

aktiv.

Flott hyttetomt med
kort vei til sjø og snø.

Skorpemyr
hyttefelt tomte
H16 / 4130
Hjelmeland





Helene Byberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 62 32 72

Email Helene.Byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 490 000 + omk.

Omkostninger: 28 220

Totalt inkl. omkostninger: 518 220

Selgere: Ove Richard Eie og
Ramona Helland

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Gnr./bnr.: 32/41

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 813,6 m²

Oppdragsnr.: 4220005



Skorpemyr hyttefelt

Flott hyttetomt til deg som ønsker deg i både pose og sekk. Her har du kort vei til både sjø og fjell.

Tomten ligger fint til på Hauge i Jøsenfjorden. Her er det kort vei til Gullingen, hvor du får alle fasiliteter på vinterstid, som skitrek, langrenn og tur løyper.

Samtidig som du har mulighet for å skaffe deg båtplass ved fjorden. Liker du å fiske, har du lakseelva Ulla like i front for tomtene. Hyttefeltet er et nyere og etablert felt, med et godt miljø. Tomten blir levert med vann, avløp og vei.

Ta gjerne kontakt med megler for visning!

Hilsen
Helene Byberg

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	5
Offentlige forhold	6
Prisantydning inkl. omkostninger	6
Øvrige kjøpsforhold	6
Egenerklæring	9
Info fra kommunen	12
Nabolagsprofil	23
Løsøre og tilbehør	26
Boligkjøperforsikring	28
Forbrukerinformasjon om budgiving	31
Budskjema	32



Skorpemyr hyttefelt tomt H16

BELIGGENHET

Skorpemyr Hyttefelt ligger på Hauge i Vadla med utsikt utover mot Jøsenfjorden. Dersom du liker å gå på ski, fiske og bade i fjorden, eller fiske laks i elv, ja da er dette den rette plassen for deg. Feltet ligger like ved lakse elven "Ulla" som renner ut i Jøsenfjorden. Her er det også etablert båt plasser tilgjengelig.

Tomten har en fin beliggenhet i det åpne terrenget. Her ligger du fredelig til omringet av vakker natur og lyden fra elven, samt en nydelig

utsikt, hvor du har et glimt av Jøsenfjorden.

Området rundt hytte er godt tilrettelagt for et variert friluftsliv både sommer og vinter. På sommeren kan man bade, padle og fiske. Vil du gå en fottur kan du velge mellom kortere turer i rolig terreng, eller en av de mange toppturene som finnes i området. Bla. tur til Igletjørn.

Når vinteren kommer er det bare 15 minutter opp til Gullingenområdet. Dette er for mange en viktig

innfallsport til Ryfylkeheiene, som i seg selv er attraktivt. På vinterstid er området godt tilrettelagt med flere mil med oppkjørte skiløyper, men det finnes også flere områder for de som vil trække sine egne løyper. Gullingen skianlegg er et alpinanlegg med heis og 3 forskjellige vanskelighetsgrader på løypende ned igjen. Her finner du også barneløype og starten på en rekke opptrakkede løyper.

Skorpemyr Hyttefelt kan med sin beliggenhet mellom fjord og fjell tilby det beste til enhver årstid.



Reisen fra Stavanger gjennom Ryfast tunnelen gir mer fleksibel transport frem til eiendommen og reisetiden antas å være ca 1,5 time fra Stavanger.

Bebyggelse

Området består av spredt hyttebebyggelse.

Adkomst

Fra Stavanger kjører du til Hjelmeland og tar ferjen over til Nesvik. Følg veien fra Nesvik, mot Gullingen, forbi Vadla og ta til høyre ved skilt mot Hauge. Følg veien over broen og videre opp til feltet. Du får nå hyttefeltet på din venstre side. Se skilt.

Byggemåte og standard
Alle tomtene er byggeklare uten byggeklausul og blir tilkoblet vann/avløp inkl. i prisen.

Man står fritt til å velge type hytte man vil bygge, så lenge man holder seg innenfor kommuneplan og plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 2. Fritidsbebyggelse

a) Fritidsboligene skal ikke bygges nærmere elva enn 50m. Eventuelle graveskrånninger skal ikke ha brattere skråningshelning enn 1:1,5-2 og de skal tilsås.

b) Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA). I tillegg

kan det bygges 20kvm terrasse uten tak. Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv. 5,0m og gesims 3,5m målt fra gjennomsnitt planert terreng. Det tillates ikke oppført opphengte eller understøtta balkonger på fritidsboligene. Uteoppholdsarealet skal utføres som terrasse med tilknytning til terreng, enten som planert utegulv i terrenget, eller utformet slik at det blir god kontakt mellom bygg og terreng.

c) For fritidsboliger skal det nyttes materiale tilpasset omgivelser og lokale trekk i byggeskikk. Det skal være naturtilpasset farger og det legges torv på tak.

d) Fritidsboligene skal gis en mest



mulig skjermet plassering i terrenget. Fritidsboligene bør plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon kan bevares og terrengarbeid avgrenses til et minimum.

e) Høyeste punkt mellom terreng og underkant hytte eller fremskutt terrasse, skal ikke overstige 70cm. Det kles mellom søylene. Eventuelle forstøtningsmurer skal kles med eller bygges i naturstein.

f) Fritidsboligene skal utføres med radonmembran.

For mer detaljert beskrivelse les bestemmelser til reguleringsplan vedlagt i salgsoppgaven.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype
Eiet tomt

Tomteareal
813,6 m²

Vei/vann/avløp

Kommunalt vann.
Nytt opparbeidet privat renseanlegg på hele feltet. .

Privat vei.

Tilknytningsavgift og nytt anlegg: kr.60.000,- tilfaller kjøper.

Info:

Formuesverdi

Finnes ikke på denne eiendommen.

Offentlige/kommunale avgifter

Det er ikke slike gebyrer på eiendommen.

Faste løpende kostnader

Det vil påløpe kostnader til brøyting og velforeningsavgift.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 32 Bnr. 41 i Hjelmeland kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Rettighet: Bestemmelse om elektriske ledninger, vann/kloakk og vei:

Rett til å legge sine private ledningsnett på 32/3, samt foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelse. Og rett til tilknytting på felles VA-

anlegget på 32/3.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritid. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

490 000,- (Prisantydning)
Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
12 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 490 000,-))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

28 220,- (Omkostninger totalt)

518 220,- (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

Med mindre annet er avtalt forsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt. Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr. 5000,- for avregning av kommunale avgifter/renovasjon/fellesutgifter/fe steavgift. Ved innbetaling av for mye, blir tilgodehavende tilbakeført kjøpers konto.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Nei.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

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

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 med vedlegg 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 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. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i

Hjelmeland Sparebank for et tilbud på;

oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing
Telefon: 51 75 44 00

E-post: post@hjelmeland-sparebank.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris provisjon kr.30.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.10.900,-, oppgjørshonorar kr.4000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr.9123,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på;
oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing
Telefon: 51 75 44 00
E-post: post@hjelmeland-sparebank.no

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 18.02.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes

skjøte/hjemmelsdokument for
tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Ryfylke Eiendomsmegling AS
Besøksadresse: Rådhusgaten 12.
Postboks 107., 4126 Jørpeland
Organisasjonsnummer: 987031204

Helene Byberg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 62 32 72
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	4220005		
Adresse	Skorpemyr hyttefelt		
Postnummer	4130	Poststed	HJELMELAND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger 1 fornavn	Ove Richard	Selger 1 etternavn	Eie
Selger 2 fornavn	Ramona	Selger 2 etternavn	Helland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjiktet?
 Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved, utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted, klorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja
17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
20. Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøring?
 Nei Ja
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**
25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Helland, Ramona

Signert av

Finnesand, Ove Richard

Signert av



Bestemmelser til reguleringsplan

Skorpemyr og Haugevika, Jøsenfjorden

del gnr.32 bnr.3, Jøsenfjorden

§1 – Reguleringsområdet:

1.1. Formålsoversikt

a. **Felt A på Skorpemyr:** Byggeområde (fritidsboliger). Landbrusområder (jord- og skogbruk). Offentlig kjørevei (vei, frisikt). Fareområde (høyspentanlegg, område islipp, område skytebane). Spesialområde (fornminner). Fellesområde (trafo, pumpestasjon, boss, avkjørsel, badeplass, friluftsområde).

b. **Felt B i Haugevika:** Byggeområde (naust, felles sjøboder), Spesialområder (privat båtanlegg på land, privat båtanlegg i sjø), Friluftsområde, Fellesområder (avkjørsel, parkering).

§2 – Byggeområde:

2.1. – Fritidsboliger

a. Fritidsboligene skal plasseres innenfor byggelinjene som er vist på hver tomt. Før start på utbygging av feltet, skal det settes peler i terrenget og koordinatfestes ved innmåling. Utbygger er ansvarlig for å få utført innmåling. Fritidsboligene skal ikke bygges nærmere elva enn 50m. Utgraving av tomtene skal begrenses til et minimum for bygningsmessig løysing og vegetasjonsdekke i størst mulig grad ivaretatt. Eventuelle graveskrånninger skal ikke ha brattere skråningshelning enn 1:1,5-2 og de skal tilsås.

b. Maksimalt bebygd areal for nye fritidsboliger skal fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bygningsmiljø, men maksimalt 90 m² BYA, totalt bebygd areal under tak. I tillegg kan det bygges 20m² terrasse uten tak.

Tillatt mønehøyde er 5,0 m og gesims 3,5 m målt fra gjennomsnitt planert terreng. Det tillates ikke oppført opphengte eller understøtta balkonger på fritidsboligene. Uteoppholdsareal skal utføres som terrasse med tilknytning til terreng, enten som planert utegulv i terrenget, eller utformet slik at det blir god kontakt mellom bygg og terreng

c. For fritidsboliger skal det nyttes materiale som er tilpasset omgivelsene og lokale trekk i byggeskikk. Det skal være naturtilpasset farger. På tak legges torv.

d. Fritidsboligene skal gis en mest mulig skjermet plassering i terrenget. Fritidsboligene bør plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon kan bevares og terrengarbeid avgrenses til et minimum.

e. Høyeste punkt mellom terreng og underkant hytte eller framskutt terrasse, skal ikke overstige 70 cm. Det skal kles mellom søylene. Eventuelle forstøtningsmurer skal kles med eller bygges opp i naturstein.

f. Fritidsboligene skal utføres med radonmembran.

g. Rekkefølgekrav før byggetillatelse: se § 8.

2.2. - Eksisterende og nye naust, sjøboder.

a. Nye naust og sjøboder skal ikke være høyere enn en etasje. Naustene skal ha samme utforming som eksisterende naust. Størrelsen på nye naust skal tilpasses eksisterende naust, og maks 40 m². Arealet foran naustene skal utformes slik at fri ferdsel ikke blir hindret.

b. For naust og sjøboder skal det nyttes materiale som er tilpasset omgivelsene og lokale trekk i byggeskikk. Det skal være naturtilpasset farger. På tak legges behandlet tremateriale. Dette gjelder også eksisterende naust ved rehabilitering

c. Sjøbodene plasseres ved adkomst parkering, som reguleringsplanen viser. Bodene kan være a` 4 x 4m, med takvinkel tilpasset eksisterende naust. Bodene skal kunne betjene 2 båtplasser.

§3 – Landbruksområde:

3.1. – Jord- og skogbruk:

Området skal ikke bebygges, men nyttes til beiteområde. Område inneholder fornminner som blir ivaretatt i bestemmelsene under ”Spesialområder”.

§4 – Offentlig trafikkområde:

4.1. - Vei

Kommunal vei innenfor planen, skal opparbeides og tilpasses gjeldende krav til frisikt.

4.2. – Frisikt

Det skal være frisiktssoner i henhold til gjeldende norm. Innenfor sonen skal det være fri sikthøyde over 0,5m i forhold til overkant vei.

§5 - Fareområde:

5.1. Fareområder

a. Det tillates ikke bebyggelse under høyspentledninger i en bredde av 9,0m til hver side av linjens senterpunkt og det tillates heller ikke mindre høyde mellom høyspentledning og vei/parkering enn 7,0m

b.

Bak fritidsboligene H11 og H12, skal areal mellom fjell og eiendomsgrense sikres mot isslipp fra fjell ved å føre opp en voll i grensen. Vollen som skal ha en høyde på minst 1,0m og settes opp i naturstein.

c.

Ingen fritidsboliger eller bygg skal settes opp innenfor sikkerhetssonen til skytebanen. Ferdsl i området er til enhver tid på eget ansvar.

§6– Spesialområde:

6.1. Bevaringsområde

a. Fortidsminner skal vernes med en sikkerhetssone på 10m reknet fra kulturminnets synlige ytterkant.

b. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysisk inngrep innfor området avsatt til ”Spesialområde bevaring fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsplan.

6.2. Privat småbåtanlegg, sjø og land:

Det skal utarbeides en detaljplan for småbåtanlegg før byggetillatelse kan gis.

Detaljplanen skal omfatte både båthavna i sjø og tilhørende areal på land. Planen skal ivareta hensynet til universell utforming, estetikk/byggeskikk og funksjonalitet. Planen skal vise materialbruk og organisering av båtplassene, med mål min 3 x 6 m + min 12 m manoveringsareal bak. Det skal etablerast båtopptrekk i havna. Ferdsl i havnen er forbeholdt eier/leietaker av båtplass.

6.3. Friluftsområde sjø/land

Området skal nyttes til ferdsel, rekreasjon og bading. Det er ikke tillatt med bebyggelse eller terrenginngrep i området. Eksisterende kantvegetasjon langs Ulla skal bevares. Området i sjø skal være fri for båttrafikk og annen ferdsel på sjøen som er til fare eller hinder for badegjester.

§7 – Fellesområder:

7.1. Felles avkjørsel

a. Det skal opparbeides 2 felles parkeringer i hyttefeltet. Felles parkering skal legges slik at det blir minst mulig inngrep i terrenget og bevare mest mulig av vegetasjon for å dempe

synligheten av parkeringsområdet. Der det ikke er vegetasjon skal dette plantes for best mulig avskjerming. Vegetasjon hentes fra stedet.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver fritidsbolig. Dette inkluderer parkeringsplasser på egen tomt.

b. Parkeringsarealet ved sjøen skal dekke biloppstilling for fritidsboligene fra hyttefeltet når båtanlegg nyttes og for besøkende til badeplass.

7.2. Teknisk anlegg.

Tekniske anlegg skal opparbeides med avsatt område for avfall, elektrisk anlegg og pumpeanlegg for vann og avløp. Området skal være inngjerdet med port.

§8 – Rekkefølgekrav:

a. I regulerte hyttefelt kan ikke ny utbygging skje før teknisk anlegg for vei, elektrisitet, parkering, vann og avløp er tilfredstillende etablert. Teknisk plan for områdene skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

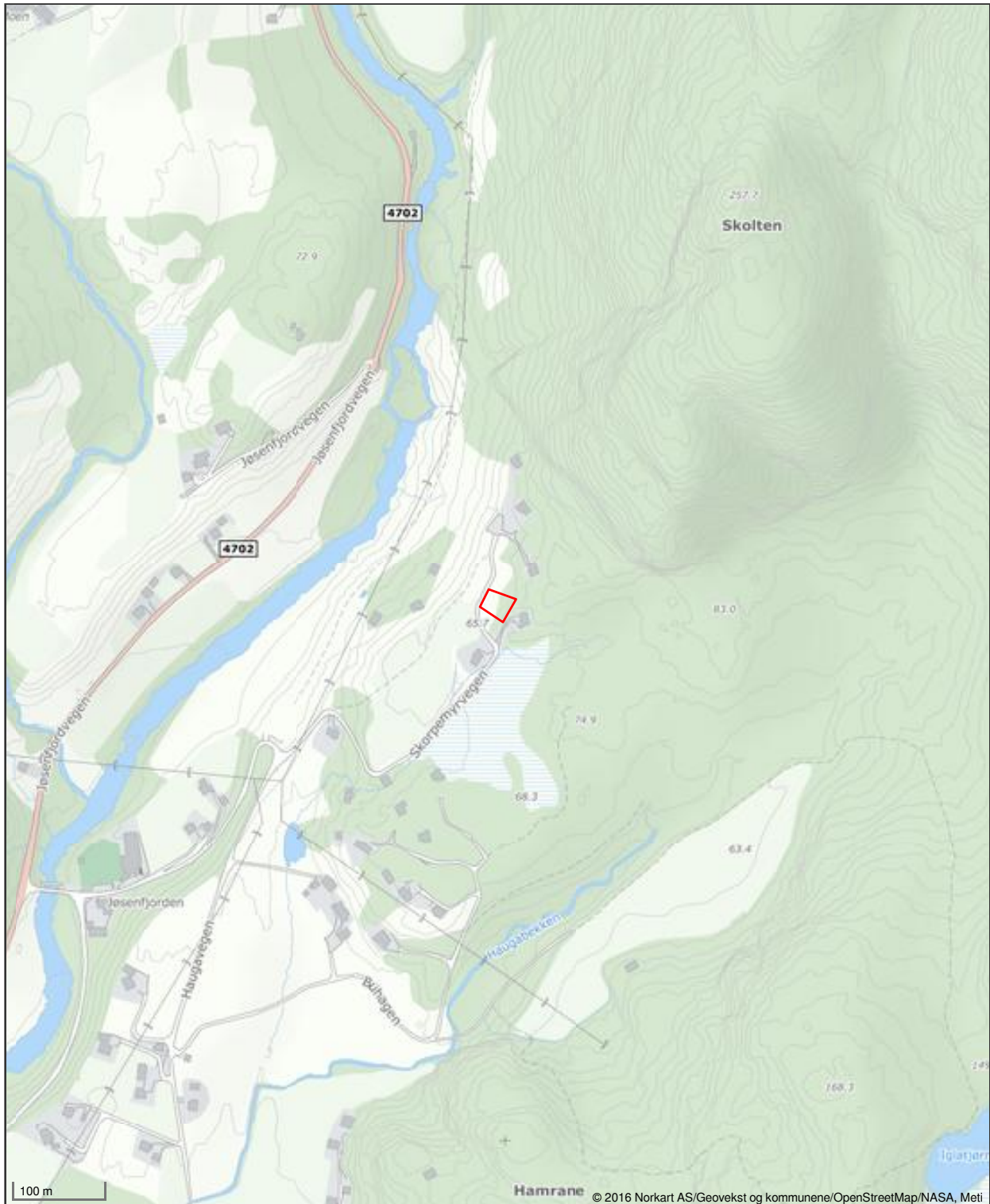
b. Båthavna skal etableres før eller samtidig med utbygging av hyttefeltet, slik at det er sikra båtplass for nye hytter som blir bygd ut.

c. Før det kan gis byggetillatelse på H11 og H12 skal det være etablert en fangvoll langs fjellsida i overkant av begge tomtene, for å hindre ev isslepp fra fjellet. Vollen skal være 2,5 m høg, helling på lesida 1:1, helling på støtsida 1:2 (blokker blir lagd ordna på plass), bredde på topp voll 1 m. Innerkant voll må ligge 3 m frå fjellvegg

d. Før det kan gis byggetillatelse på tomtene H 14 - H 24 skal det foreligge strøyrapport frå skytebanen. Dersom støyen overstiger forurensingsloven sitt krav, skal bygningene støysikres.

Vedtatt av Hjelmeland kommunestyre 18.06.2008 sak 51/08

Oversiktskart for eiendom 1133 - 32/41//





Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/41
Adresse:
Utskriftsdato: 21.01.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG			
	Annet vegareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Avgrensning mot annet vegareal		Regulert senterlinje
	Avgrensning mot avkjørsel		Frisiktslinje
	Autovern på bro		Målelinje/Avstandslinje
	Autovern	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Ferist	<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Vegdekkekant på bro		Eiendomsgrense
	Vegdekkekant	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Gangvegkant	Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		<i>Adresser</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruk	Abc	Adressepunkt tekst
	Område for industri/lager	<i>Bygninger</i>	
	Område for fritidsbebyggelse		Bygningsdelelinje
	Annet byggeområde		Grunnmur
	Landbruksområder		Taksprang Bunn
	Kjøreveg		Takriss
	Annen veggrunn		Takoverbygg
	Gang-/sykkelveg		Takoverbygg kant
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Trapp inntil bygg. kant
	Privat veg		Veranda
	Friluftsområde (på land)		Bygningslinje
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Taksprang
	Privat småbåthavn (land)		Mønelinje
	Privat småbåthavn (sjø)		Låvebru
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		
	Skytebane		
	Område med rasfare		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Matrikkel Bygning</i>			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Ferdigattest		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		



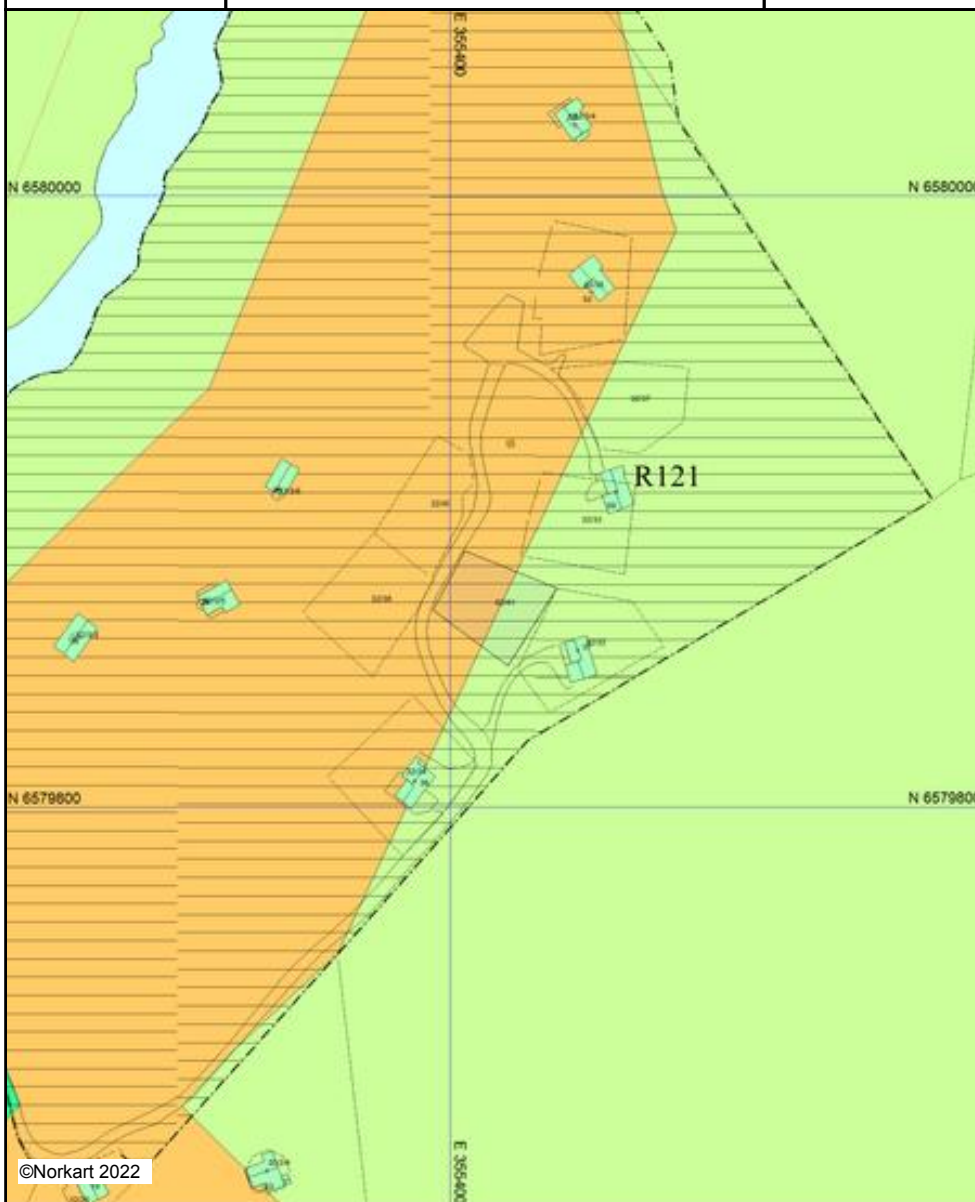
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/41
Adresse:
Utskriftsdato: 21.01.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32

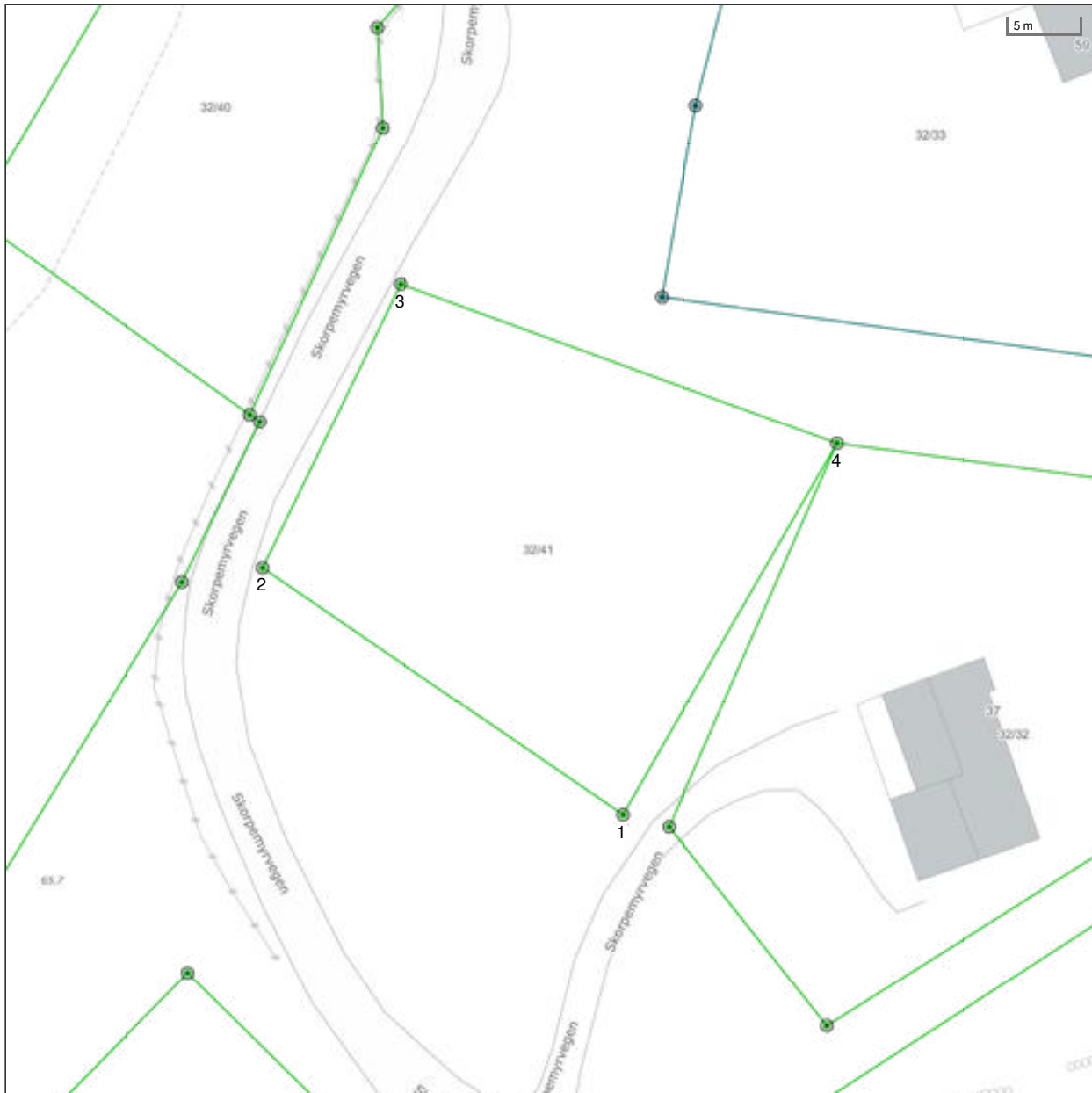


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

VEG	<ul style="list-style-type: none"> Annnet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Avgrensning mot avkjørsel Autovern på bro Autovern Ferist Vegdekke kant på bro Vegdekke kant Gangvegkant 	Adresser <ul style="list-style-type: none"> Abc Adressepunkt tekst
Matrikkel Bygning	<ul style="list-style-type: none"> Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Fritidsbygg Bygning, Fritidsbygg Bygning, Fritidsbygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Ferdigattest Bygning, uten Bygningspunkt Bygningsavgrensning av tiltak 	Bygninger <ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelelinje Grunnmur Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Låvebru
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	<ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse - nåværende Fritidsbebyggelse - nåværende Tjenesteyting - nåværende Råstoffutvinning - nåværende Næringsbebyggelse - nåværende Næringsbebyggelse - fremtidig Andre typer bebyggelse - nåværende Andre typer bebyggelse - fremtidig 	
Eiendomsinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrense Abc Gårds- og bruksnummer Abc Gårds- og bruksnummer 	
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	<ul style="list-style-type: none"> Friområde - nåværende 	
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> LNFR-areal - nåværende LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid 	
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann	<ul style="list-style-type: none"> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørend Småbåthavn - nåværende Småbåthavn - fremtidig Fiske - nåværende 	
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)	<ul style="list-style-type: none"> Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt 	
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)	<ul style="list-style-type: none"> Angitthensyngrense Detaljeringgrense Byggegrense 	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	<ul style="list-style-type: none"> Planområde Grense for arealformål Turveg/turdrag - framtidig Abc Påskrift områdenavn Abc Kommune(del)plan - påskrift 	

Eiendomskart for eiendom 1133 - 32/41//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - ombivstet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelelje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelelje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelelje punktbeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rar
----- Hjelpelelje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - usvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	813,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6579865,989534	Øst 355414,294014

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6579846,23	355419,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,98	
2	6579864,439	355394,487	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,57	
3	6579883,903	355404,917	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,08	
4	6579871,62	355434,99	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,48	

Gnr. 32 / Bnr. 41

Avstand til sjø

921 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 5 min	🚗
🚗 Jøsenfjorden barnehage Linje 164	6 min	🚶
🚗 Hauga Linje 164	14 min	🚶

Avstand til byer

Sauda	1 t 6 min	🚗
Jørpeland	1 t 37 min	🚗
Stavanger	1 t 57 min	🚗
Bergen	4 t 39 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Gullingen Skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Hjelmeland kino	51 min	🚗
-----------------	--------	---

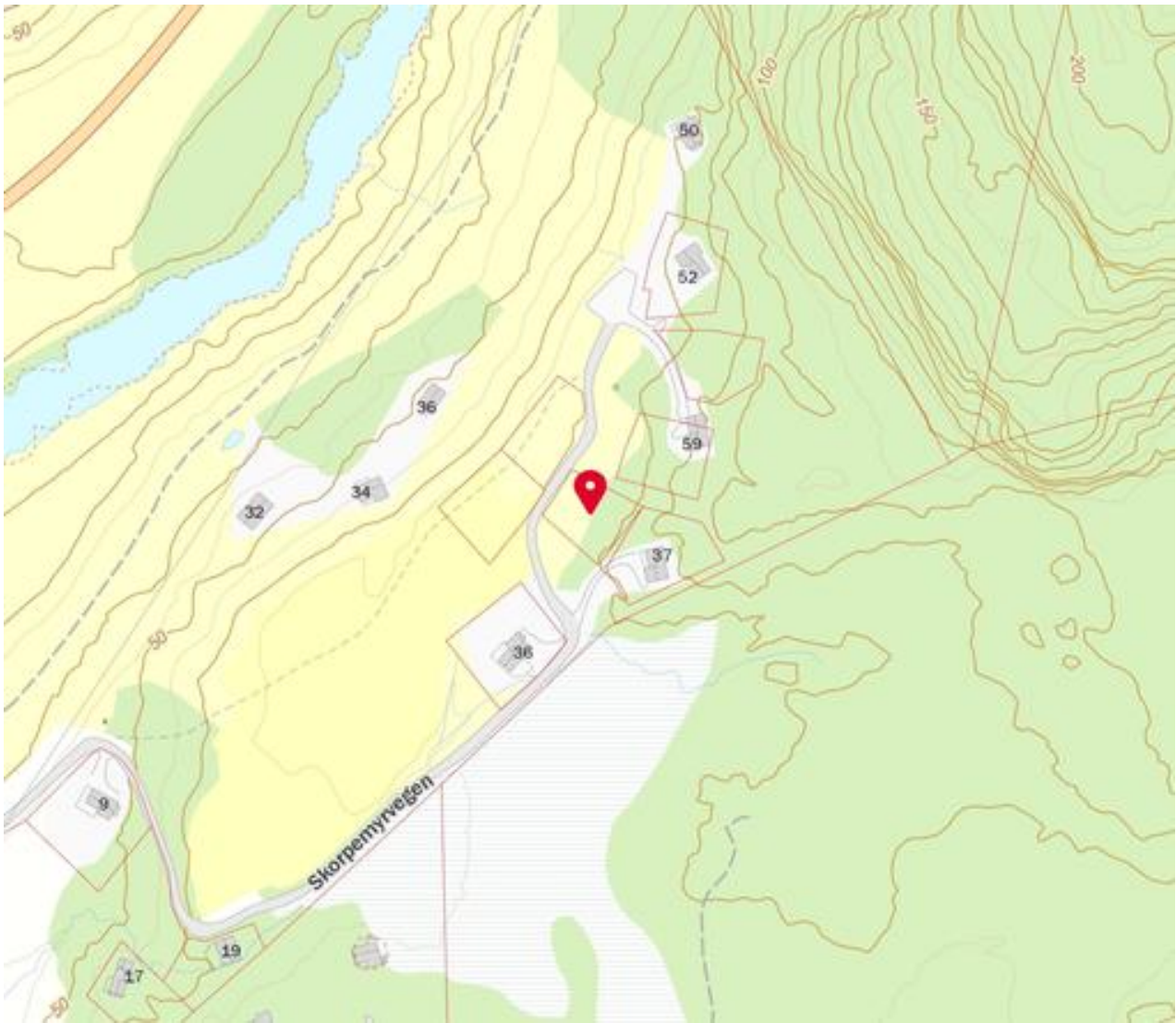
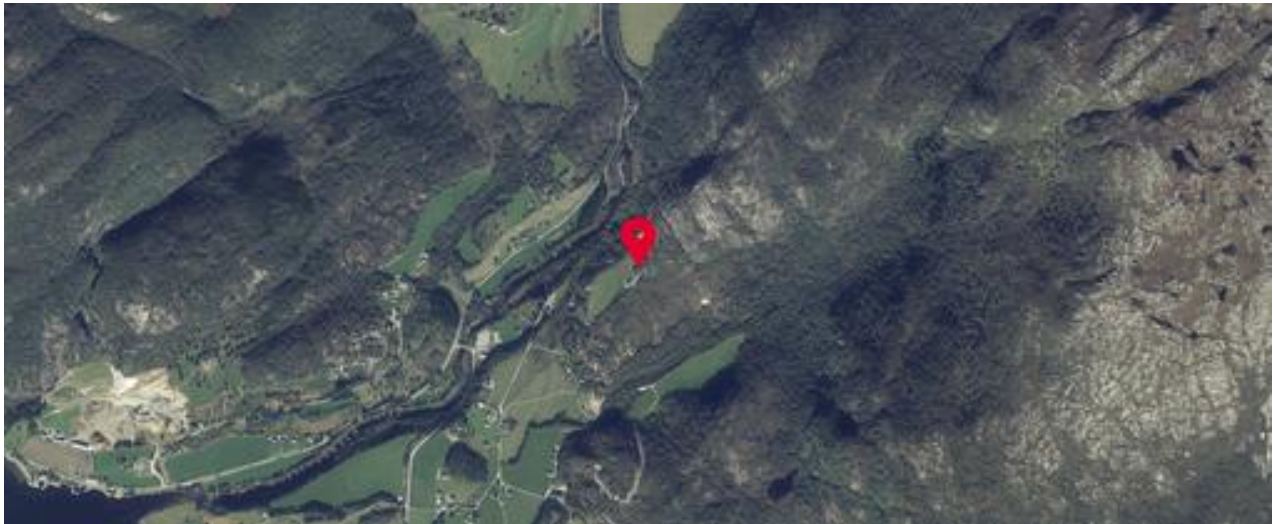
Sport

⊕ Ballplass jøsenfjorden skole Ballspill	6 min	🚶
⊕ Gymsal-jøsenfjorden skole Aktivitetshall	6 min	🚶

Dagligvare

Coop Marked Vadla	22 min	🚶
Joker Erfjord Post i butikk, PostNord	18 min	🚗
	16.6 km	

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

aktiv.



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



etgodthjem.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 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 renoverert 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Skorpemyr hyttefelt tomt H16, 4130 Hjelmeland
Gnr. 32, bnr. 41 i Hjelmeland kommune

Oppdragsnummer:

4220005

Meglerforetak: Ryfylke Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 51 74 55 00

E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 18.02.2022

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)

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





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

aktiv.
Tar deg videre