



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

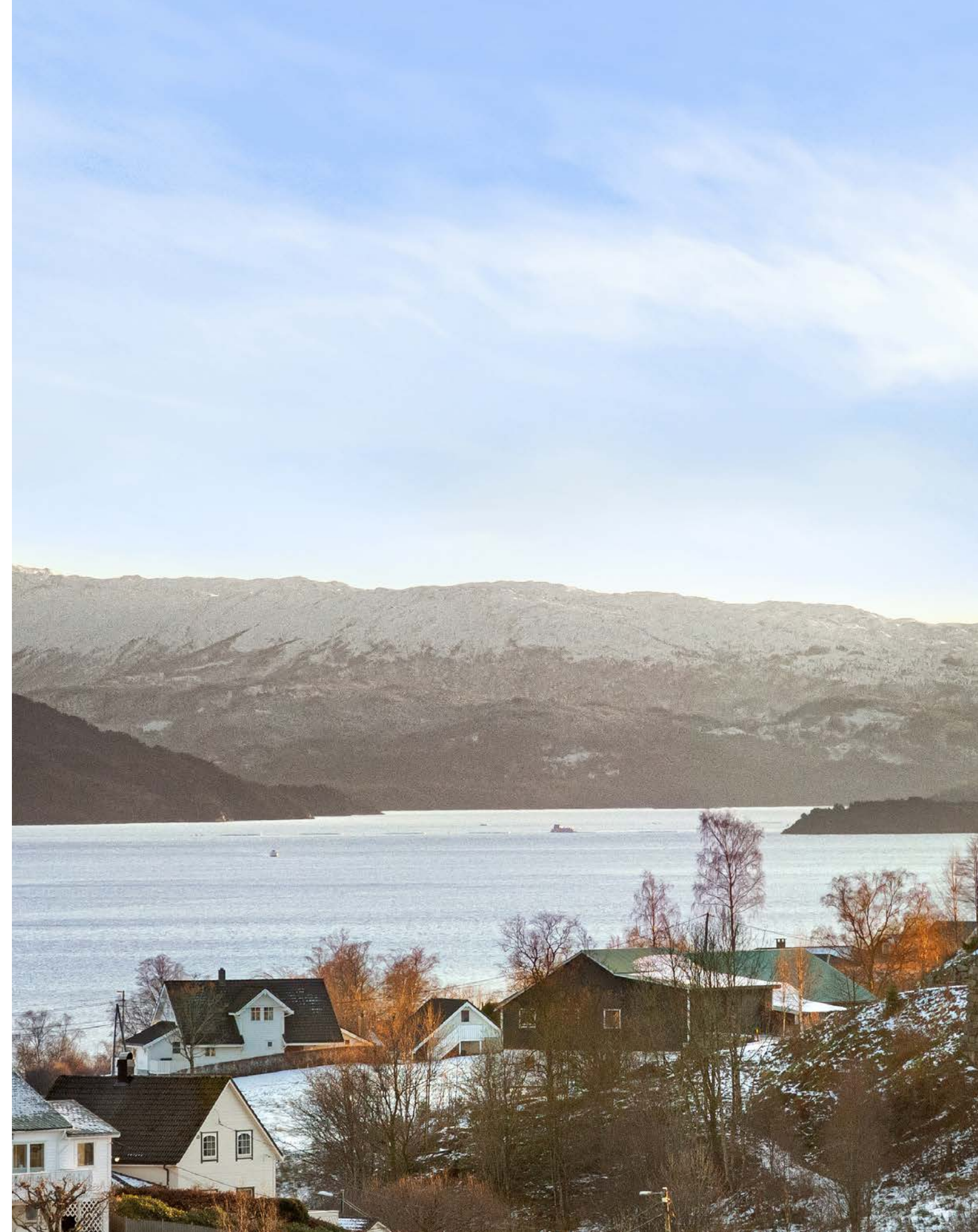
Hjellevegen 31, 5211 OS

**Rålekker enebolig fra 2023!
5 soverom | Nydelig utsikt |
Populær beliggenhet på Hjelle**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 49 542,-
Total ink omk.: Kr 6 039 542,-
Selger: Bd Eiendomsutvikling Drift AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 152/144 m²
Tomtstr.: 1108.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 168

Oppdragsnr.: 1506230117

Velkommen til Hjellevegen 31!

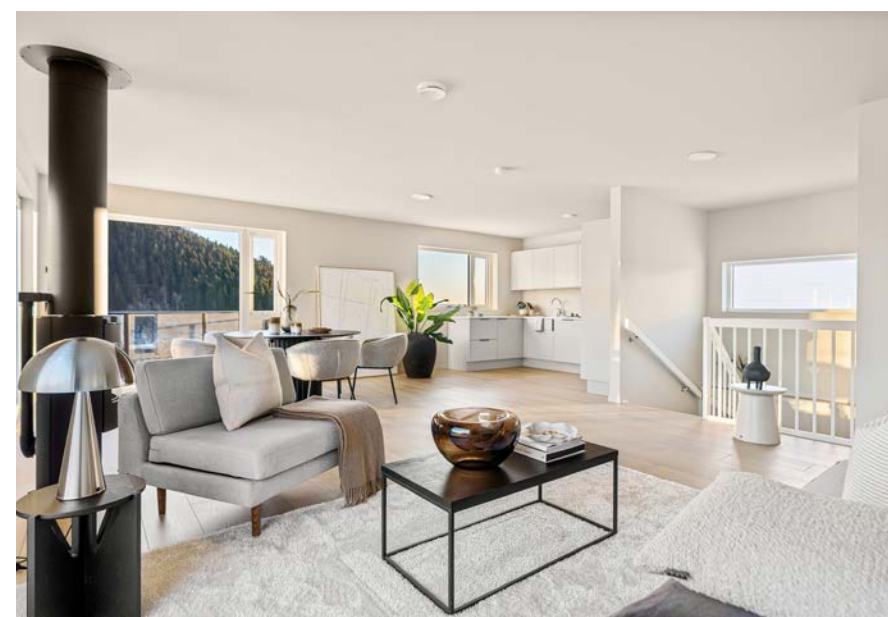
Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hjellevegen 31 - En nyoppført enebolig fra 2023 med blant annet 5 soverom, 2 bad og terrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. Parkering ved inngangsparti og på biloppstillingsplass.

Boligen går over to plan og inneholder:
Underetasje: 4 soverom, gang, bad, teknisk rom, bod.
1.etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entrè/gang

Fra eiendommen er det noen minutters kjøretur til Os sentrum, med alle sine butikker, restauranter, kaianlegg for båt, strender i Haugsnesfjerno og Mobergsviken. Ca. 7 minutters kjøretur er det fra eiendommen til Amfi kjøpesenter og Kuventræ med idrettsanlegg og Osbadet.

- Ferdigstilt i 2023
- Lav dok.avgift.
- 5 års nybygg-garanti

Velkommen til en hyggelig visning!

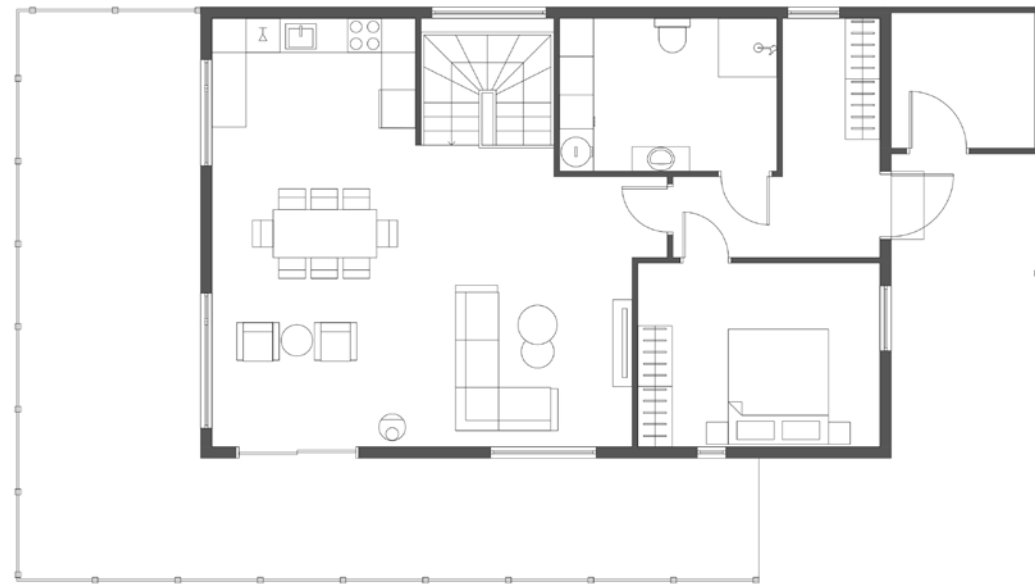


Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 42 |
| Forbrukerinformasjon | 74 |
| Budskjema | 75 |

PLANTEGNING

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1.etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entrè/gang

STUE



Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning



Det er meget godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater

TERRASSE



Terrassen strekker seg rundt store deler av boligen

KJØKKEN



Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet



Flott kjøkken med integrerte hvitevarer

BAD



Boligen har to fullverdige baderom



Badet i 1.etasje har opplegg for vaskemaskin

SOVEROM



Boligen har totalt 5 soverom. Ett av soverommene ligger i 1.etasje.

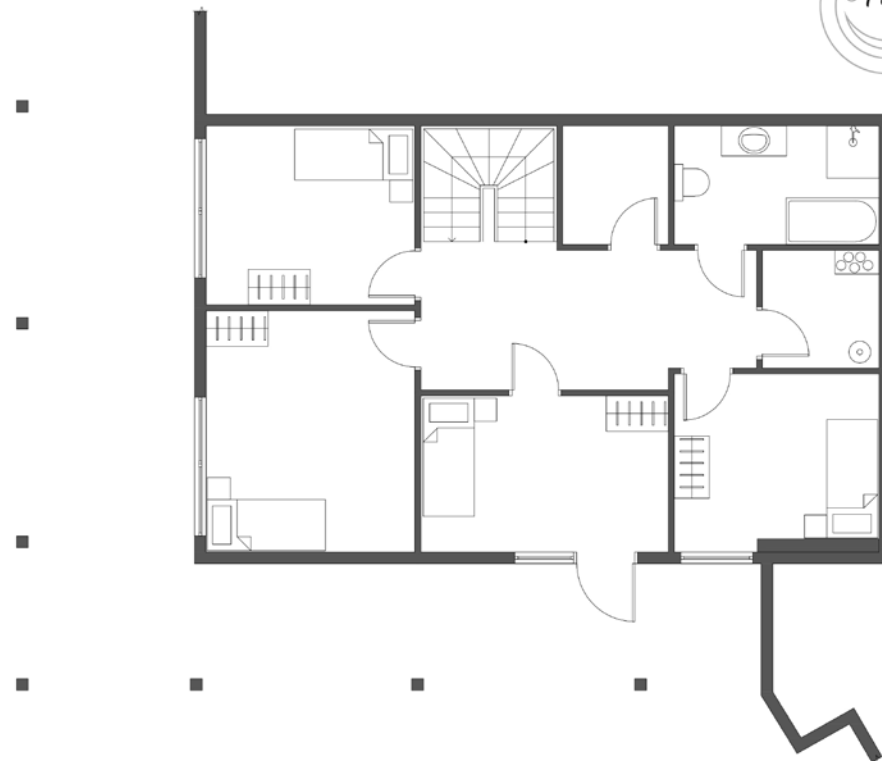
GANG/ENTRÉ



I gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko

PLANTEGNING

U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



I underetasjen finner vi blant annet 4 soverom

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

SOVEROM



Soverommene er romslig, lys og luftig



BAD



Bad i underetasjen

BOD



Bod







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 144 m²

BRA: 152 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 78 kvm

1. etasje: 74 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 78 kvm 4 soverom, gang, bad

1. etasje: 66 kvm Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entrè/gang

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1108.9 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Hjelle, kun et par kilometer unna Os sentrum.

For de spreke og turglade er det kort vei til gode turområder som blant annet sti opp til Borgafjellet, som igjen fører til Møsnuken, Tøsdalsfjellet og Linken.

Fra eiendommen er det noen minutters kjøretur til Os sentrum, med alle sine butikker, restauranter, kaianlegg for båt, strender i Haugsnæsfero og Mobergsviken. Ca. 7 minutters kjøretur er det fra eiendommen til Amfi kjøpesenter og Kuventræ med

idrettsanlegg og Osbadet.

Til Lagunen bruker man ca. 20 minutter, og til Bergen sentrum tar turen ca. 30 minutter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Byggemåte

Yttervegger:

- Reisverk av 48x198 mm.

- Isolert 200mm (energiberegning).

- Dobbelfalset kledning, grunnet + mellomstrøk.

Innervegger:

- Gipsvegg på alle innervegger.

- Malte innevergger. Utenom bad.

Etasjeskillere/bjelkelag:

- Isolert Bjelkelag/etasjeskille.

Terrasse:

- Impregnerte terrassebord 120x28.

Takkonstruksjon:

- Taket er tekket med asfalt takbelegg.

- Utvendig isolasjon med fall

Himling:

- Gipset og malt.

- Llistefritt i overgangen mellom tak og vegg.

Vinduer:

- Vinduer fra leverandør Gilje

- Vinduene ivaretar krav om U-verdi etter energiberegning.

- Sikkerhetsglass der dette er et krav.

- Innvendige foringer leveres i gips (listefritt)

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hjellevegen 31 - En nyoppført enebolig fra 2023 med blant annet 5 soverom, 2 bad og terrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. Parkering ved inngangsparti og på biloppstillingsplass.

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: 4 soverom, gang, bad, teknisk rom, bod.

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entrè/gang

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering ved inngangsparti og på biloppstillingsplasser.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra arealrapport.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 810

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Bygget har kun rammeløyve og har ikkje registrert kommunale gebyr, sum gebyr er abonnementsgebyr vatn og avløp og leige for vassmålar, i tillegg til denne summen kjem forbruksgebyr på vatn og avløp basert på målt forbruk med pris på 12,84 pr m³ for vatn og 22,68 pr m³ på avløp. I tillegg kommer kostnader knyttet til renovasjon.

I tillegg vil kostnader knyttet til felles kloakkpumpe. Strømkostnader knyttet til dette vil bli delt med to naboeiendommer.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 2 500

Velforening

Boligen er en del av Hjelle Veilag. Det betales kr 2500,- pr år til veilaget i forbindelse med vedlikehold av privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 168 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/61/168:

18.10.2010 - Dokumentnr: 799197 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:61 Bnr:104

01.01.2020 - Dokumentnr: 87826 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:61 Bnr:168

23.06.2022 - Dokumentnr: 682088 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:167

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune

Org.nr: 844 458 312

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.06.2022 - Dokumentnr: 682117 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:61 Bnr:104

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune

Org.nr: 844 458 312

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det er utstedt igangsettingstillatelse, datert 04.05.2022.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommer har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål ihht reguleringsplan.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
32 500,- (Dokumentavgift (Beregnet av tomteverdi 1 300 000,-))

49 542,- (Omkostninger totalt)

6 039 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 542

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6900,-, markedspakke kr 19 900,-, innhenting kommunale opplysninger og elektronisk signering kr 10 000,- og visninger kr 2900 , -. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

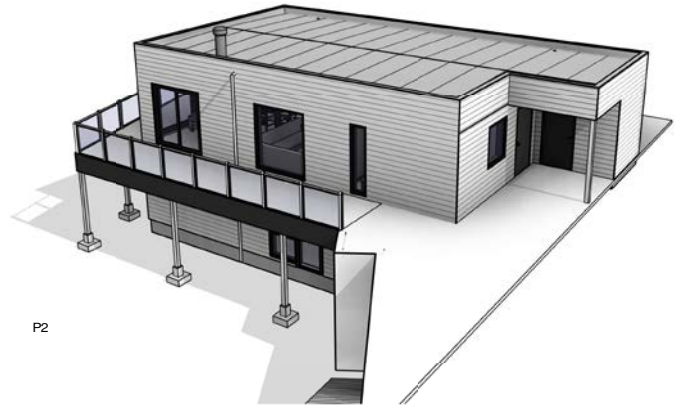
14.12.2023

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnerkontor ikke medfører L.

| Tegn.nr | Tegningstittel |
|---------|----------------------|
| A101 | Perspektiv |
| A102 | Fasader |
| A103 | Planer |
| A104 | Snitt |
| A105 | Areaberegning |
| A106 | Arb.tegn - Fundament |
| A107 | Arb.tegn - U.Etasje |
| A108 | Arb.tegn - 1.Etasje |
| A109 | Arb.tegn - Snitt A |
| A110 | Arb.tegn - Snitt B |
| A111 | Arb.tegn - Snitt C |
| A112 | Arb.tegn - Snitt D |
| A113 | Arb.tegn - Snitt E |
| A114 | Utsnitt vindrom |
| A115 | Fallplan |



P1



P2

| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mos | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

TILTAKSHAVER
BYGGER: ASIS
Hjellevengen
G.Nr./E.Nr.
61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden



TEGN. INNHOLD
Perspektiv
Enebolig

| | | | | |
|----------|----------|-------|--------------|-----------|
| PROSJEKT | DATE | SIGN. | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. |
| ARKIT | 03.01.22 | KF | 21226 | A101 |

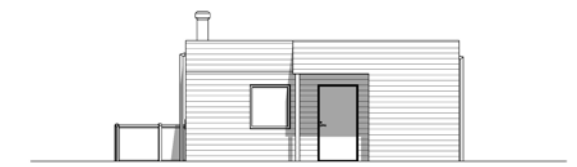
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnerkontor ikke medfører L.



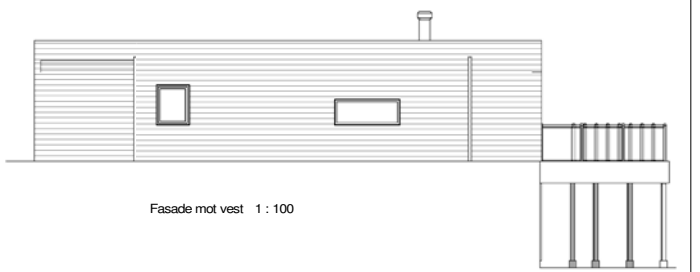
Fasade mot sør 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Fasade mot vest 1 : 100

| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mos | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

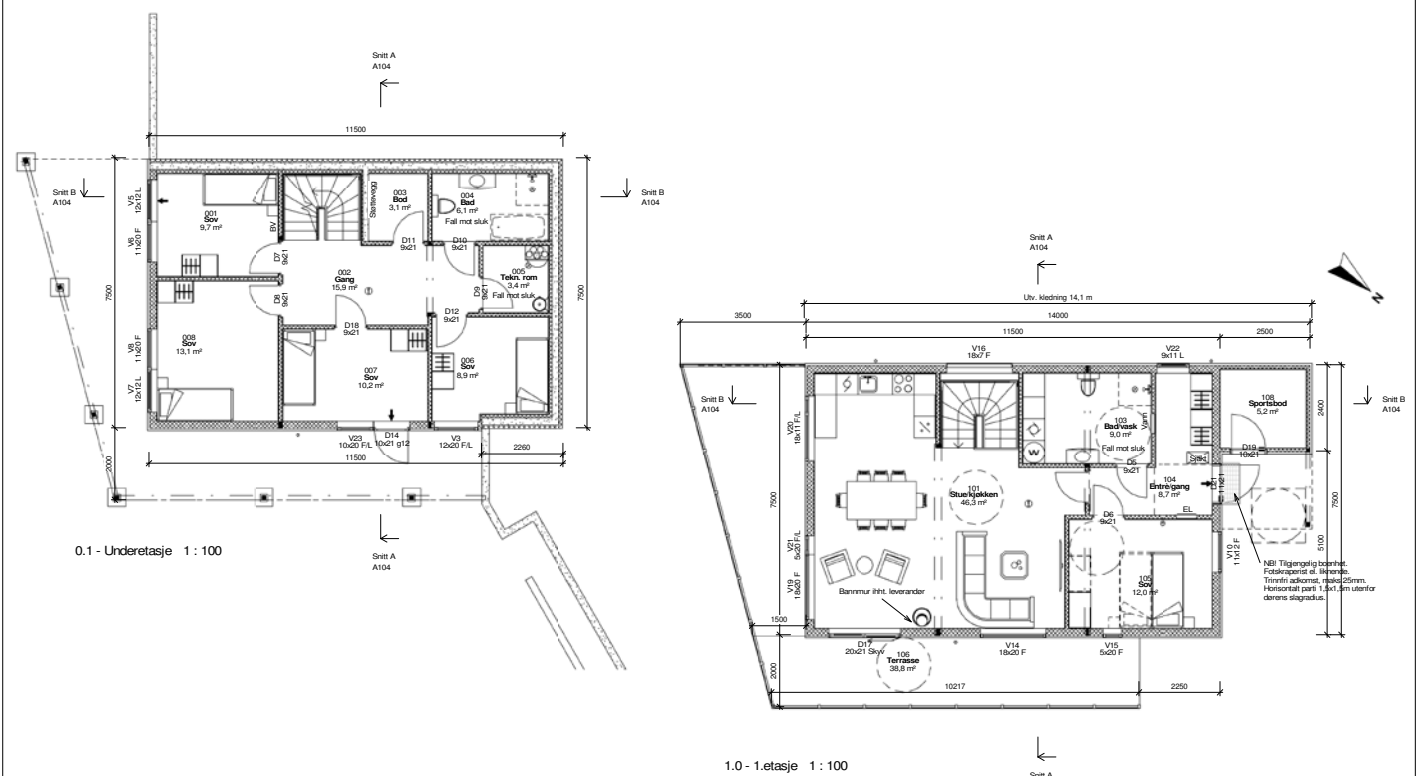
TILTAKSHAVER
BYGGER: ASIS
Hjellevengen
G.Nr./E.Nr.
61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden



TEGN. INNHOLD
Fasader
Enebolig

| | | | | |
|----------|----------|-------|--------------|-----------|
| PROSJEKT | DATE | SIGN. | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. |
| ARKIT | 03.01.22 | KF | 21226 | A102 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnkontor like medier. I.



| REV | DATE | SIGN | REVISION |
|-----|----------|------|-----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og takside. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

TILTAKSHAVER
BYGGER: ASIS
GÅR: 61/168
KOMMUNE: Bjørnafjorden

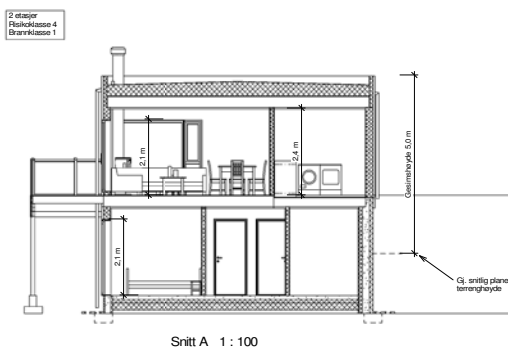
TEGN. INNHOLD
Planer
Enebolig

APPROBERT
DATE: 03.01.22
SIGN: KF
PROSJEKT N: 21226
TEGN N: A103

TILTAKSART: MÅL: 1 : 100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnkontor like medier. I.

Behov for personskilletegning
må ivertes av der i vindusleverandør



Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100

Disperserte og komprimerte masser under kjølebyrverger og kjølelag.
Dimensjoner rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200. (Høist 1:100).
Fundament for innvendige bærebjelker kan isoleres med grunnp. Dette kan
gjøres ved å bruke isolasjon av trykkfast ekstrudert polystyren, XPS, med
tilsvarende trykkestyrke. Se Bygghåndb. 521.111.
Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre = stikk mot
grunnen. Radonsperre = stikk utføres av betong- eller
isolasjon følge energibehøring.
Et. tilgjengelig boareal skal ha maks 25 mm dørstørrelse.
Døgnre: S = stikkdager, L = Løstredager, Vinduer: F = fast, L = lukke.
Alle størrelser følger: SVECE/CEBOK og Bygghåndb. Døgnre.
Aviser (BYA, BFA, P-rom, BTA) er kun for bruk ved byggesøknad.

| REV | DATE | SIGN | REVISION |
|-----|----------|------|-----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og takside. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

TILTAKSHAVER
BYGGER: ASIS
GÅR: 61/168
KOMMUNE: Bjørnafjorden

TEGN. INNHOLD
Snitt
Enebolig

APPROBERT
DATE: 03.01.22
SIGN: KF
PROSJEKT N: 21226
TEGN N: A104

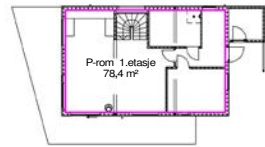
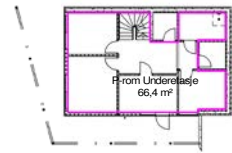
TILTAKSART: MÅL: 1 : 100

Krav om lysmetri i TEK17 §13-7 er opphevet.
Det er fast utgangspunkt i 70% lysstrømstetthet i alle
rom adkomst 007. Her er det fast utgangspunkt i
50% lysstrømstetthet.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utførende tegningstekniker l.

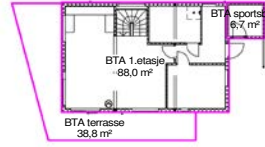
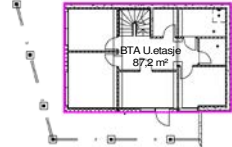
P-rom

| | |
|-------------------|----------------------|
| P-rom 1. etasje | 78,4 m ² |
| P-rom Underetasje | 66,4 m ² |
| | 144,8 m ² |



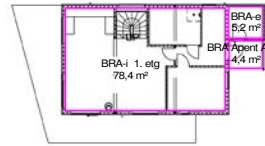
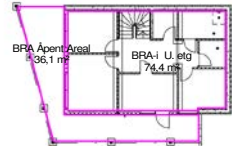
BTA

| | |
|---------------|----------------------|
| BTA 1. etasje | 88,0 m ² |
| BTA sportsbod | 6,7 m ² |
| BTA terrasse | 44,0 m ² |
| BTA U. etasje | 87,2 m ² |
| | 225,9 m ² |



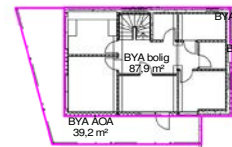
BRA

| | |
|--------------|----------------------|
| BRA-i 1. etg | 78,4 m ² |
| BRA-i U. etg | 74,4 m ² |
| | 152,9 m ² |



BYA

| | |
|---------------|----------------------|
| BYA bolig | 87,9 m ² |
| BYA sportsbod | 6,7 m ² |
| BYA ACA | 47,9 m ² |
| | 142,5 m ² |



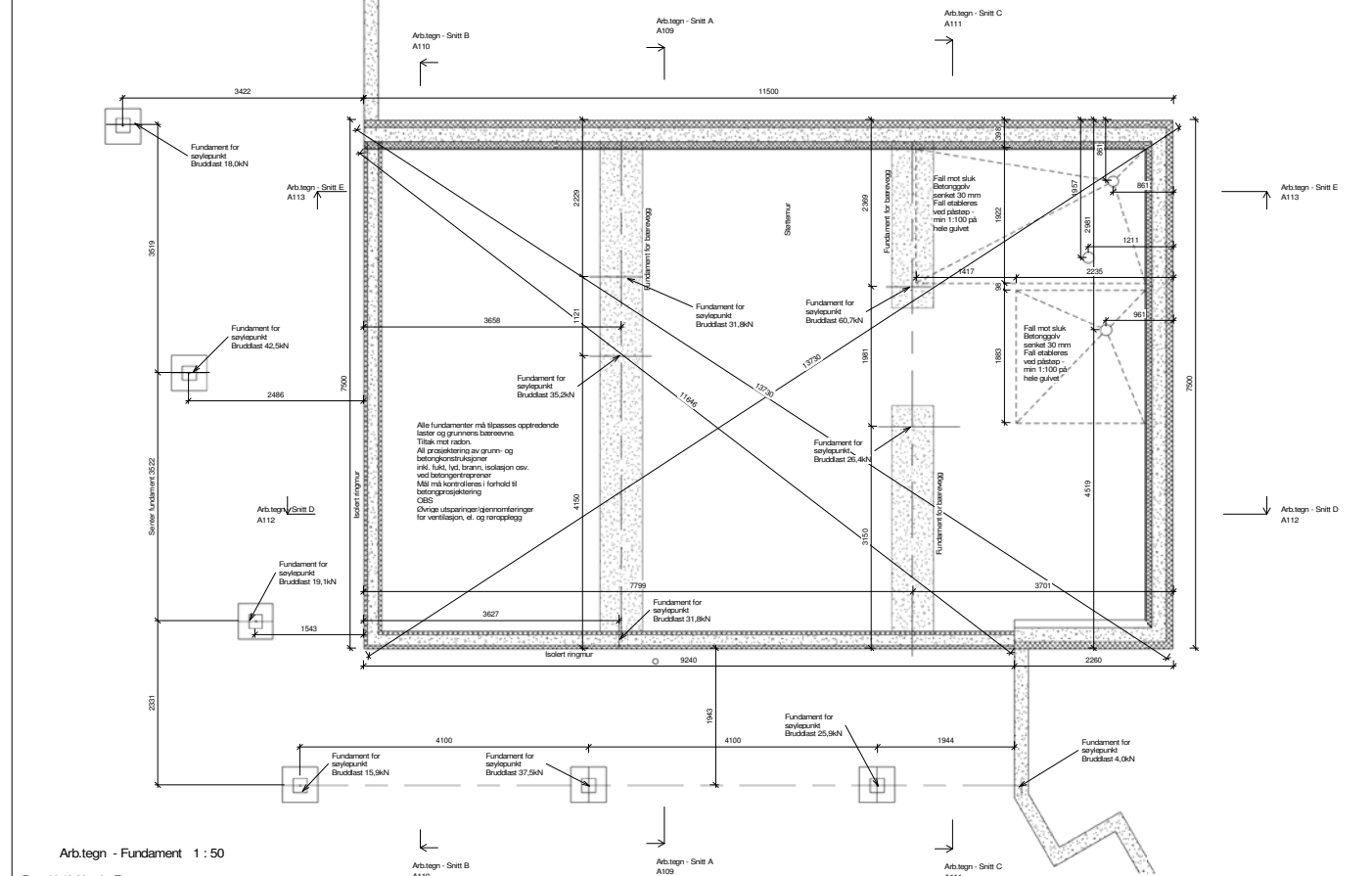
| | | | |
|------|----------|-------|------------------------------------|
| REV: | DATE: | SIGN: | REVISION: |
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og tilslade. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

TILTAKSHVER
Bjøllevegen
Gårdsnr. 61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

TEGN. INNHOLD
Arealberegning
Enebolig
ARHITEKT
DATE: 03.01.22
SIGN: KF
PROSJEKT N: 21226
TEGN. N: A105

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utførende tegningstekniker l.



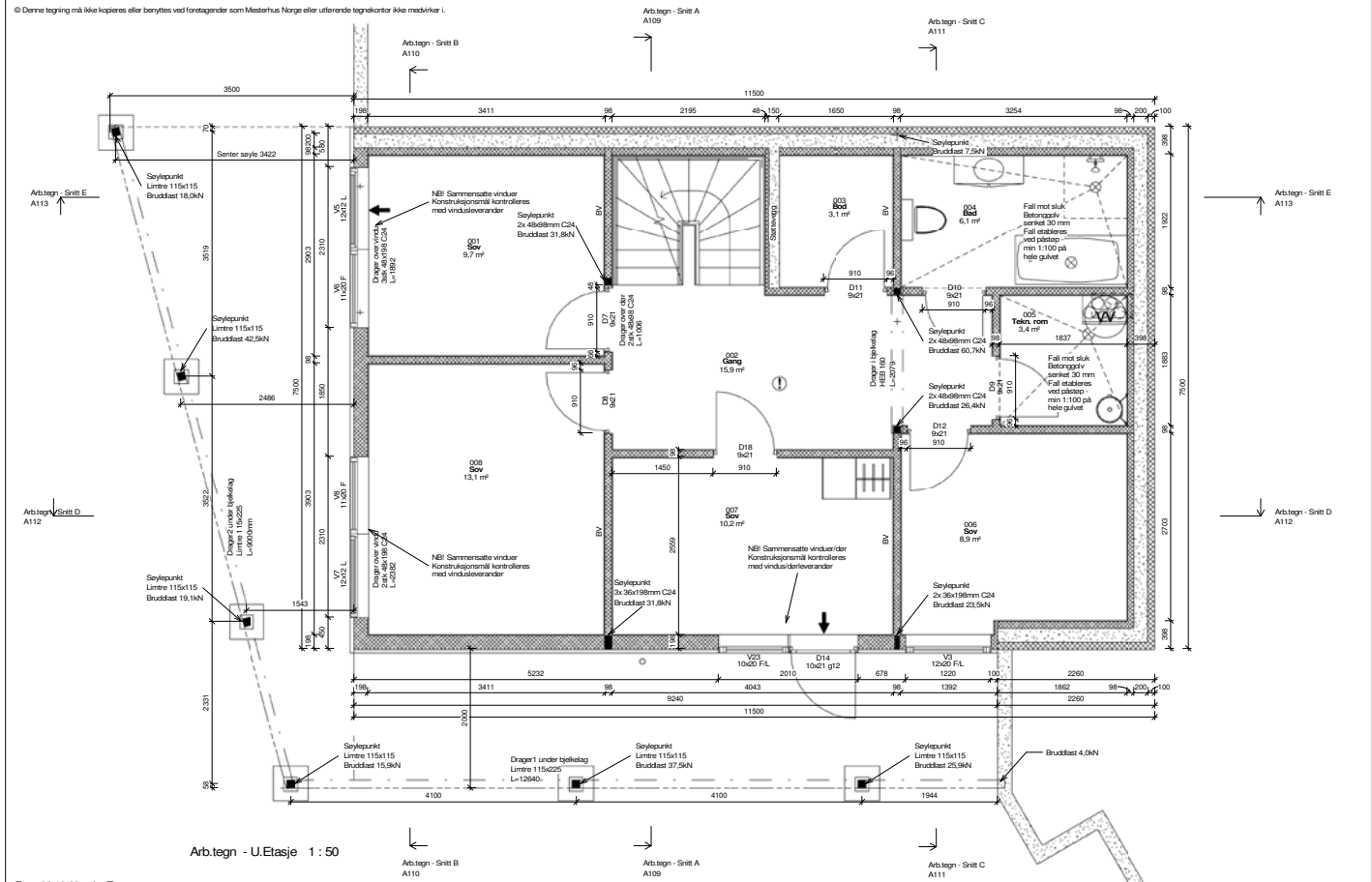
Arb.tegn - Fundament 1 : 50

| | | | |
|------|----------|-------|------------------------------------|
| REV: | DATE: | SIGN: | REVISION: |
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og tilslade. Sportsbod |

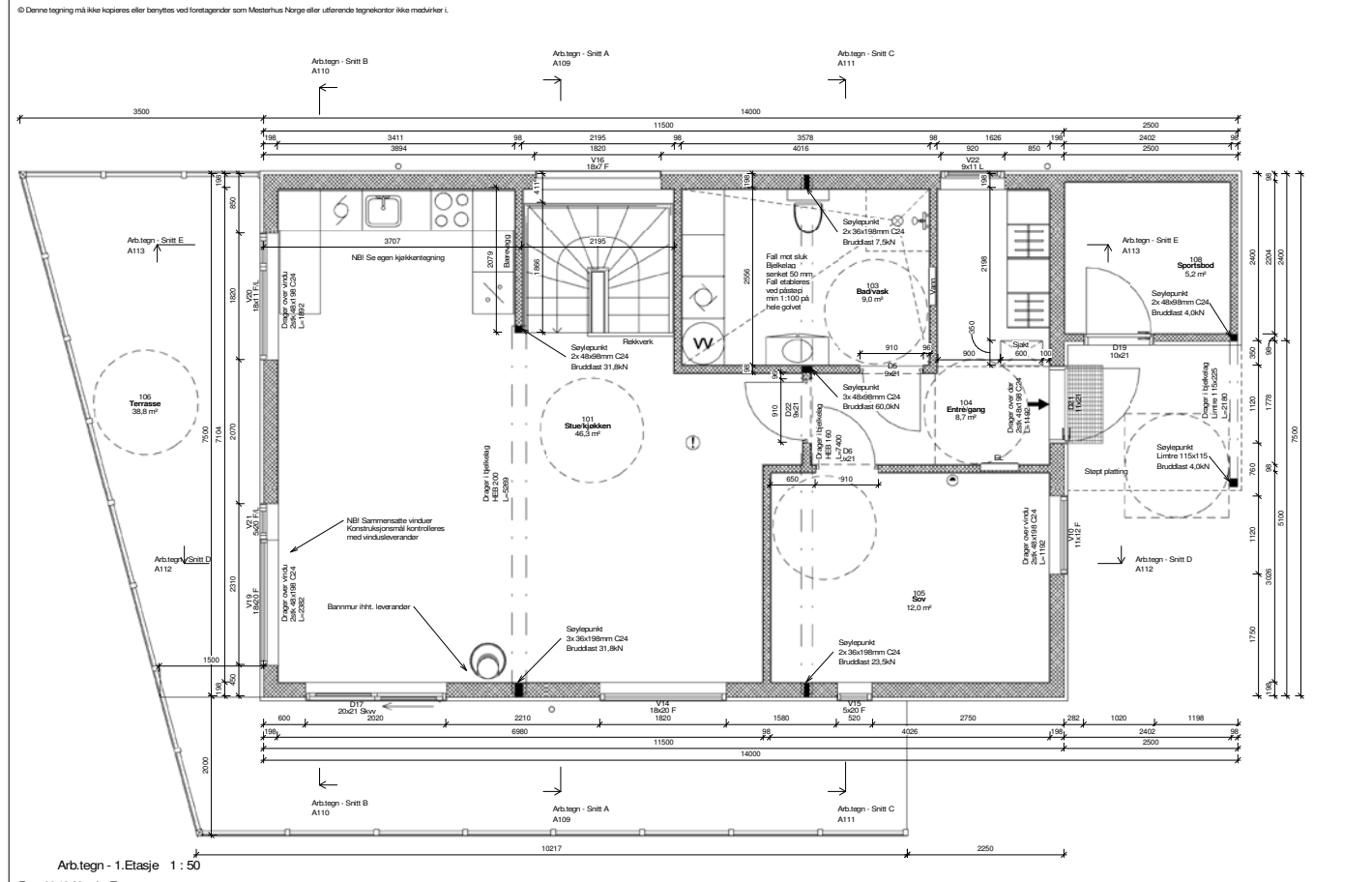
MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

TILTAKSHVER
Bjøllevegen
Gårdsnr. 61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

TEGN. INNHOLD
Arb.tegn - Fundament
PROSJEKT
Enebolig
ARHITEKT
DATE: 03.01.22
SIGN: KF
PROSJEKT N: 21226
TEGN. N: A106

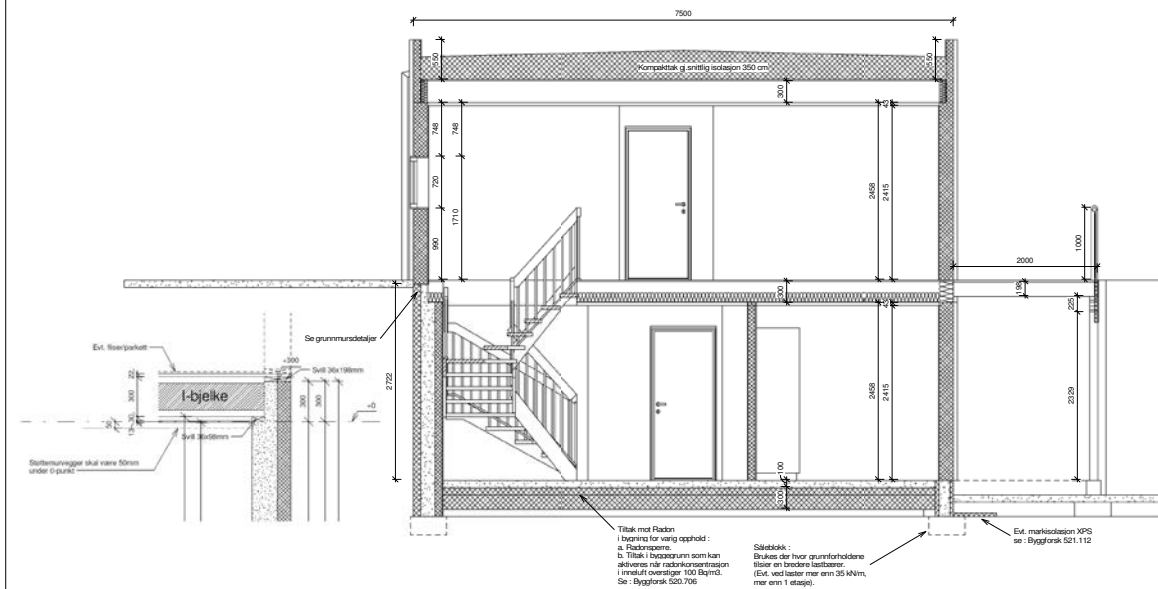


| | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|--------------|---|---------------------|--|----------------|-------|--------------|
| F 08.12.23 vth Terrasse | | TILTAKSHAVER | | TEGN. INNHOLD | | TILTAKSART: | | MÅL. VÆR: |
| REV: | DATE: | SIGN: | REVISJON: | Arb.tegn - U.Etasje | | | | 1 : 50 |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser | PROSJEKT | | | | |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse | Enebolig | | | | |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling | ARPTTEKT | | DATE: | SIGN: | PROSJEKT N°: |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidsteigning | www.arkit.no | | 03.01.22 | KF | 21226 |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og tilslade. Sportsbod | www.arkit.no | | post@arkit.no | | TEGN. N°: |
| | | | MESTERHUS Bjørn Døsen AS Tlf. 56 30 66 20 | | | Bjornatfjorden | | |



| | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|--------------|---|---------------------|--|----------------|-------|--------------|
| F 08.12.23 vth Terrasse | | TILTAKSHAVER | | TEGN. INNHOLD | | TILTAKSART: | | MÅL. VÆR: |
| REV: | DATE: | SIGN: | REVISJON: | Arb.tegn - 1.Etasje | | | | 1 : 50 |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser | PROSJEKT | | | | |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse | Enebolig | | | | |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling | ARPTTEKT | | DATE: | SIGN: | PROSJEKT N°: |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidsteigning | www.arkit.no | | 03.01.22 | KF | 21226 |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og tilslade. Sportsbod | www.arkit.no | | post@arkit.no | | TEGN. N°: |
| | | | MESTERHUS Bjørn Døsen AS Tlf. 56 30 66 20 | | | Bjornatfjorden | | |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnerkontor ikke medfører l.



Arb.tegn - Snitt A 1 : 50

| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

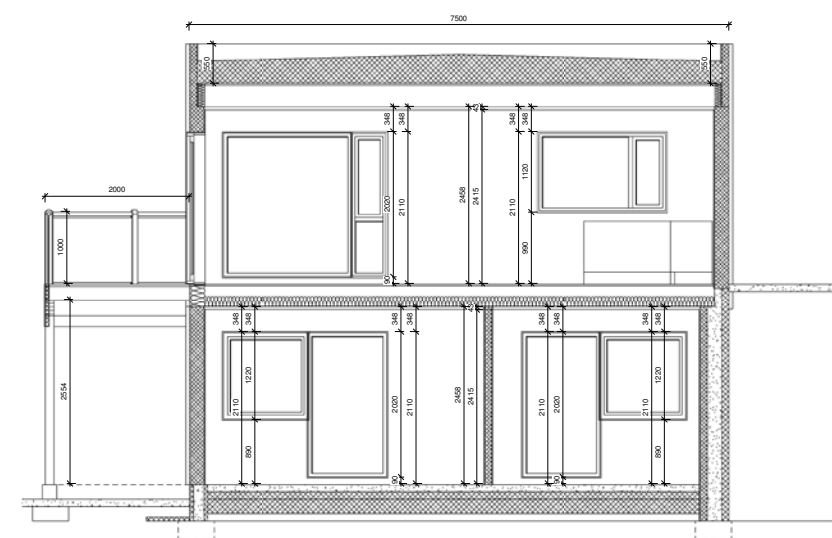
MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

BYGGER: AS
Hjellevengen
G.Nr. 61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

TEGN. INNHOLD
Arb.tegn - Snitt A
PROSJEKT
Enebolig
ARHITEKT
DATE
03.01.22
SIGN.
KF
PROSJEKT NR.
21226
TEGN. NR.
A109

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnerkontor ikke medfører l.



Arb.tegn - Snitt B 1 : 50

| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

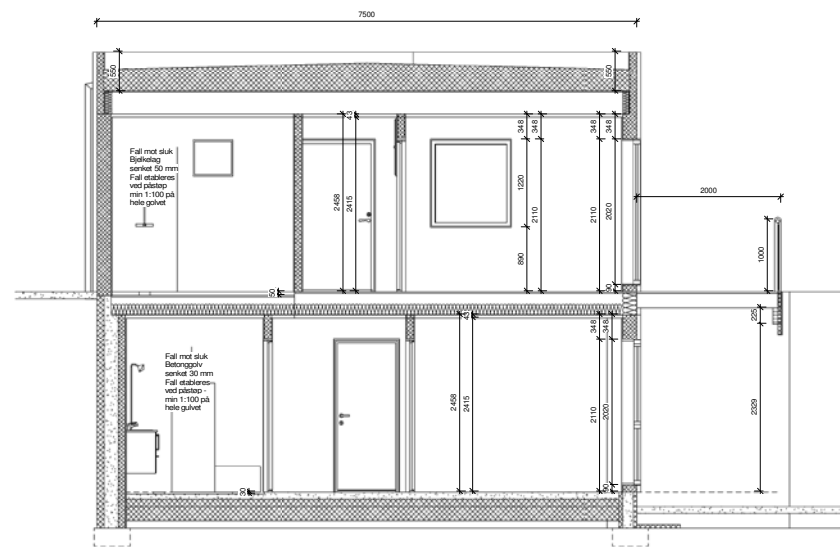
MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

BYGGER: AS
Hjellevengen
G.Nr. 61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

TEGN. INNHOLD
Arb.tegn - Snitt B
PROSJEKT
Enebolig
ARHITEKT
DATE
03.01.22
SIGN.
KF
PROSJEKT NR.
21226
TEGN. NR.
A110

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnkontor ikke medlemmer i.



Arb.tegn - Snitt C 1 : 50

| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

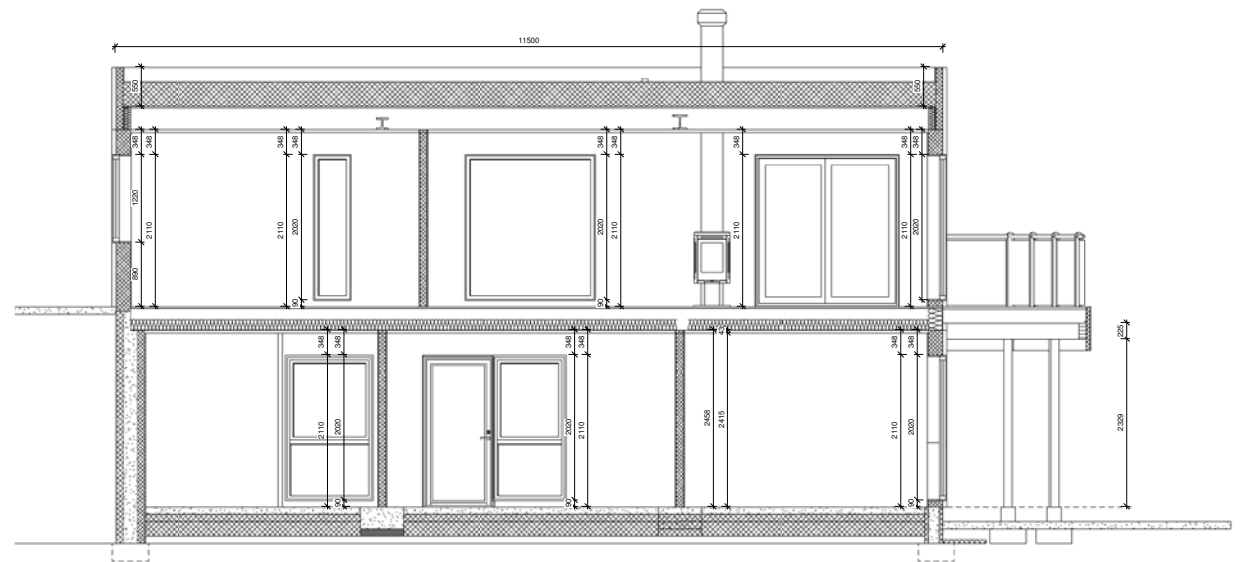
MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

BYGGERS AVDELING
Hjellevengen
GÅR- / BILPÅ
61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

| TEGN. INNHOLD | TILTAKSART | MÅL. VÆR. |
|--------------------|------------|-----------|
| Arb.tegn - Snitt C | | 1 : 50 |
| PROSJEKT | | |
| Enebolig | | |
| ARKITEKT | DATE | SIGN. |
| | 03.01.22 | KF |
| PROSJEKT N° | 21226 | TEGN. N° |
| | | A111 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utørende tegnkontor ikke medlemmer i.



Arb.tegn - Snitt D 1 : 50

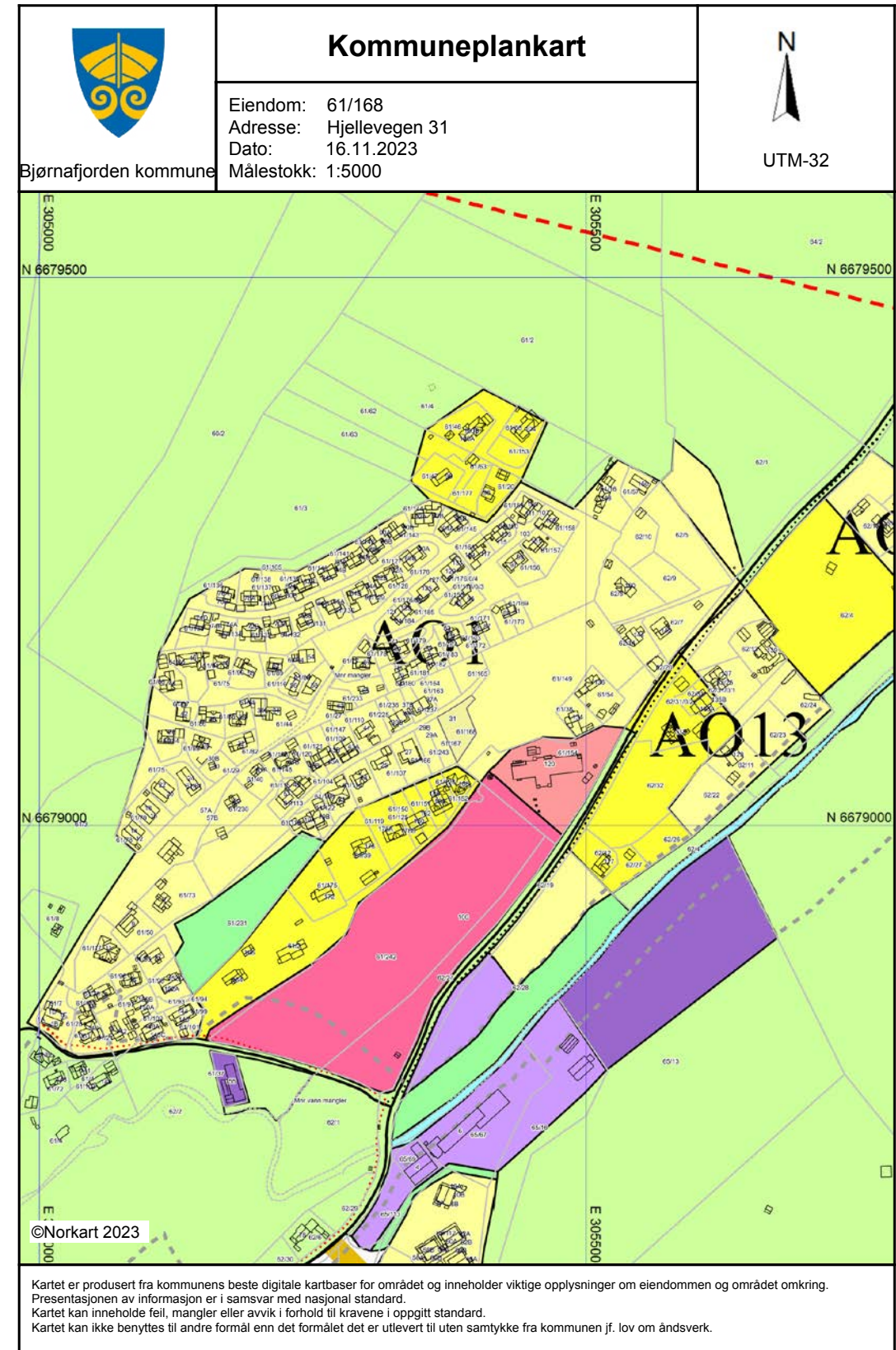
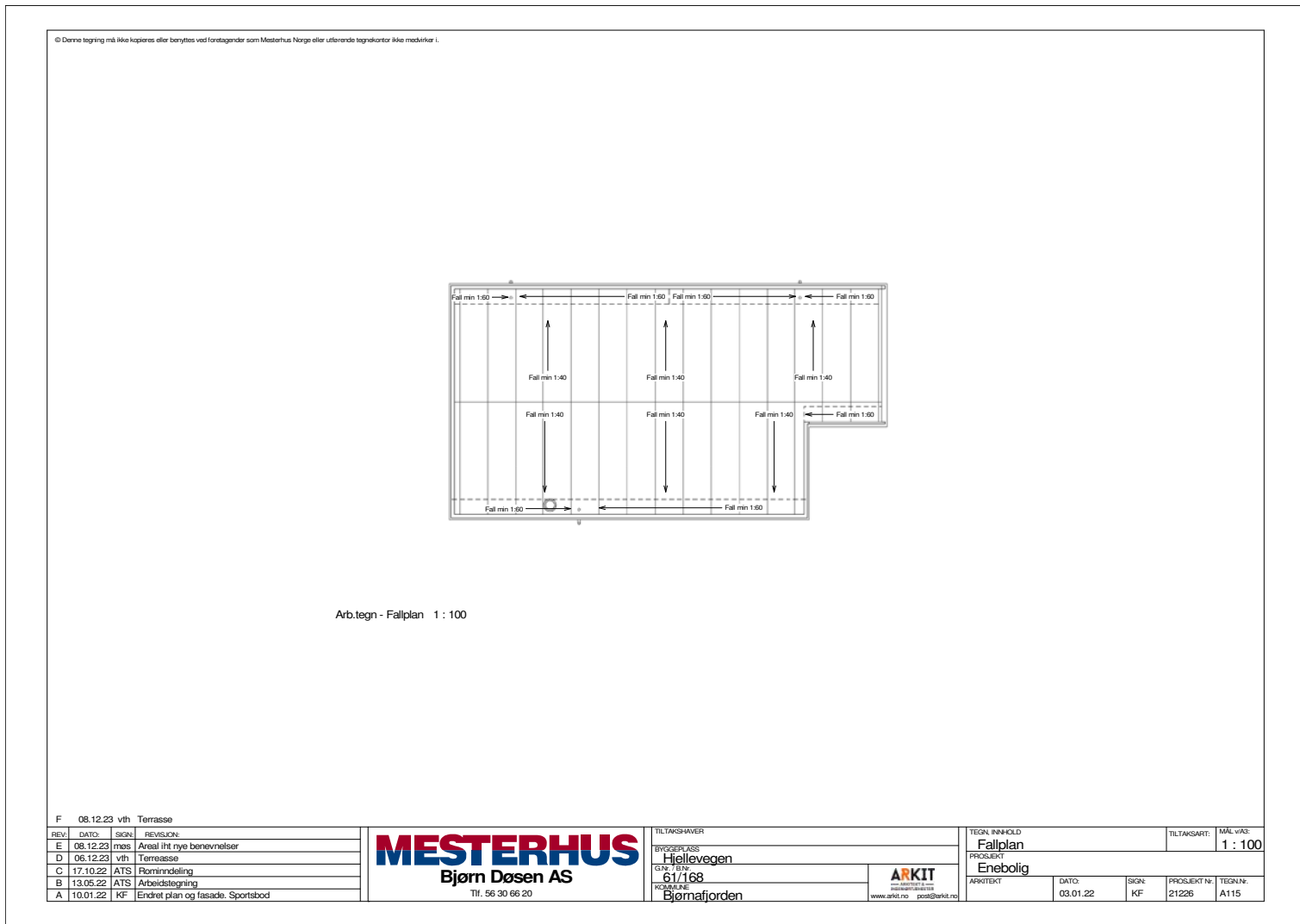
| REV. | DATE | SIGN. | REVISION |
|------|----------|-------|----------------------------------|
| F | 08.12.23 | vth | Terrasse |
| E | 08.12.23 | mas | Areal iht nye benevnelser |
| D | 06.12.23 | vth | Terrasse |
| C | 17.10.22 | ATS | Rominddeling |
| B | 13.05.22 | ATS | Arbeidstegning |
| A | 10.01.22 | KF | Endret plan og fasade. Sportsbod |

MESTERHUS
Bjørn Døsen AS
Tlf. 56 30 66 20

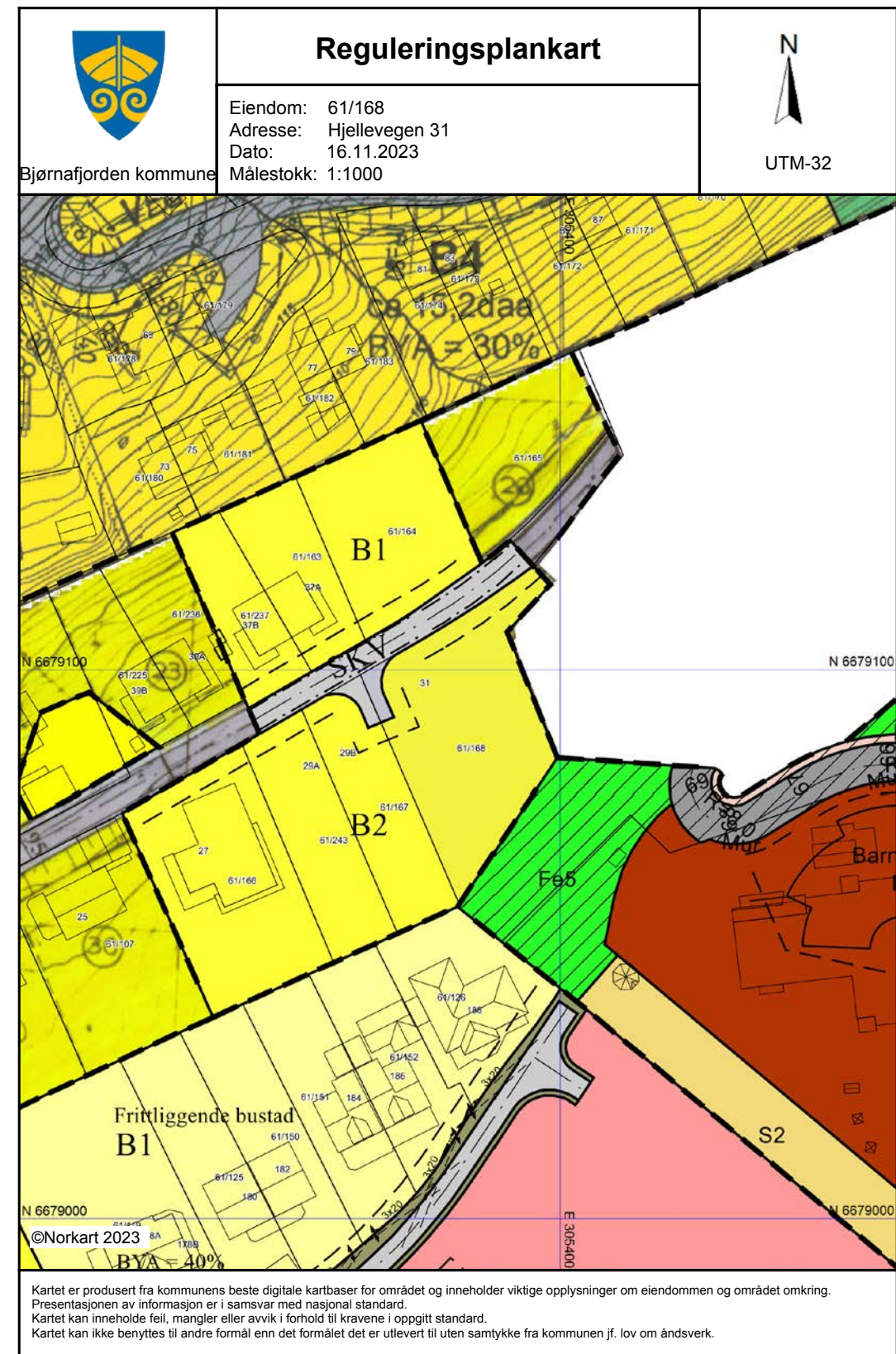
BYGGERS AVDELING
Hjellevengen
GÅR- / BILPÅ
61/168
KOMMUNE
Bjørnafjorden

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

| TEGN. INNHOLD | TILTAKSART | MÅL. VÆR. |
|--------------------|------------|-----------|
| Arb.tegn - Snitt D | | 1 : 50 |
| PROSJEKT | | |
| Enebolig | | |
| ARKITEKT | DATE | SIGN. |
| | 03.01.22 | KF |
| PROSJEKT N° | 21226 | TEGN. N° |
| | | A112 |



| Tegnforklaring | |
|--|---|
| <i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i> | |
| | Bustader - noverande |
| | Bustader - framtidig |
| | Offentleg eller privat tenesteyting - noverande |
| | Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig |
| | Næringsbygningar - noverande |
| | Næringsbygningar - framtidig |
| | Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig |
| <i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-)</i> | |
| | Grøntstruktur - noverande |
| <i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i> | |
| | LNFR-areal - noverande |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> | |
| | Friluftsområde - noverande |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i> | |
| | Byggegrense |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> | |
| | Planområde |
| | Grense for arealformål |
| | Hovudveg tunnel - framtidig |
| | Samleveg - noverande |
| | Gang-/sykkelveg - noverande |
| | Gang-/sykkelveg - framtidig |
| Abc | Påskrift områdenamn |



| Tegnforklaring | |
|--|--|
| <i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i> | |
| | Område for boliger med tilhørende anlegg |
| | Almennyttig barnehage |
| | Kjøreveg |
| | Annen veggrunn |
| | Gang-/sykkelveg |
| | Parkbelte i industristøk |
| | Annet spesialområde |
| | Felles avkjørsel |
| | Felles grøntanlegg |
| | Annet fellesareal for flere eiendommer |
| <i>Reguleringsplan PBL 2008</i> | |
| | Sikringsogrense |
| | Støysogrense |
| | Boligbebyggelse |
| | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
| | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse |
| | Undervisning |
| | Renovasjonsanlegg |
| | Veg |
| | Kjøreveg |
| | Gang/sykkelveg |
| | Annen veggrunn - grøntareal |
| | Parkeringsplasser med bestemmelser |
| | Grønnstruktur |
| | Naturområde |
| | Sikringsone - Frisikt |
| | Støysone - Rød sone iht. T-1442 |
| | Støysone - Gul sone iht. T-1442 |
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i> | |
| | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
| | Planens begrensning |
| | Formålsgrense |
| | Regulert tomtegrense |
| | Eiendomsogrense som skal oppheves |
| | Byggegrense |
| | Planlagt bebyggelse |
| | Bebyggelse som inngår i planen |
| | Regulert senterlinje |
| | Frisiktslinje |
| | Regulert kantkjørebane |
| | Regulert fotgjengerfelt |
| | Regulert støyskjerm |
| | Regulert støttemur |
| | Avkjørsel |
| | Påskrift feltnavn |
| | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| | Påskrift utnyttning |
| | Påskrift plantilbehør |
| | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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 uopfordret 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

- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hjellevengen 31
5211 OS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230117

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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: 14.12.2023

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)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater
