



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 490,-
Total ink omk.: Kr 503 490,-
Selger: Vestafjell AS konkurrsbo

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 922.9 kvm
Tomtstr.: 922.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr.: Gnr. 233, bnr. 155

Oppdragsnr.: 1501240028

Regulert utsiktstomt i etablert byggefelt.

Boligtomt på 922,9 m² med en flott beliggenhet på Ostereidet. Tomten ligger i et etablert og populært boligfelt med en skjermet beliggenhet mot enden av feltet. Fra tomten har man en fri og nydelig utsikt som strekker seg over Osterfjorden og mot Osterøy. Tomten har en fin plassering i boligområdet i rolige omgivelser og uten gjennomgangstrafikk.

Kort oppsummert:

- Gangavstand til busstopp, barnehage og skoler.
- Gangavstand til Ostereidet senter med ladestasjon, bensinstasjon, lege, frisør, dagligvare og veikro.
- Flere turmuligheter i nærområdet.
- Solrik utsiktstomt
- Opparbeidet og planert 2015/16.
- Meget fin plassering i feltet
- Offentlig vei, vann og kloakk i området.
- Regulert boligtomt

Visning på egenhånd. Ta kontakt for videre dialog, interesse og budgivning.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	20
Forbrukerinformasjon	48
Budskjema	50











Illustrasjonsbilde. Kun eksempel for å vise tomten med hus på. Er ikke søkt om eller godkjent.





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 eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

922.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott boligtomt på Ostereidet med en nydelig sjøutsikt. Den ligger i noe skrånende terreng. Deler av tomten er opparbeidet. Se kart for nærmere opplysninger om grenser. Alver kommune opplyser over telefon at det i januar 2016 ble gitt ferdigattest for planering og opparbeidelse av tomt.

Areal er beregnet og ikke nøyaktig oppmålt. Avvik kan derfor forekomme. Evt. avvik vil ikke å påvirkning på kjøpesummen.

Beliggenhet

Dyrhovden har en flott beliggenhet på Ostereidet med kort vei til butikk, skoler og barnehage. For dagligvarehandelen ligger Rema 1000 Ostereidet Senter i gangavstand fra tomten. For ytterligere servicetilbud er det en ca. 20 minutters kjøretur til AMFI Knarvik - hvor du finner et godt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek m.m. Ellers kan du kjøre til Åsane og Bergen sentrum på henholdsvis ca. 40 og 50 minutter.

Fra tomten er det ca. 700 meters gange til nærmeste busstopp. Herfra går det en rekke bussavganger (linje 340, 342, 343, 344 og 346).

For den turglade er det flere turmuligheter i nærområdet, for eksempel Velandseggjene/Djupedalseggene og Husdalsfjellet. Trives du best

med å trene innendørs, er det en ca. 25 minutters kjøretur til Studio Nor Knarvik og Max Fitness Frekhaug.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Ostereidet Fus barnehage
- Ostereidet barneskule
- Ostereidet ungdomsskule
- Knarvik vgs

Adkomst

Fra Arna: Kjør mot nord på Arnavegen/E16 i 9,2 km, i rundkjøringen: Ta 2. avkjøring i rundkjøringen mot Knarvik. Fortsett ut på Steinestøvegen/E39. Kjør over Nordhordalandsbroen og Hagelsundbroen. Kjør rett frem i de tre neste rundkjøringene, ut på Osterfjordvegen/E39. Etter ca. 13 km, ta til høyre ved Rema 1000/ Ostereidet senter. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Eidavegen, etter 400 m ta første til venstre. Sving til høyre ned til rundskjøring ved skolen og ta 2. avkjøring i rundkjøringen. Ta deretter første til høyre, og hold til høyre med en gang. Ved neste kryss tar man til venstre, tomten ligger på høyre side.

Bebyggelsen

Tomten ligger i et etablert boligfelt i rolige og landlige omgivelser.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærhet til både skole og barnehage

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Diverse

Selger er et konkursbo med begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysninger om eiendommen

formidlet i salgsoppgave/prospekt eller på annen måte i salgsprosessen er videreformidling av opplysninger uten at boet kan innestå for riktigheten av opplysningene. Kjøper oppfordres til å gjøre egne grundige undersøkelser av eiendommen og all eventuell relevant informasjon om og relatert til eiendommen. Kjøp fra konkursbo innebærer begrensede muligheter for kjøper til å få oppfylt eventuelle reklamasjonskrav. Konkursboet vil fraskrives ethvert ansvar så langt det er mulig innenfor avhendingslovens rammer.

Fotografen har lagt ved to eksempler med hus på tomten. Dette er kun illustrasjon og er ikke byggesøkt eller godkjent. Fotografen har heller ikke tatt hensyn til hverken regulering eller øvrige bestemmelser når eksempelet ble laget.

Kjøper er selv ansvarlig for dialog med kommune om det en ønsker å bygge. Kjøper leverer selv inn byggesøknad ut fra dialog med kommune og reguleringsbestemmelser for området som er vedlagt. Kjøper må selv avklare tilkobling av vann/kloakk og få avkjøringsløyve m.m.

Eiendommen overføres til ny eier via blanco-skjøte. Brurås Eigedom AS står som hjemmelshaver og konkursboet etter Vestafjell AS er selger da de eier eiendommen. Overføring skjøte vil derfor skje direkte fra Brurås Eigedom til ny eier.

Det er opplyst per telefon med kommune at det i 2015 ble søkt om planering av tomt. Ble gitt ferdigattest for planering og opparbeidelse av tomt 21.01.16. Det er ikke opplyst om andre byggesøknader/ferdigattester. Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 490 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

Info formuesverdi

Det foreligger ingen formuesverdi på tomten.

Velforening

Det er ikke opplyst om det foreligger velforening for området eller fellesutgifter. Kjøper må påregne at dette kan komme ved bebyggelse av eiendommen.

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 233, bruksnummer 155 i Alver kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4631/233/155:

22.01.2013 - Dokumentnr: 60887 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4631 Gnr:233 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 861920 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1263 Gnr:233 Bnr:155

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Offentlig vann og kloakk i området, se vedlagte kart over ledninger. Kjøper er selv ansvarlig for tilkobling av vann og kloakk. Kommunen opplyser at det enkleste og rimeligste vil være tilkobling til offentlig via private stikkledninger. Kjøper må selv avklare tilkobling med kommunen og evt. brukerne av de private stikkledningene. Kommunen opplyser at en en avtale om tilkobling via de private stikkledningene må foreligge skriftlig med brukerne og tinglyses.

Gebyr for tilkobling av offentlig vann og kloakk er i dag opplyst til kr. 15 000 per.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan:

Plannavn: Dyrhovden.4631_1263-23091999

Reguleringsformål: Bolig

Etter opplysninger mottatt fra kommunen foreligger det ingen planforslag som påvirker eiendommen, og det er heller ikke igangsatt planlegging som påvirker eiendommen.

Før behandling av søknad om rammetillatelse / igangsettingstillatelse er det krav om utarbeidet plan for utbygging for husgruppe i målestokk 1:500. Planen skal vise hus, tilkomst til hus, interne veier, trim/lekeapparat, parkeringsplasser/-garasje, søppelhåndtering og avkjørsel.

Kommunene skal ved behandling av søknad sikre at utbyggingen får en god form og materialvalg, og at bygg i samme byggefelt får en helhetlig og harmonisk utforming. Farge på hus og takteking skal godkjennes av kommunen.

- Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 3 m (1 etasje). Der terrenget gjør det naturlig, kan bygget utføres i to etasjer (underetasje) og med en gjennomsnittlig gesimshøyde på 4,5m i samsvar med byggeforskriftene-
- Takvinkel skal ikke overstige 35 grader.
- Parkering skal skje på egen tomt med minimum 2 plasser per enebolig. Der enebolig har hybelhusvære må det regnes med 3 plasser per bolig.
- Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense og eventuelt sammen med nabotomt. Endelig plassering og utforming skal fastsettes av

kommunen. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad.

- Ingen del av planområdet må tilplantes med busker eller trær som etter kommunens mening kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.

Legalpant

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

Kommentar 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.

Kontraktsgrunnlag

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 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 kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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.

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

Salgsoppgave

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 490 (Omkostninger totalt)

28 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

503 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

518 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

521 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 490

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 tegnet boligselgerforsikring på tomten.

Boligkjøperforsikring

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

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
11.12.2024

Lindås kommune

Dyrhovden bustadfelt på Ostereidet

Reguleringsplan for Dyrhovden bustadfelt på g.nr.233, b.nr.119 og del av b.nr.104, Eide indre.

Reguleringsplan utarbeidet av :

FORTUNEN ARKITEKTER AS
v/siv. ark. MNAL/NPA Kjell J. Brun

Lindås kommune
Plan nr. P99.....

Dato for siste revisjon av planen.....25.11.1999.....

Dato for vedtak i kommunestyret.....23.09.1999.....

LINDÅS KOMMUNE TEKNISK	
Arkivkode	
10 DES. 1999	
Ark.saksnr. 09/00121	Løpenr. 012335/99
Saksh. F.70	Grad.

§ 1
GENERELT

1.1
Planen viser regulert område med plangrense.

1.2
Arealet innafor planområdet er regulert til :

- * byggeområde for bustader
- * trafikkområde (offentleg veg og gang- og sykkelveg)
- * friområde (offentleg friareal/turveg)
- * fellesområde (felles leikeplass)

1.3
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2
FELLES FØRESEGNER

2.1 PLANKRAV

2.1.1
Før handsaming av søknad om rammeløyve / søknad om igangsettingsløyve (to-stegsmodellen) vert det krevd utarbeida plan for utbygging for husgruppe i målestokk 1 : 500.
Planen skal visa hus, tilkomst til hus, interne vegar, trim/leikeapparat, parkeringsplassar/-garasje, søppelhandsaming og avkøyrslar.

2.1.2
Kommunen skal ved handsaming av søknad om rammeløyve / søknad om igangsettingsløyve sikra at utbygginga får ei god form og materialval, og at bygg i samme byggefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming.
Farge på hus og taktekking skal godkjennast av kommunen.

2.2 BYGGJEGRENSER

2.2.1

Innafor viste byggegrenser skal bygg plasserast som vist i planen.

2.3 ETASJETALL / BYGGEHØGDER

2.3.1

Bustadområdet vert tillete bygd ut med småhus. Gjennomsnittleg gesimshøgde skal ikkje overstiga 3,0 m (1 etasje). Der terrenget gjer det naturleg, kan bygga utførast i to etasjar (underetasje) og med en gjennomsnittleg gesimshøgde på 4,5 m i samsvar med byggeforskriftene.

2.3.2

Takvinkel skal ikkje overstiga 35 grader.

2.4 PARKERING / ADKOMST

2.4.1

Parkering skal skje på eige tomt med minimum 2 plassar pr. einebustad. Der einebustad har hybelhusvære må det reknast med 3 plassar pr. bustad.

2.4.2

Garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene, oppførast i nabogrense og eventuelt saman med nabotomt. Endeleg plassering og utforming av garasjar skal fastsetjast av kommunen. Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer søknad om rammeløyve/søknad om løyve til tiltak, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samtidig med bustader.

2.4.3

Tilkomst til tomt er vist i reguleringsplan.

2.5 UBYGDE AREAL / BODER

2.5.1

Inga del av planområdet må tilplantast med buskar eller tre som etter kommunen si meining kan virka sjenerande for offentlig ferdsel. Dei ubygde områda må gjevast ei tiltalende form og handsaming.

2.5.2

Transformatorkiosker o.l. vert berre tillete oppført der dei etter kommunens si meining ikkje er til ulempe. Det vert stilt strenge krav til arkitektonisk utforming av denne typen mindre bygg.

§ 3

OMRÅDE FOR BUSTADER

3.1

Aralet skal nyttast til einebustadføremål med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegner og plankart.

3.2

For bustadområda skal det opparbeidast nødvendige parkeringsplassar (i s. m. gjeldande parkeringsnorm).

§ 4

OMRÅDE FOR TRAFIKKFØREMÅL

4.1

I trafikkområdet skal det opparbeidast :

* Offentlege køyreveggar

4.2

Avkøyrslar er vist i planen.

4.3

Vegskjæringar mot byggeområde og fellesareal må vera sikra med gjerde når området vert teke i bruk.

4.4

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsomt. Vegskjæringar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalende måte.

§ 5

FRIOMRÅDER

5.1

Friområder er delt i :

* offentlig friareal

5.2

Friareal er sete av som eit belte med naturlig vegetasjon og terreng mot eksisterande bustader mot sørvest (breidde minimum 10,0 m), samt eit mindre areal ved adkomstveg i nord.

5.3

Offentleg gangsti mellom tomt 4 og 5 samt mellom tomt 13 og 14 er vist i planen.

§ 6

FELLESOMRÅDE

6.1

Fellesområder er delt i :

* felles leikeplass

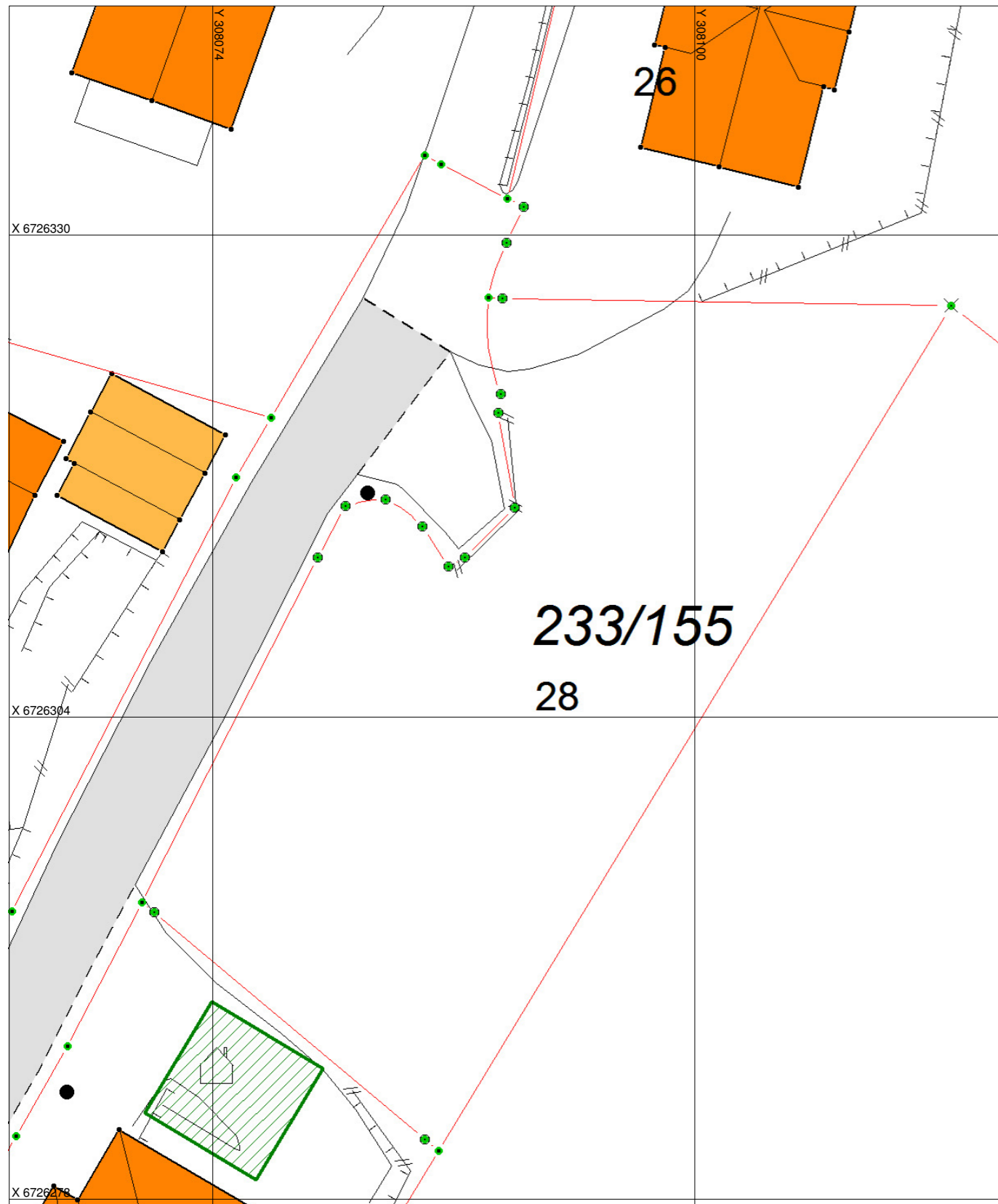
6.2



Felles leik er sete av som sandleikeplass/nærlleikeplass som skal tilretteleggast tre stader i bustadfeltet med eit areal på 120 m², 450 m² og 200 m².

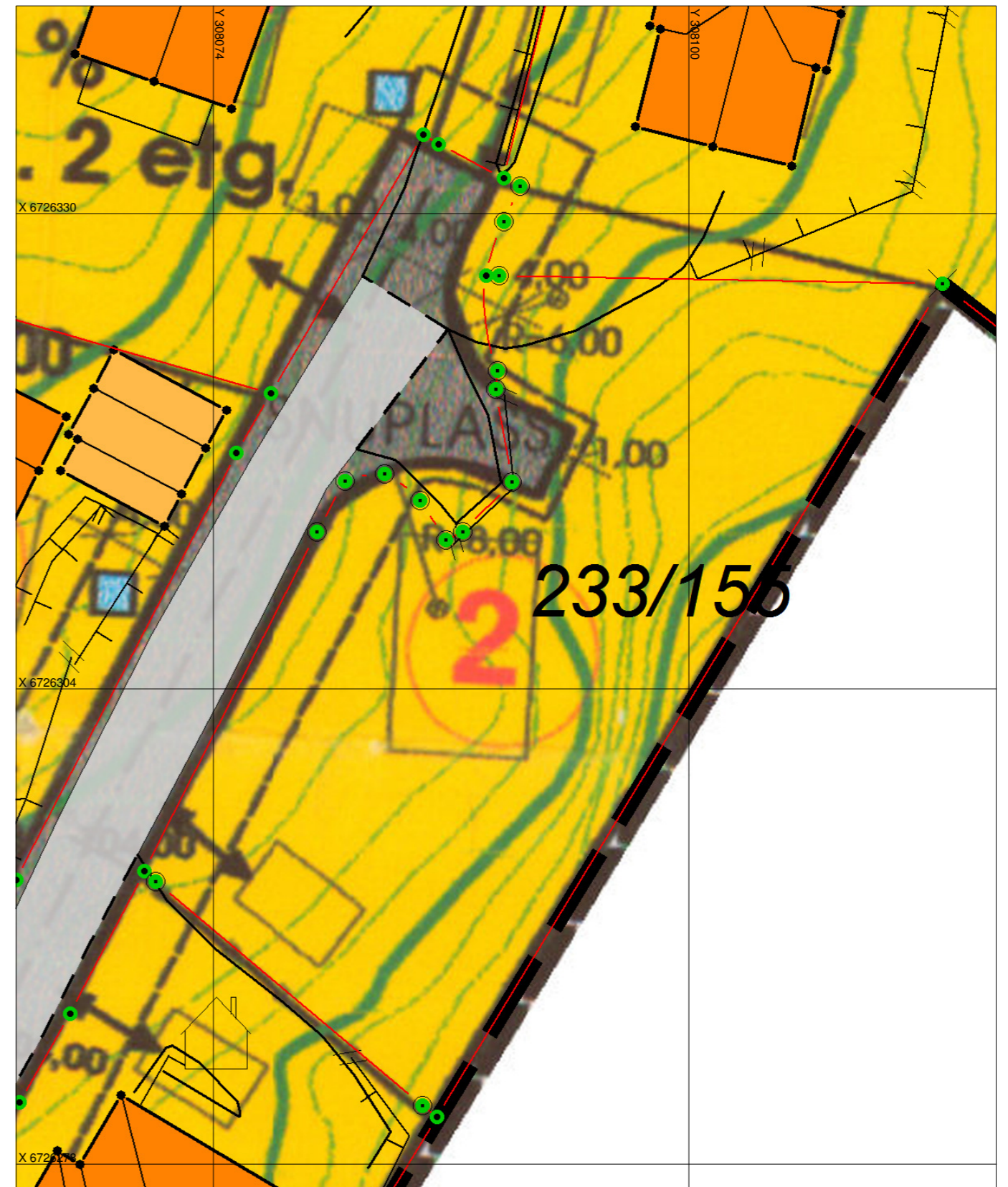
6.3



Heile bustadfeltet er sameigare i desse fellesareala.

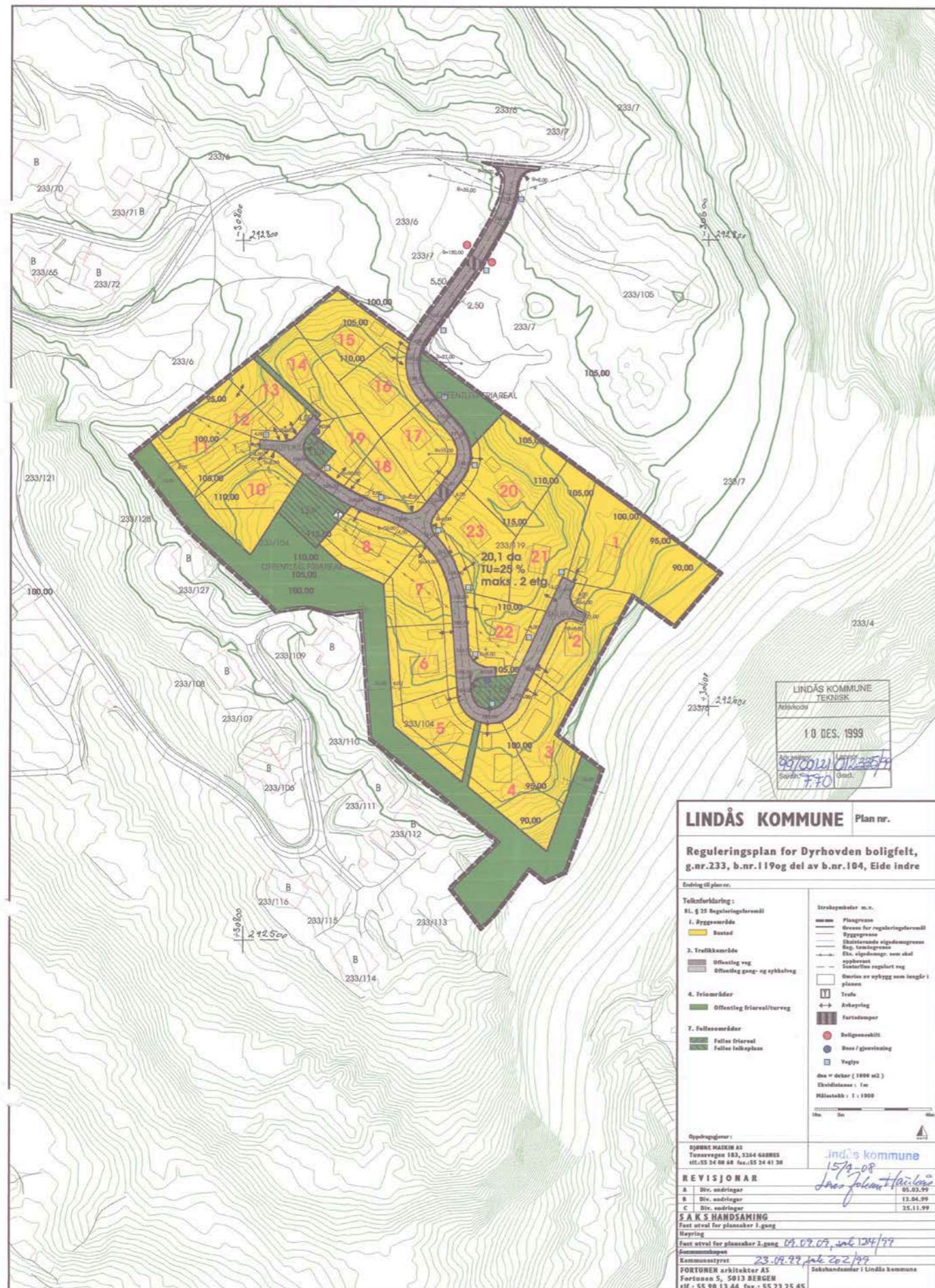
Bergen 25.11.99
Fortunen arkitekter AS
KJB



<p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbygg Andre bygg Annen bygning <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> Målt eigedomsgrænse Usikker eigedomsgrænse 	<p>Situasjonskart Alver Kommune</p>  
	<p>Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 233/155 Målestokk: 1:260 Dato: 13.02.2024 UTM sone 32 EUREF89</p>



<p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbygg Andre bygg Annen bygning <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> Målt eigedomsgrænse Usikker eigedomsgrænse 	<p>Situasjonskart Alver Kommune</p>  
	<p>Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 233/155 Målestokk: 1:260 Dato: 13.02.2024 UTM sone 32 EUREF89</p>



A-STAB AS v/Knut Hjertholm
Midttunhaugen 10
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5541 - 16/1813

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBj@lindas.kommune.no

Dato:
21.01.2016

Ferdigattest for tomteopparbeiding - gbnr 233/155, 161, 162, 163 Eide Indre

Administrativt vedtak. Saknr: 045/16
Tiltakshavar: Vestafjell AS
Ansvarleg søkjar: A-STAB AS
Søknadstype: Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Ansvarleg søkar/tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 20.03.2015 For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.
Det vert elles vist til søknad motteken 16.01.2016.

Skildring

Adresse:	Dyrhovden, ikkje tildelt nummer
Bygningstiltak:	Sprenging, planering av bustadtomter
Bygningsnummer:	-
Bruksareal:	-
Avlapp:	-
Vatn:	-
Tal på røykløp:	-

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for opparbeiding av tomt på gnr. 233, bnr. 155, 161, 162 og 163.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

Post
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

Dyrhovden 28

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/5541

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vestafjell AS

Midttunhaugen 10 5224

NESTTUN

Mottakarar:

A-STAB AS v/Knut Hjertholm

Midttunhaugen 10 5224

NESTTUN

Offentlig transport

🚶 Ostereidet skulestopp 9 min
Linje 340, 342, 343, 344, 346 0.7 km

✈ Bergen Flesland 1 t 3 min

Skoler

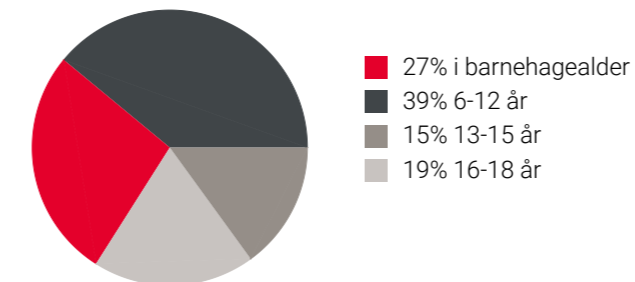
Ostereidet barneskule (1-7 kl.) 14 min
93 elever, 7 klasser 1 km

Ostereidet ungdomsskule (8-10 kl.) 10 min
90 elever, 6 klasser 0.8 km

Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 22 min
950 elever 20.9 km

Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 23 min
300 elever 21.2 km

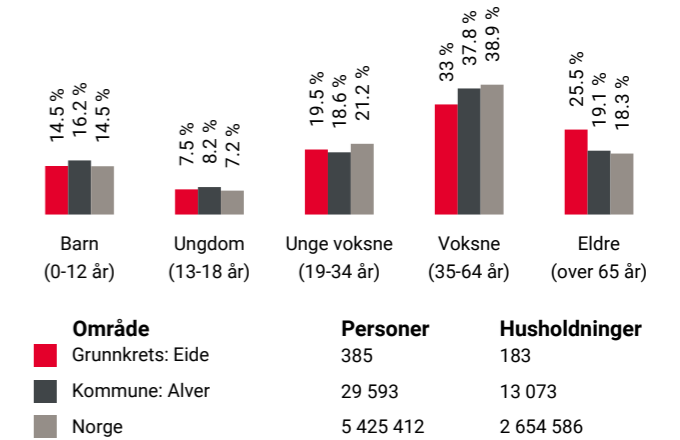
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Ostereidet Fus barnehage (0-5 år) 9 min
57 barn 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Ostereidet Senter 24 min
Post i butikk 1.7 km

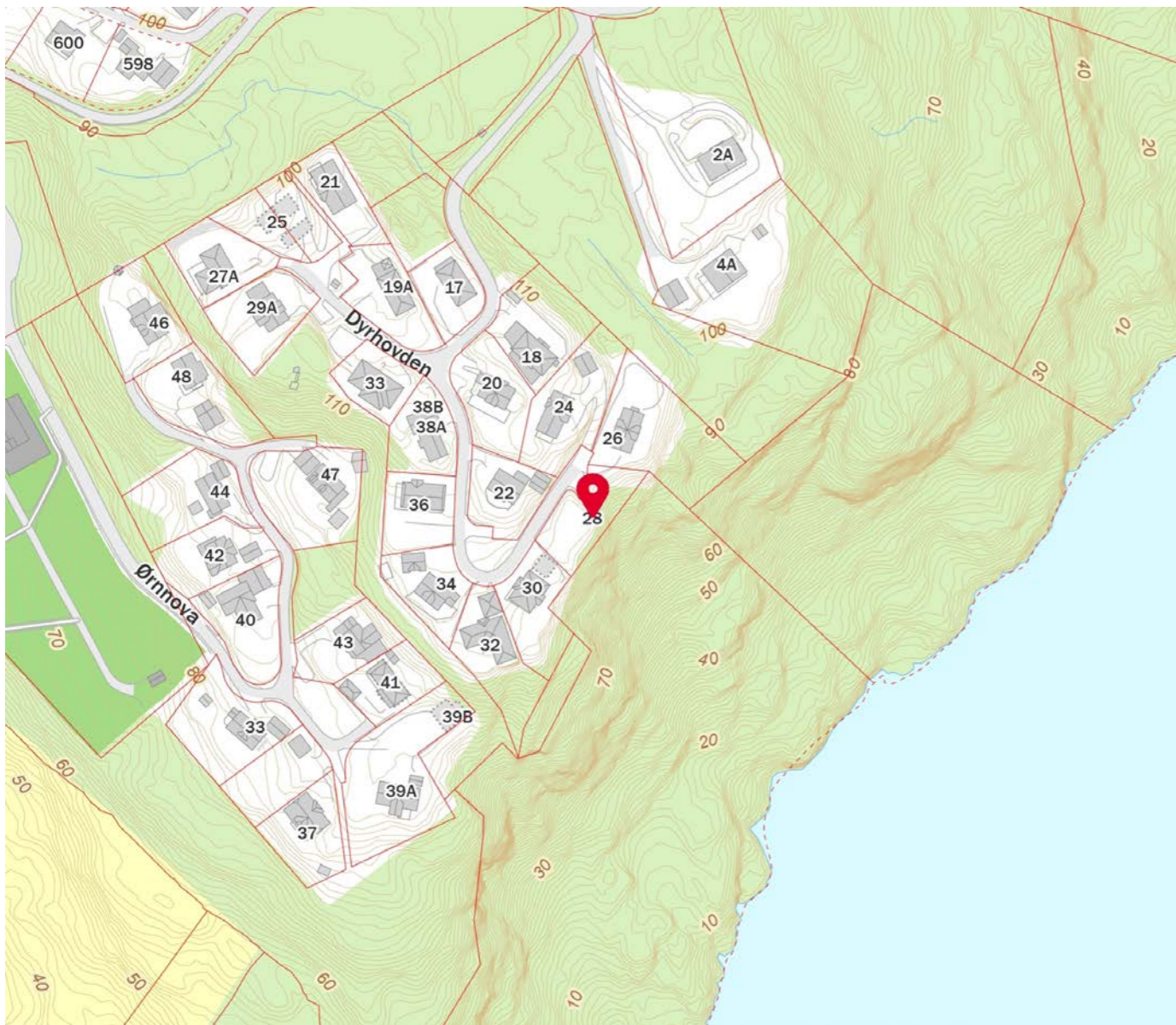
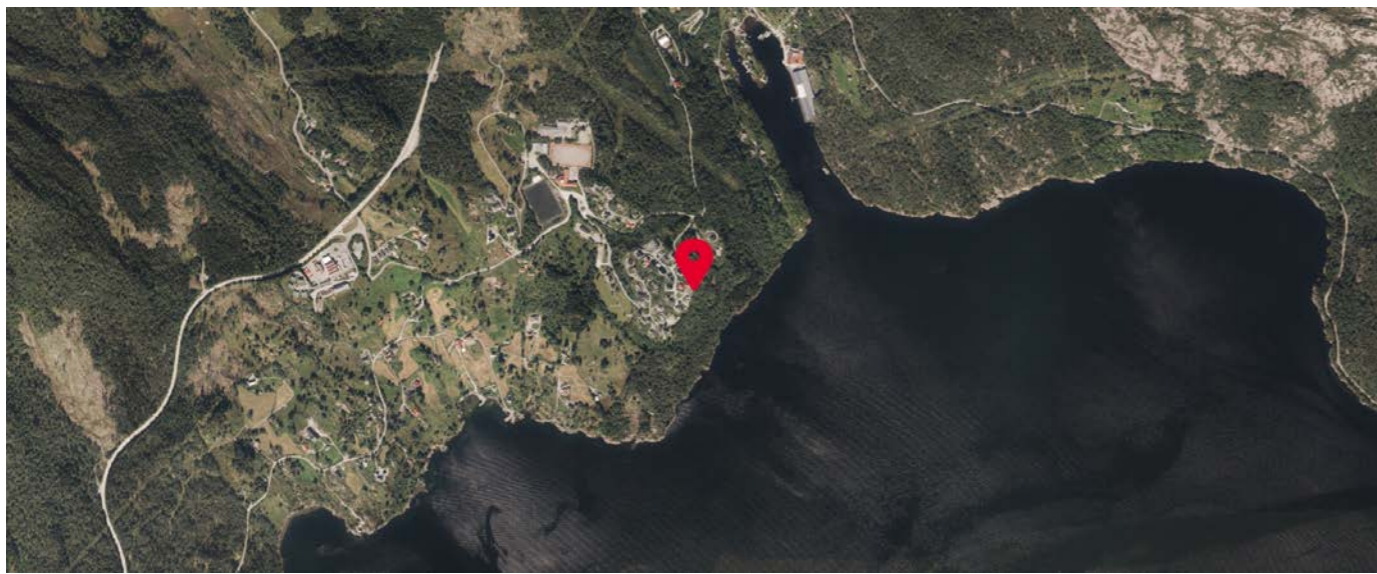
Matkroken Hjelmås 14 min
Søndagsåpent 12 km

Sport

🏃 Ostereidet skule 10 min
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.8 km

🏊 Studio Nor Knarvik 23 min

🏊 Max Fitness Frekhaug 27 min



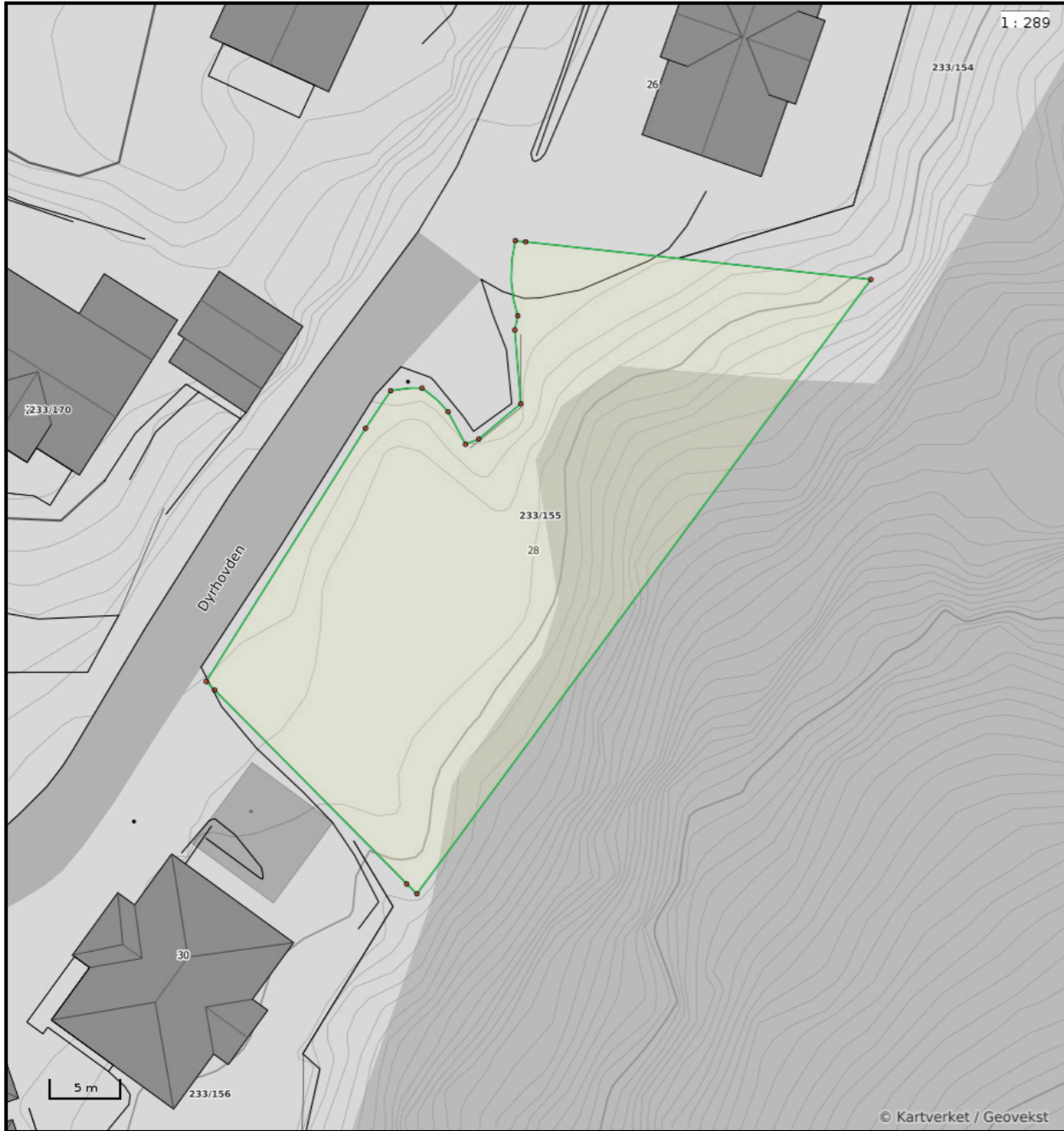
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Matrikelkart
Oversiktskart

ambita

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Alver 4631 - 233 / 155 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

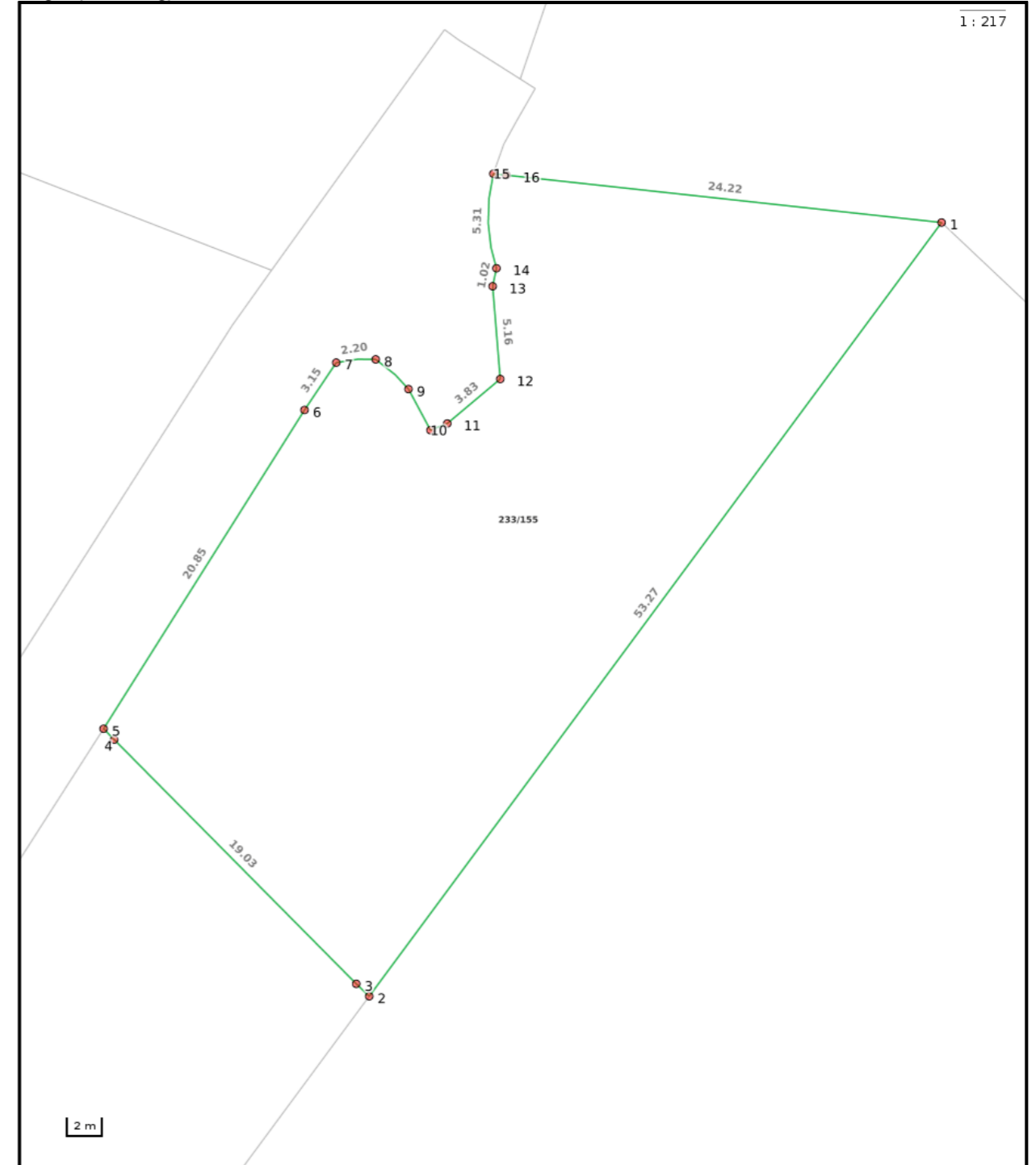
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 233, Bruksnummer 155 i 4631 ALVER kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 922,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 726 326,21	308 113,87	53,27m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Kors
2	6 726 280,66	308 086,25	1,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 726 281,28	308 085,47	19,03m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 726 293,52	308 070,90	0,84m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 726 294,06	308 070,26	20,85m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 726 312,65	308 079,71	3,15m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 726 315,42	308 081,22	2,20m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	6,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 726 315,80	308 083,38	2,46m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	7,03	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 726 314,33	308 085,34	2,58m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 726 312,18	308 086,76	1,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 726 312,63	308 087,65	3,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 726 315,35	308 090,34	5,16m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 726 320,43	308 089,45	1,02m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 726 321,44	308 089,57	5,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	9,51	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 726 326,64	308 088,92	0,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 726 326,62	308 089,65	24,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Attestert kopi av dok.nr. 2013/60887/200
Uthentet 2024-02-14 08:24

Side 1 av 2



Målebrev over

	GNR.	BNR.	Festenr.
	233	155	
Elgedom	Bruksnavn /adresse Eide Indre, 5993 Ostereidet.		
Areal	923 m ²		

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	20.03.2002
Rekvirent	Djønne Maskin A/S v/TrygveDjønne.
Styrar	Sverre Solberg
Forretning	Frådeling av bustadtomt. (Tomt nr. 2 på reg.planen i "Dyrhovden bustadfelt"). Parsell av g.nr. 233, b.nr. 119.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Knarvik,	06.06.2012	Tommy Veland	Sverre Solberg

MATRIKSEL



Tinglysing (jf. delingslova § 4/2)



Påteikningar (rettingar o.l)



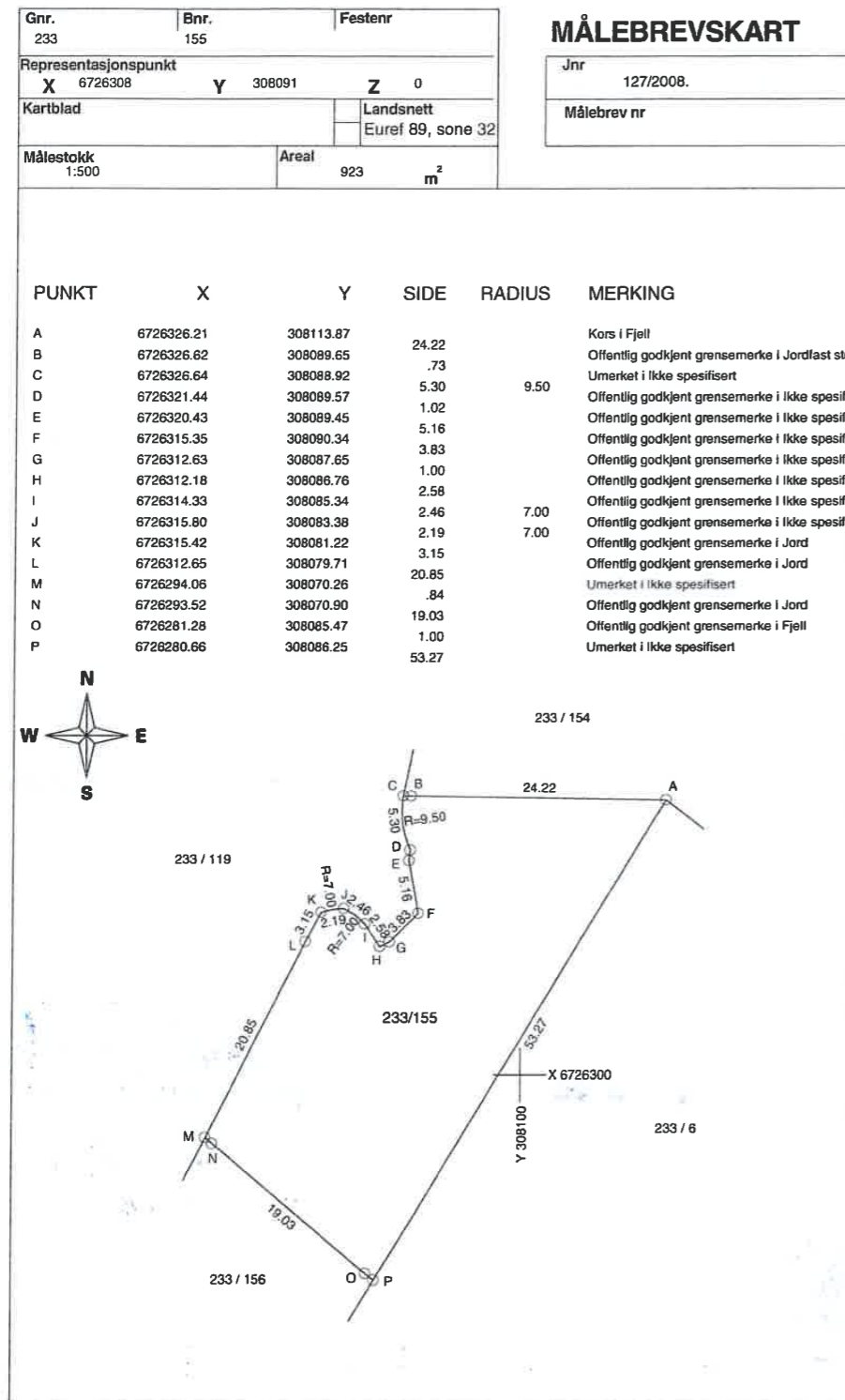
Eiendomsforretning Brurås Eiendom AS
og nr: 933 374 814
KUK

MÅLEBREV^x utan grensejustering med grensejustering

J.nr.	127/2008.
Målebrevsnummer	
Evt.mell. forretning, dato, ref nr.	

Delingslova § 4/2 første leddet

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det sammen gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring 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-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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 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

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

Notater

For eiendommen:

Adresse: Dyrhovden 28
5993 OSTEREIDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer: 1501240028

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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 videreført 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: 11.12.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon