



aktiv.

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.

aktiv.
Tar deg videre

Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

**Nydelig tomt med næringsbygg på
"øy" med rammetillatelse for sjøbu
med 6 seksjoner.**





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 1 990 000,-
Omkostn.:	Kr 66 792,-
Total ink omk.:	Kr 2 056 792,-
Selger:	Hystein AS
Salgsobjekt:	Næringstomt
Eierform:	Eiet
Tomtstr.:	1072.6 m²
Gnr./bnr.	Gnr. 248, bnr. 31 Gnr. 248, bnr. 78
Oppdragsnr.:	1506230122

Nydelig tomt med næringsbygg på "øy"

Eiendommen ligger meget idyllisk til på "øy" med veitilkomst. Ligger på Skjeret i Tjeldstø.

Dette er en perle i naturskjønne omgivelser like ved havgapet. Det ligger rorbuer for utleie like ved, og disse er mye brukt av de som ønsker en allsidig sommeridyll med bading, fiske og turgåing. Her bor man i pakt med naturen og har likevel mulighet til å kjøre til Bergen sentrum om været skulle være dårlig eller man vil ha en fin dag med det Bergen kan tilby av uteliv og aktiviteter. Fra eiendommen er det ca. 6 min. til Spar matbutikk på Tjeldstø. Ellers kan man kjøre videre til Rong med flere fasiliteter. Det er også bussforbindelse fra Alvheim. Jeg ville absolutt tatt turen hit og sett den unike beliggenheten, dette vokser ikke på "trær".

Her ligger den eldre eksisterende fiskehallen så og si i sjøen. Men likevel skjermet fra de verste bølgene når været raser i havet.

Det foreligger tegninger på 6 enheter fra ansvarlig søker TH Bhas Bygg AS. Arkitektur og bygningsutforming er fra Norgeshus AS. Rammetillatelsen er gyldig til juli 2024.

Kjøper overtar denne forpliktelsen.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen18

Tilstandsrapport24

Egenerklæring31

Forbrukerinformasjon43

Budskjema44













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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1072.6 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på "øy" med veitilkomst. Ligger på Skjeret i Tjeldstø.

Dette er en perle i naturskjønne omgivelser like ved havgapet. Det ligger rorbuer for utleie like ved, og disse er mye brukt av de som ønsker en allsidig sommeridyll med bading, fiske og turgåing. Her bor man i pakt med naturen og har likevel mulighet til å kjøre til Bergen sentrum om været skulle være dårlig eller man vil ha en fin dag med det Bergen kan tilby av uteliv og aktiviteter. Fra eiendommen er det ca. 6 min. til Spar matbutikk på Tjeldstø. Ellers kan man kjøre videre til Rong med flere fasiliteter. Det er også bussforbindelse fra Alvheim. Jeg ville absolutt tatt turen hit og sett den unike beliggenheten, dette vokser ikke på "trær".

Her ligger den eldre eksisterende fiskehallen så og si i sjøen. Men likevel skjermet fra de verste bølgene når været raser i havet.

Det foreligger tegninger på 6 enheter fra ansvarlig søker TH Bhas Bygg AS. Arkitektur og byggningsutforming er fra Norgeshus AS. Rammetillatelsen er gyldig til juli 2024.

Kjøper overtar denne forpliktelsen.

Adkomst

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

Diverse

Selveier næringstomt. Man er pga regulering om næring nødt for å leie ut leilighetene.

Kjøper har ansvar for ev. utvikling av eiendommen(e) og eventuelle nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten eller andre offentlige myndigheter, naboer etc.

Det som ev. ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is" og for øvrig i samsvar med den regulering av undersøkelsesplikt, mangler, garantier mv. som følger av kjøpekontrakten som er vedlagt prospektet.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Det er utarbeidet en perm med dokumentasjon knyttet til eiendommen som er tilgjengelig på meglers kontor. Budgivere oppfordres til å gjennomgå dokumentasjonen grundig, samt å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det

forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige.

Eiendomsmeglingsloven § 6 - 7 fravikes. Oppdragstaker har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot oppdragstaker.

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.

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.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Det foreligger ingen kommunale avgifter på tomten slik den står i dag.

Kjøper må påregne kostander til vann, avløp, renovasjon m.m. ved oppføring av leiligheter.

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 248, bruksnummer 31 i Øygarden kommune.Gårdsnummer 248, bruksnummer 78 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/248/31:
05.01.1951 - Dokumentnr: 33 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:248 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1593342 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1259 Gnr:48 Bnr:31

Vei, vann og avløp

Det er fra Øygarden kommune gitt løyve til utvidet bruk av eksisterende avkjøring til kommunal veg. Man er pliktig til å vedlikeholde veien. Det må anlegges privat avløpssystem. Offentlig vann i området. Det er også gitt løyve fra kommunen til rensing av avløpsvann til slamavskiller til sjø og septisk for tømning etter gjeldende regler. Løyve er gitt på bakgrunn av oppføring av 6

fritidsrorbuer/boenheter.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde, fellesområder og spesialområder.
PlanID: 125920060004
Plantype: Eidtun Heggøy Gnr. 48/29
Status: Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelse: 24.02.1987
Delareal: 9 m²
Formål: Herberge og bevertningssted
Kommuneplan:
ID: 125920140001 Navn: Kommuneplan Øygarden (2014 - 2022)
Plantype: Kommuneplanens arealdel Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse: 18.06.2014
Delareal:

Delareal 755 m - Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Delareal 6 m - Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende Delareal 1 061 m - Arealbruk Næringsvirksomhet, Nåværende Delareal 9 m - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.
Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser,

tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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
1 990 000,- (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)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

66 792,- (Omkostninger totalt)

2 056 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 66 792

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglere vederlag
Det er avtalt vederlag kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 19 990,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2 900, -.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 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
08.12.2023

Vurdering utviklingstomt del av gnr 248, bnr 31/78

Matrikkel: Gnr 248: Bnr 13, bnr 78
Kommune: 4626 ØYGARDEN KOMMUNE
Betegnelse: Utviklingstomt
Adresse: Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ



Dato befaring: 01.12.2021
Utskriftsdato: 09.01.2022
Oppdrag nr: 6152

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A , 5006 BERGEN
Telefon: 919 01 403

Sertifisert takstmann:
Kjell Erik Bjorheim
Telefon: 992 68 291
E-post: kjell-erik@tpvest.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Matrikkel: Gnr 248: Bnr 13, bnr 78
Kommune: 4626 ØYGARDEN KOMMUNE
Adresse: Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A , 5006 BERGEN
Telefon: 919 01 403



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurdering av utviklingstomt av gnr 248 bnr 31 og 78 i Øygarden kommune.

Rapportdata	
Kunde:	Hystein AS
Takstmann:	Kjell Erik Bjorheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.12.2021. - Kjell Erik Bjorheim. Takstmann. Tlf. 992 68 291 - Oddveig Nina Nakken. Tlf. 909 58 001

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Utviklingstomt

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 248 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 072,6 m² Arealkilde: I flg. EDR.
Hjemmelshaver:	Hystein AS. Org. 918986480
Adresse:	Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ
Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 248 Bnr: 78
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 559,2 m² Arealkilde: I flg. EDR.
Hjemmelshaver:	Hystein AS. Org. 918986480
Adresse:	Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart					
Øygarden kommune sine nettsider					
Oppmålt tomteareal					
Rammeløyve oppføring av sjøbu med 6 bueiningar	15.07.2021				
Tegninger					
Egenerklæringsskjema	28.11.2021				
Vedtak utvida bruk av avkjørsel til KV 3176	08.01.2021				
Vedtak - Utslepp av avløpsvann	03.12.2020				
Vedtak- Tillatelse til utlegging av avløpsledninger i sjø	16.04.2021				
Eiendomsdata.no					
Infoland.no					
Norges Eiendommer					
Rekvirent					

Eiendomsdata

Tomten ligger på Skjeret 6 på Heggøy i Øygarden kommune.
Arealet på tomten er tilsammen 2631,8 m² i flg. EDR.
Tomten er planert. Maritime omgivelser med svaberg og betongkai. Sjøtomt beliggende som en halvøy.
Grunnforhold er ikke kontrollert.
Privat vei fra offentlig til tomten. Gruset vei.

Forsikringsforhold

Det er ikke fremlagt forsikringdokumenter.
Forsikring i Gjensidige forsikring, avtale nr 46864808

Bygninger på eiendommen

Det står idag en bygning på tomten. Bygning på 2 plan med grunnflate på ca 210 m² BRA oppmålt på nettkart.
Byggene er i dårlig stand. Det er eternittplater på deler av bygget. Dette betegnes som spesialavfall.
Kostnader for rivning og fjerning av bygningsmasser ar antatt 500 000 NOK.

Det er gitt rammetillatelse for nytt bygg på tomten med BRA på ca 471 m². Bygget kan inneholder 6 fritidsleiligheter for utleie.
Det må anlegges privat avløpssystem.
Offentlig vann i området.
Utnyttingsgrad er opplyst å være 38,91% ved utbygging. I flg. kommuneplan er utnyttingsgraden 40%.
Planstatus: Næringsvirksomhet.

Det er gitt tillatelse til utlegging av avløpsledninger til sjø.
Det er vedtak om utvida bruk av utkjørsel til KV 3176.

Kommunedelplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 125920140001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 18.06.2014
Plannavn: Kommuneplan Øygarden (2014-2022).

Arealformål:
Planidentifikasjon: 125920140001
Arealbruk: Næringsvirksomhet
Arealbrukstatus: Nåværende.

Info fra "Norges Eiendommer"

Bolig- og bygningsopplysninger
Bygning 1 av 2: DRIFTSB. FISKE/FANGST/OPPDR (Kilde: MASSIVREGISTRERING)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:
AdresseNrTypeBRABRAKjøkkenkodeAntall romBadWC
UNUMMERERT BRUKSENHET000
Bygningsopplysninger:
Næringsgruppe: IKKE OPPGITT
Bygningsstatus:TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer: 176070331
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet
BRA totalt
Har heisNei
Rammetillatelse
lgangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger.

Bygning 2 av 2: STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 2 ETG. (Kilde: VANLIG REGISTRERING)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjeret 6	H0101	BOLIG	72,0	KJØKKEN	3	1	1
Skjeret 6	H0102	BOLIG	49,0	KJØKKEN	2	1	1
Skjeret 6	H0103	BOLIG	73,0	KJØKKEN	3	1	1
Skjeret 6	H0201	BOLIG	73,0	KJØKKEN	3	1	1
Skjeret 6	H0202	BOLIG	72,0	KJØKKEN	3	1	1
Skjeret 6	H0203	BOLIG	49,0	KJØKKEN	2	1	1
Bygningsopplysninger:							
Næringsgruppe:ANNET SOM IKKE ER NÆRING							
Bygningsstatus: RAMMETILLATELSE							
Energikilde: ELEKTRISITET							
Oppvarming							
Avløp: PRIVAT KLOAKK							
Vannforsyning: TILKN. OFF. VANNVERK							
Bygningsnummer: 300915573							
Bebygd areal293,0							
BRA bolig471,0							
BRA annet							
BRA totalt471,0							
Har heisNei							
Rammetillatelse: 15/07-2021							
lgangset.till							
Ferdigattest							
Midl.brukstill.							
Tatt i bruk (GAB)							
Antall boliger6							
Antall etasjer2							
Etasjeopplysninger:							
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig
H01	3	236,0	236,0				
H02	3	235,0	235,0				

Igangsettingstillatelse

Vedtak:
I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, jf. 20-1 og 21-4 vert oppføring av sjøbu med 6 bueiningar på gnr.248, bnr.31, godkjent slik det går fram av søknad, vedlagte situasjonskart og teikningar.
Tiltaket skal utførast i samsvar med dokumentasjonen ovanfor og elles på dei vilkår som går fram av saka.
Det vert med dette gjeve rammeløyve. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve igangsetjingsløyve.
Før igangsetjingsvedtak for oppføring av sjøbu med 6 bueiningar vert gjeve, skal følgjande dokumentasjon vere innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene- erklæring om ansvarsrett PRO, UTF og Kontroll.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er sendt inn og har gått gjennom nødvendig kontroll

Kort om saka:
Saka gjeld søknad om løyve til Oppføring av sjøbu med 6 bueiningar.

Søknaden:
Kommunen har motteke søknad om rammeløyve for oppføring av sjøbu med 6 bueiningar på gbnr 248/31, Heggøy. Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag i vedtak av 28.11.2019 saksnr. 115/19. Ny sjøbu vert oppført med tilnærma same «fotavtrykk» som den gamle sjøbua, BYA er oppgjeve til 293 m2 og totalt BRA er oppgjeve til 471 m2.
Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak av 03.12.2020, løyve til legging av leidning i sjø i vedtak av 16.04.2021 og utvida bruk av eksisterande avkjørsel i vedtak av 08.01.2021.

Konklusjon

Analyse over prosjektet er grunnlaget for utregningene.
Det er antatt samlet bygning på ca. 447 BTA.
Bygget skal inneholde 6 utleie enheter.
Leiligheter fordelt på 73, 72 og 49 BRA.Tilsammen 388 BRA, resten av arealer er fellesarealer.
For å finne leiepriser for fremtidig bygg er det brukt dagsleie på 850,- til 1200,- per leilighet. Antatt en ledighet på ca 45 % i året.
Antatt leiepriser for ferdig bygg er samlet 1 304 875 NOK i året.
Byggekostnader satt til 30 000,- pr BRA for leilighetene, fellesarealer og grunnarbeider.
Rivningskostnader for eldre bygg: 500 000,-
FDV kostnader satt til 6%.blir 78 292,-
Avkastningskrav satt til 7,0%
Det er ansett som normal risiko for utbygger.
Dette er avgjørende for markedsverdi av tomten.

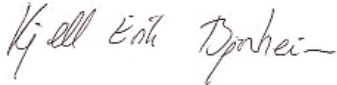
Kapitalisert verdi etter ombygging: 17 518 321 NOK
Byggekostnader inkl rivningskostnader er 14 630 000 NOK.

Med en normal risiko på prosjektet blir verdiene: 2 888 321,- NOK. Før risiko for utbygget.
Antatt 30% risiko: 2 888 321 X 0,7 = 2 021 824 NOK.

Markedsverdi blir: 2 000 000 NOK.

Beregning		
Markedsverdi	Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen beliggenhet og forutsetninger tatt i betraktning. Med bakgrunn i foranstående vurderinger, vil vi på grunnlag av mandat, forutsetninger og erfaring anta en salgsverdi/markedsverdi for tomten i dagens markedet til følgende:	2 000 000

BERGEN, 09.01.2022



Kjell Erik Bjorheim
Takstmann
Telefon: 992 68 291

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	82210182		
Adresse	Skjeret 6		
Postnummer	5336	Poststed	TJELDSTØ
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	46864808
Selger 1 fornavn	Hystein AS	Selger 1 etternavn	Hystein as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Er ikke våtrom

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar Er ikke våtrom

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Store hull i taket, så er vått inne

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Gulvet er vått pga hullene i taket

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Store hull i taket

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Sikret takplater de siste årene.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Store hull i taket, så det er nok vannskader og vått i treverket. Har sendt inn prøver av taket på den nyeste delen av bygget. Resultatet viser at det er asbest i taket.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

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

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

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

Skjeret 6

Lokal transport

🚏	Alvheim Linje 470, 479	17 min 🚶 1.2 km
🚏	Dåvøy kryss Linje 470, 479	19 min 🚶 1.4 km

Transport for lengre reiser

✈️	Bergen Flesland	1 t 🚗
🚢	Lyngøy båtkai Linje 2071	9.6 km
🚢	Hernar båtkai Linje 2071	11.7 km

Største bedrifter i området

Sølvi Dåvøy	Ansatte
Ronny Fjeldstad	
Tom Reichelt	
Areto Consulting AS	
Havstrilens Kattehotell AS	
Kari Rasmussen Straumøy Proff Coaching ...	
Knut Grini	
Christians Bil AS	
Norsk Skogkattring	
Stekkjen Ved og Vel DA	

Treningssenter

🏊	Peak Fitness	16 min 🚗
🏊	Nr1 Fitness Xpress Ågotnes	29 min 🚗

Dagligvare

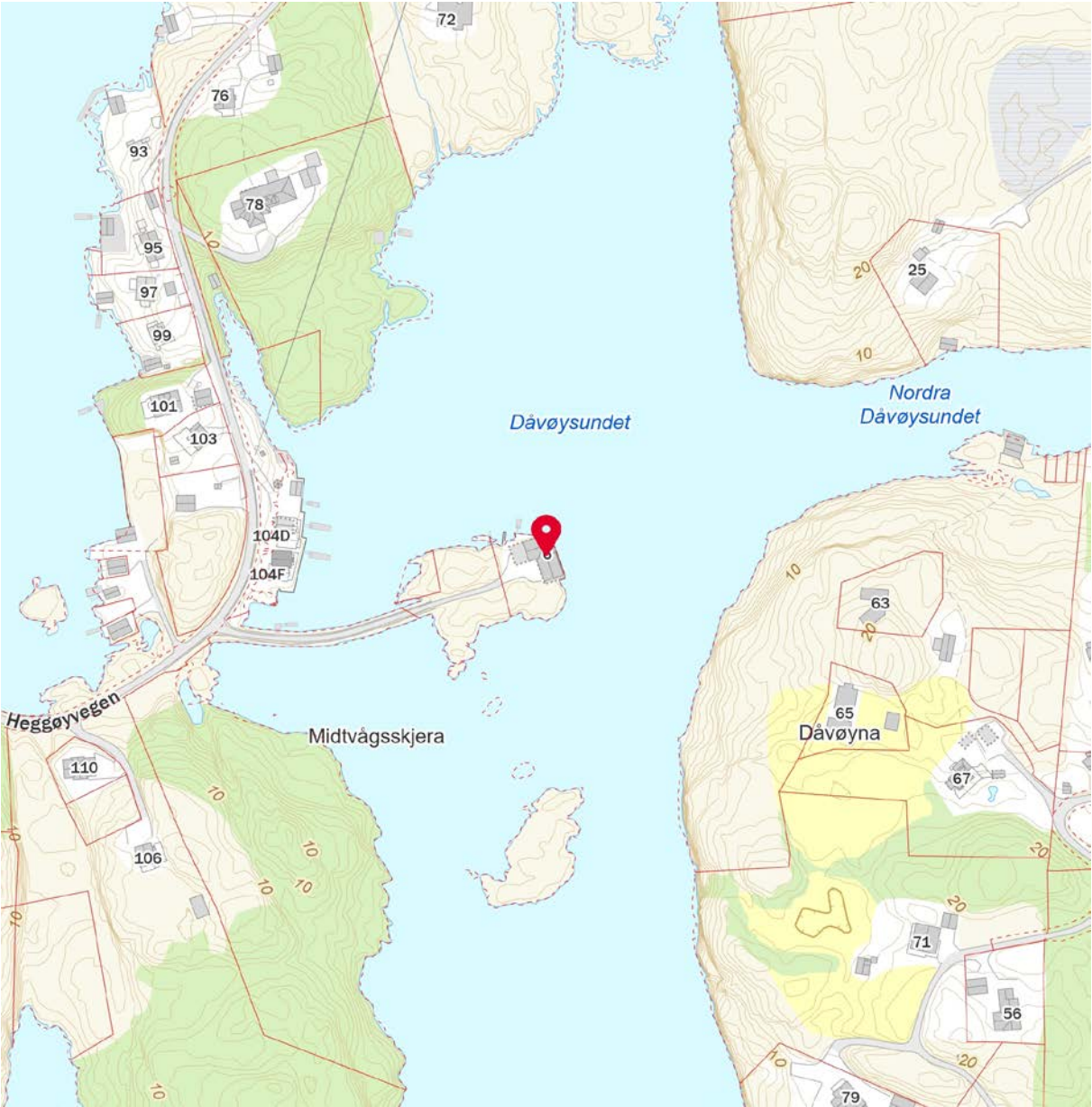
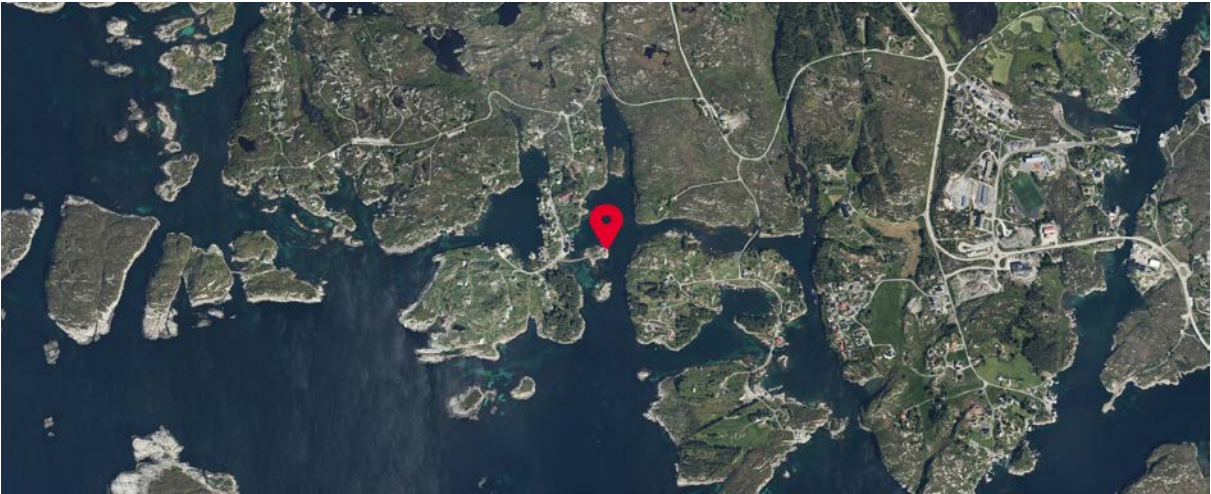
Spar Tjeldstø	7 min 🚗
Post i butikk, PostNord	3.3 km
Spar Rong	16 min 🚗
Post i butikk, PostNord	13.8 km

NAKKEN, ODDVEIG NINA

Signert av



Verified by
SIGNICAT
28.11.2021



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 Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 22.11.2021

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Øygarden kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	248	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjeret 6, 5336 TJELDSTØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	125920140001		
Navn	Kommuneplan Øygarden (2014 - 2022)		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1313/20140001-F%c3%b5resegn.pdf		
Delarealer	Delareal	755 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	6 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Delareal	1 061 m ²	
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	
	Delareal	9 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Id	125920060004		
Navn	Eidtun Heggøy Gnr. 48/29		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.02.1987		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1151/1259%2020060004%20Reg.%20bestemmelser.PDF		
Delarealer	Delareal	9 m ²	
	Formål	Herberge og bevertningssted	
	Feltnavn	HB	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skjeret 6
5336 TJELDSTØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230122

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: 08.12.2023

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon