er vist på reguleringskart M 1:4000, sist revidert 26.08.2003. Innanfor området kan det ikkje etablerast private avtalar, servituttar eller anna som er i strid med planen eller føresegnene.

Området er regulert til følgjande føremål:

### Byggeområde

Område for fritidshus, frittstående, i tun eller i kombinasjon med naustføremål.

Område for naust

Område for hagetun

Område for næringsverksemd/ administrasjon og service

### Landbruk

Hagebruk/ parsellhagar

Landbruk/ skogbruk

### Offentleg trafikkareal

Offentleg veg/parkering

Gang- sykkelveg

### Spesialområde

Friluftsområde

Område for bevaring

Naturområde

Landskapsområde med verneverdi

Privat småbåthamn

Opplagsplass for småbåtar

Turløyper – sti

Kommunaltekniske anlegg

### Fellesområde

Felles veg/parkering

Anna trafikkareal

Felles privat opplagsplass for småbåtar med brygge

Område for felles aktivitet – leik

Område for bading og friluftsliv

## **§ 2 BYGGEOMRÅDE**

2.1 Område for fritidshus - felles føresegner

2.1.1 I området kan det førast opp fritidshus. Alle bygg skal ha ei god arkitektonisk

utforming, materialbruk og fargeval skal harmonera med omgjevnadane. Rekker /tun skal ikkje ha meir enn 2-3 identiske bygningar. Rekker med strandhus skal ikkje vera fysisk samanhengande med meir enn tre einingar, og helst ikkje meir enn to, før det vert gjort eit mellomrom på minimum 1 m.

2.1.2 Bygningar skal plasserast slik at gjeldande brannkrav vert oppfylt. Grunnmur skal ikkje vera synleg meir enn 0,5 m over ferdig terreng. Terrassar skal liggja på terrenget.

2.1.3 Plassering av bygningane skal vektleggjast særleg ved handsaming av søknader, og ein skal så langt råd unngå å stengje for utsikt for andre tomter, anten dei er bygd eller ikkje. Ein skal og freiste å unngå at hyttene ligg i silhuett sett frå sjøen, med siktepunkt 100 m frå land.

2.1.4 Utnyttingsgrad vert sett til følgjande

Frittstående bygningar – Bya 20%

Hyttetun – Bya 35%

Strandhus Bya 60%

2.1.5 Det kan førast opp uthus der det ligg til rette for det. Storleik og plassering må vera tenleg utifrå det føremålet uthuset skal ha. Anneks med soveplassar skal meldast som bygning for varig opphald og ikkje som uthus.

2.1.6 Eksisterande terreng skal ikkje omformast meir enn det som er turvande for bygge og anleggsfasen. Det skal ikkje innførast framande planteartar i utmarksområde (friluftsområde).

2.1.7. Etter at anlegg for vatn og kloakk er ført fram, skal nye einingar koblast til dette. Det kan gjevast mellombels løyve til oppføring av nye hytter (etter 2002) utan at dei er kobla til slike anlegg, på vilkår av at tilkoblingsavgift vert førehandsinnbetalt og bygningane tilkobla når anlegg vert ført fram i området. Det kan krevjast tinglyst erklæring for dette. Einingane må då sikrast forskriftsmessig mellombels løysing med omsyn til utslepp, ved bruk av biologisk toalett eller tilsvarende. Vassklosett skal uansett ikkje installerast før felles leidning er ført fram. Slik mellombels løyve skal berre gjevast i særlege høve, og skal avgrensast til maksimalt tre for kalenderåret.

2.1.8 Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller på annan måte markera tomtegrenser i terrenget innanfor heile planområdet. Unntatt frå dette er områda for Hagetun (G1-3), med tilhøyrande landbruksområde(L1-3), der det kan setjast opp gjerde etter søknad til Fitjar kommune dersom det er turvande for dyrkingsføremål.

2.1.9 Kablar for el og tele og evt anna skal gravast ned.

2.1.10 Før samanhengjande delområde vert bygd ut, skal det liggja føre ein plan som viser prinsipp-plassering av alle bygg, med påteikna grense for mønehøgde, der det vert vist korleis utsikt, terrengtilpasning og andre tilhøve er teken vare på - bygningane i mellom - og i høve til tilgrensande område dersom dette er relevant. Dette for å sikre at også dei som byggjer sist får sine interesser teken med i vurderingane, og at ein dermed kan unngå seinare konflikt om tap av utsikt og liknande.

2.1.11 I område for strandhus kan det førast opp brygge for inntil 40% av samla strandline for området. Brygge skal vera tilpassa terreng og bruk i storleik og utforming.

### **§ 3. OMRÅDE FOR NAUST.**

3.1. Naustområda skal planleggjast som hytteområda, sjå pkt. 2.1.10

3.2. Naustrekker skal ikkje ha meir enn tre, og helst ikkje meir enn to, identiske bygg. Høgde, form og farge skal varierast for å gje eit harmonisk uttrykk utan at det vertrotete.

3.2 Vert det lagt inn vatn, skal utslepp vera sikra i tråd med reglane i forurensingslova.

#### **§ 4. OMRÅDE FOR HAGETUN**

4.1 Område G1 –3 kan nyttast til tunbygging. Innanfor området skal det leggjast fram ein samla utbyggingsplan for utforming og plassering. Gamal tun-byggeskikk frå Vestlandet skal vera mal for utbygginga.

#### **§ 5 OMRÅDE FOR NÆRINGSVERKSEMD, ADMINISTRASJON OG SERVICE.**

5.1 Område AN-4 er avsett til næringsføremål som høyrer naturleg til i området. Verksemd som fører til mykje trafikk frå andre enn oppsitjarar i planområdet, kan nekast etablert dersom det vert urimeleg påverknad på miljø/ friluftsliv/ hytteliv.

5.2 Før området kan utbyggjast skal det liggja føre ein samla plan for utnytting av området som viser alle føremål innanfor området, med avgrensing av bygningar i grunnflate og høgde. Føremål for kvar bygning skal og visast. Dersom område vert bygd ut stegvis, skal det leggjast fram ein plan for kvart delområde, likevel ikkje for mindre enn 5 daa om gongen.

#### **§ 6 LANDBRUKSOMRÅDE**

6.1 Områda L1-L3 skal i hovudsak nyttast til hagebruk for oppsitjarane i tilsvarandeområde for Hagetun, G1-G3..

#### **§ 7 OFFENTLEG TRAFIKKAREAL.**

7.1 Vegane HV01-HV03 er offentlege vegar. Parkeringsplassane P1-8 og P-14 er offentlege parkeringsplassar. Alt offentleg trafikkareal er open for alle brukarar. Vegane vert likevel å rekna som private fram til det ligg føre vedtak i Fitjar kommune om overtaking til kommunalt vedlikehald. Vegane kan, fram til kommunal overtaking, stengjast med bom. Bom skal i tilfelle vera mogeleg å opna for utrykkingskøyrety. Vegane er i alle høve opne for ålmen gangtrafikk.

7.2 Vegar skal opparbeidast i 4 m breidde, med tillegg av skulder og grøft der dette er naudsynt. Veg fram til båthamn kan byggjast ut til 5 m med tillegg av skulder/grøft, og det skal byggjast gang/sykkelveg på 2,5 m breidde.

7.3 Det skal vera turvande frisktsoner i alle kryss, dimensjonert etter Samleveg klasse 1, V dim 50 km/t. Avstand frå vegkant til bygning skal vera minst 4m, med unntak av garasjar, som kan plasserast med 1 m avstand frå regulert vegline (Regulert veg breidde er 6 m).

#### **§ 8 FRIOMRÅDE**

8.1 Områda F1-F13 skal kunne nyttast av alle til bading leik og anna friluftaktivitet. Motoriserte aktivitetar skal ikkje finna stad innan for desse områda. Det kan etablerast service bygg som naturleg høyrer med til aktivitetane i områda.

#### **§ 9 SPESIALOMRÅDE**

9.1 Natur og landskapsområde – friluftsområde, Område for bevaring.

9.1.1 I område med kulturminne eller verdfullt naturlandskap skal det ikkje gjerast terrenginngrep. Det kan unntaksvis etablerast stiar der når dette skjer på mest mogeleg varsom måte. Plan for slike stiar skal sendast kommunen til godkjenning før dei kjem til utføring. Det skal ikkje lagrast gjenstandar i området, heller ikkje kortare mellombels plassering av båtar/brakker/campingvogner eller liknande, er lov.

9.2 Privat småbåthamn

9.2.1 Områda S-1 –S-11 er sett av til småbåtanlegg.

9.2.2 Alle anlegg som skal plasserast i områda er meldepliktige, også mellombels

anlegg. Alle anlegg som går ut i sjø må og meldast til Kystverket av tiltakshavar. Løyve frå Kystverket må liggja føre før noko kan etablerast i sjø.

9.2.3 Område S12 er for småbåtar. Det kan i området førast opp bygningar som naturleg høyrer til servicefunksjonar for småbåthavna.

9.2.4 Det skal leggjast fram ein samla plan for utnytting av området før byggearbeid tek til. Planen skal visa plassering av bygningar og anlegg, terrengtilpasning og høgder.

9.3 Område SL 1 skal nyttast til opplagsplass for småbåtar. Anlegg som naturleg høyrer med til føremålet, kan etablerast i området.

9.4 Kommunaltekniske anlegg.

Innanfor området kan det etablerast anlegg for vassforsyning og kloakkhandsaming.

## **§ 10 FELLESOMRÅDE**

10.1 Felles tilkomstveggar og parkeringsplassar. Alle vegar og stiar skal vera opne for folk til fots.

10.1.1 Vegane merka V-4 til V44 er felles private vegar med p-plass. I tillegg er det private p-plassar merka P9 –P13.

10.1.2 Felles vegar kan nyttast av rettshavarar slik det går fram av etterfølgjande tabell R 10.

10.1.3 Private fellesvegar kan ha planeringsbreidde inntil 4 m, med køyrebane breidde på 3m.

10.1.4 Avstand frå regulert vegline ( 4m breidde) skal vera minst 4 m med unntak av garasje, som kan plasserast inntil 1 m i frå.

10.2 Turstiar kan opparbeidast med gruslagt overflate i inntil 2,5 m planeringsbreidde der det er naudsynt for tilkomst til eigedomar. **Alle andre stader skal stiane ikkje føre til terrenginngrep utover det som følgjer av at folk går der til fots.** Stiane kan merkast med små, miljøvenlege skilt. Stiane skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle, anten dei er opparbeidde eller ikkje. Ved nybygg og anlegg kan likevel stiane nyttast til naudsynt transport i byggefasen. Det kan leggjast vatn og kloakkleidningar i traseane. **Der turstiar og gang- sykkelvegar fungerer som tilkomstveg kan vegen nyttast som permanent køyrbar tilkomst til eigedommane.**

**Kråko Sjøhytteområde**

Grønavigjo 31m

Drageidklubben

Hundsryggesundet

Lilla

Eldøy

Hyseholmen

BLIKK

Littlestraumen

39m

Port Steingard

Vesthaugane Brygge

Vesthaugane 64m

Grønåsildro

Kråko

Søra Kråko

Kråkevågen

Litlakråko

Straumsreset

Hellands

Hjorden

Hellandstraumen

75

75

48m

40m

N



# Kråko

Eigedommar og opplevingar  
av varig verdi



Foto:Jørn Olav Myhre



# UTBYGGJARANE

## Kråko utvikling AS

Vi som byggjer ut Kråko, ynskjer å skapa opplevingar og eigedomar av varig verdi, som er til glede for folk utover levetida vår. Vi nyttar i størst mogeleg grad lokale firma og leverandørar. Vi vil vera her i Kråko sjølv, leve, oppleve, arbeida og nyta. Vi skal ikkje ut av prosjektet etter at hyttene er ferdigbygde. Vi er fascinert av dei opplevingar Kråko har å by på, og vi vil dela desse med andre, dela det som vi oppfattar som godt.

**Kråko**

[www.Kråko.no](http://www.Kråko.no)

## Utbyggjarar i Kråko:

**Steingard AS**

**Vesthaugane AS**

**Grønavikjo utvikling AS**

**Thorland Bygg og  
Eigedom AS**

**Waage Eigedom AS**

**Dalen Eigedomsutvikling  
AS**

# UT PÅ TUR

Det er mange kilometer veg og stiar i Kråko, og tar du på deg gummistøvlar eller fjellsko, er det lett, fint terreng å gå i på Høgakråko og andre stader i Kråko, du treng ikkje halde deg på vegane.

På øyane i Fitjarskjergarden er det fine fjelltoppar. De kan ta fjellstøvlane på, fortøya båten i ei vik og gå til toppar kor de kan sjå langt og vidt.

For dei som vil gå langt, har Stord/ Fitjar Turlag merka løyper rundt i fjella, og du kan faktisk følgje merka løype heilt frå Fitjar til Stord.

Med sykkel er det òg mange turar ein kan ta, korte og lange, og ein kan ta syklane med til fjells og sykle på dei mange vegane mellom vindmøllene i Midtfjellet Vindpark.

I Midtfjellet Vindpark er det grusveggar å sykle og vandre på om sommaren, og ein kan gå i terrenget. Det er køyreveg heilt opp til Olstjørna, og god parkeringsplass der oppe som utgangspunkt for mange turar.

På vinterstid er det også flotte løyper på fjellet til å gå på ski og ake.

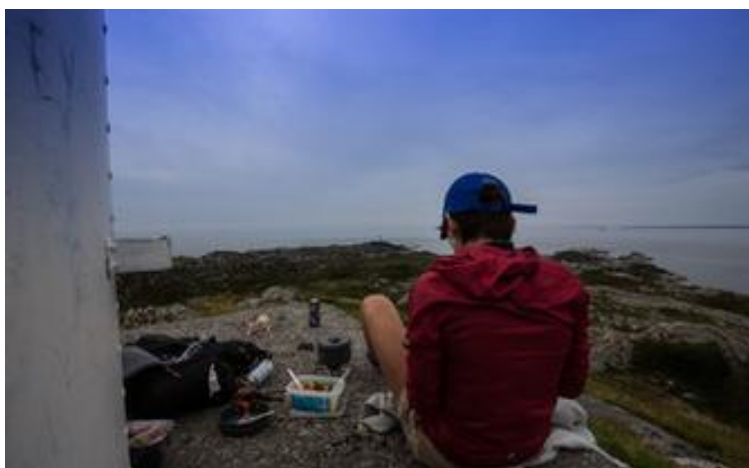


Foto: Jørn Olav Myhre



# KAJAKK

Kråko er eit padleparadis. Om du er nybyrjar som treng trygge farvatn og roleg sjø, kan du padla rundt i den lune, skjerma Hellandsfjorden.

Den meir eventyrlystne kan padla ut Port Steingard og finne eit eldorado av holmar, skjer og øyar å padla omkring mellom, og den erfarne kajakkentusiast kan padla heilt ut i havgapet med Kråko som utgangspunkt.



# FISKE I SJØ OG FERSKVATN

I farvatnet rundt Kråko er det rikt fiske heile året, både med garn, fiskestong og teiner, frå bryggekannten og i båt. Spør dei lokale, vi deler gjerne dei beste fiskeplassane med deg!

Fiske i ferskvatn er det òg høve for, dersom du kjøper fiskekort. Rett i nærleiken av Kråko finn du Storavatnet, eit av Noregs beste fiskevatn med aure og røye, og i Littlestraumen er det ofte sportsfiskarar som prøver fiskelykka, det er høve til å leiga fisketid etter laks og aure i Tjerelva, og det er mange fine fiskevatn på øyane i Fitjarskjergarden og ikkje minst oppe i Fitjarfjellet.



Foto:Jørn Olav Myhre

# LÅGMÆLT LUKSUS

Kråko er ein ladestasjon for trøytte sjelar, ein plass der du kan lada batteriet og hente ny energi, leve "unplugged" ei heil helg om du vil, med selskap av boka og bålet og noko godt i koppen eller glasnet.

Kjenna kor stilt det kan vera. Leva tett på vør og vind. Ha selskap av eigne tankar, og gode samtalar med dei som du er i lag med.



## Å BYGGA GODE BARNDOMSMINNER



Det er i ferien ein kan bygge gode barndomsminne, og borna treng ofte ikkje anna enn ein redningsvest, ei bøtte og ei strand, så har dei underhaldning heile dagen med å forske på livet i fjæra, fange småkrabbar og kjenne rekene kitle mellom tærne, grave og leike. Kan dei så avslutte dagen med å steike pølser og smelte marshmallows på bål i bålpanna på kaien, blir det dagar som går inn i barndommens minnebok med stjerne i margin.



Foto:Jørn Olav Myhre

# PORT STEINGARD

Port Steingard er hjartet i Kråko. Her bygger vi ut eit næringsområde til glede og nytte både for hyttefolket, farande folk og Fitjarfolk.

## BRYGGEKAFEÉN

På PS Bryggekafeé treff du gamle og nye vener. Her kan du koma i hus etter ein frisk tur, henge drypande våte allvêrsjakker til tørk og få noko varmt i skroten. Du kan samla familien kring eit bord med kaffi og Kråkoboller, surdeigsbrød med suppe, eller tynnbotna pizza bakt i steinovn.

Borna kan låna flytevest og krabbesnøre og underhalda seg på kaien, og all fangst blir notert på Bryggefiskelista med namn på den unge fiskaren. Ingen fisk for liten, inga reke for rar. Når ungane har det kjekt, har dei vaksne det godt.

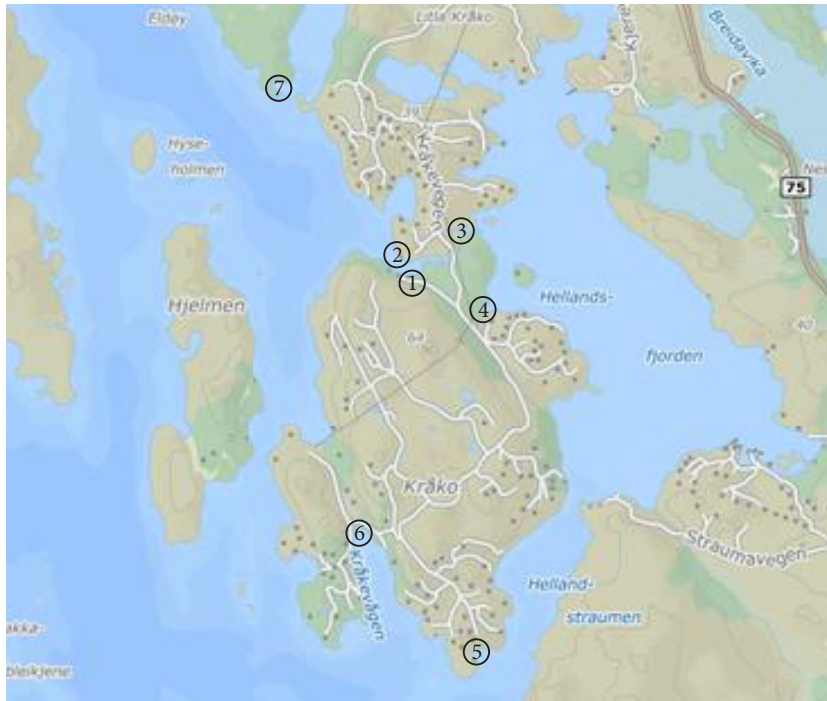
På kafeén er det òg mogeleg å få seg eit lite glas øl frå ELØ (Håndbryggeriet En Liten Øl), som delar hus med PS Bryggekafeé (ølutsalet er oppe på kvardagar i arbeidstida, og laurdagar 12-15). Og i andre etasje held Fitjar Islands til, produsent av barberprodukt og såpe i verdsklasse



Foto: Jørn Olav Myhre



# BADEPLASSAR



I Kråko er det fleire badestrender. Tala viser til nummer på kart over badeplassar i Kråko (sjå kart i eigen fil).

## 1. Port Steingard.

Ved sidan av PS Bryggekafe. Barnevenleg og langgrunt, men vær obs på båttrafikk til kafeen og gjennom kanalen. Tilkomst via sti rundt laguna frå PS Bryggekafe, og frå vegen til Vesthaugane Bryggje. Parkering ved kafeen og ved Vesthaugane Bryggje.

## 2. Port Steingard Nord.

Lita strand nord for Stolpehus og fiskestover. Sandstrand med enkelte store steinar. Grunt innmed stranda, men det vert fort djupt. Parkering ved PS Bryggekafe.

## 3. Port Steingard Aust.

Langgrunt og barnevenleg, naturleg lagune i Hellandsfjorden ved kanalen på austsida av vegen i Port Steingard. Her er gapahuk med høve for grilling. Parkering langs vegen eller ved PS Bryggekafe.

## 4. Dåvane.

Lun og skjerma badeplass i Hellandsfjorden, langgrunt og godt egna for born. Parkeringsplass ved vegen og opparbeida gangsti ned til stranda.

## 5. Øskjeneset.

Sandstrand heilt sør i Kråko.

## 6. Søre Kråkevågen.

Badeplass inst i Kråkevågen. Lunt og skjerma, langgrunt. Parkering langs vegen.

## 7. Litla Eldøy.

Sør på Litla Eldøy er ei naturleg skjerma lagune med naturstrand, omkransa av fine svaberg. Tilkomst med båt.

# HIMMEL OG HAV

Lyset frå vest er ein kvalitet vi veit å sette pris på i Kråko. Kvar solnedgang har sin eigen signatur, ingen dag er lik, og vestlyset som heng igjen i himmelen og speglar seg i sjøen er mat for sjela og gir rom for ettertanke.

Likar du å nyte stjernehimmelen om kveldane, vil du ha ekstra glede av at på Kråko har vi ingen gatelys. Lysforureininga er minimal, og frå terrassen på hytta i Kråko kan du faktisk sjå mjølkevegen. Nordlys kan ein òg oppleva her frå tid til anna.



Foto:Jørn Olav Myhre







# Alle fortjener et godt hjem

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*

*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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



# PÅ JAKT ETTER FINANSIERING TIL NY BUSTAD?

For oss er kvar enkelt kunde viktig.  
Vi ynskjer å vere med deg heile livet og vere ein  
støttespelar for små og store økonomiske val.  
Vi hjelper deg å realisere dine planar og mål.

Våre dyktige rådgjevarar har lokalkunnskap  
og kan tilby personleg økonomisk rådgjeving.  
Vi skal vere ein bank du kan stole på  
- både i dag og i framtida!

Ta kontakt med ein av våre dyktige rådgjevarar  
som hjelper deg med å realisera draumen.

Tlf: 53 43 03 00 [post@tysnes-sparebank.no](mailto:post@tysnes-sparebank.no)



**Elise Kristiansen**  
Autorisert Finansiell Rådgjevar  
Tlf 95 03 42 80  
E-post: [el@tysnes-sparebank.no](mailto:el@tysnes-sparebank.no)



**Svein Erik Halhjem**  
Autorisert Finansiell Rådgjevar  
Tlf 41 68 70 30  
E-post: [sha@tysnes-sparebank.no](mailto:sha@tysnes-sparebank.no)



**Gunnar Hansen**  
Autorisert Finansiell Rådgjevar  
Tlf 97 15 30 89  
E-post: [gha@tysnes-sparebank.no](mailto:gha@tysnes-sparebank.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUSSEKOSTER kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- 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

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

**PLUSSEKOSTER** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSEKOSTER-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 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKOSTER.

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](http://help.no).



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 endres avhendingsloven på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig får 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kunne forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som ble gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven får også 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 kunne forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Det stilles i dag ingen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skal inneholde og hvordan den skal se ut. Dette betyr at tilstandsrapportene som leveres ved salg varierer i innhold og kvalitet. I ny forskrift stilles en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent. Opplysningene i tilstandsrapporten skal



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 får nå en ny 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 vil fremgå 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 vil også få 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 utvides, 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. 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.

For eiendommen:

**Adresse:**

Grønasildro, tomt, 5419 Fitjar  
Gnr. 61, bnr. 609 i Fitjar kommune

**Oppdragsnummer:**

80180082

**Meglerforetak:** Aktiv Sunnhordland AS

**Saksbehandler:** Elisabeth Nonås Fylkesnes

**Telefon:** 53 43 03 33

**E-post:** Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.03.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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



FITJAR  
ISLANDS



BYGGKAPÉ  
BYGG

BYGGKAPÉ

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the texture of the child's hair and the fabric of their clothing.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre