

Eike Nordre
Førresfjorden



Eike Nordre

Koselig nausteiendom med idyllisk beliggenhet!

Primærrom

35 m²

Bruksareal

56 m²

Eiendomstype

Fritidseiendom

Eierform

Selveier

Ansvarlig megler

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jan Erik Østbø

[Kontakt megler](#)

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

1 790 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

1 790 000,-

200,-

Pantattest kjøper

585,-

Tingl.gebyr pantedokument

585,-

Tingl.gebyr skjøte

44 750,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,-)

16 500,-

Kjøpsforsikring IF (valgfritt)

Omkostninger totalt

62 620,-

Totalpris inkl. omkostninger

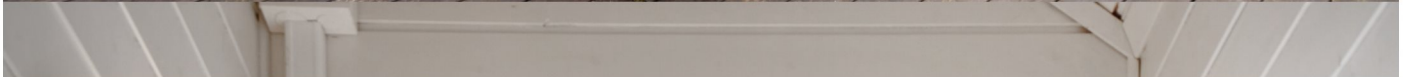
1 852 620,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Velkommen til Eike Nordre!











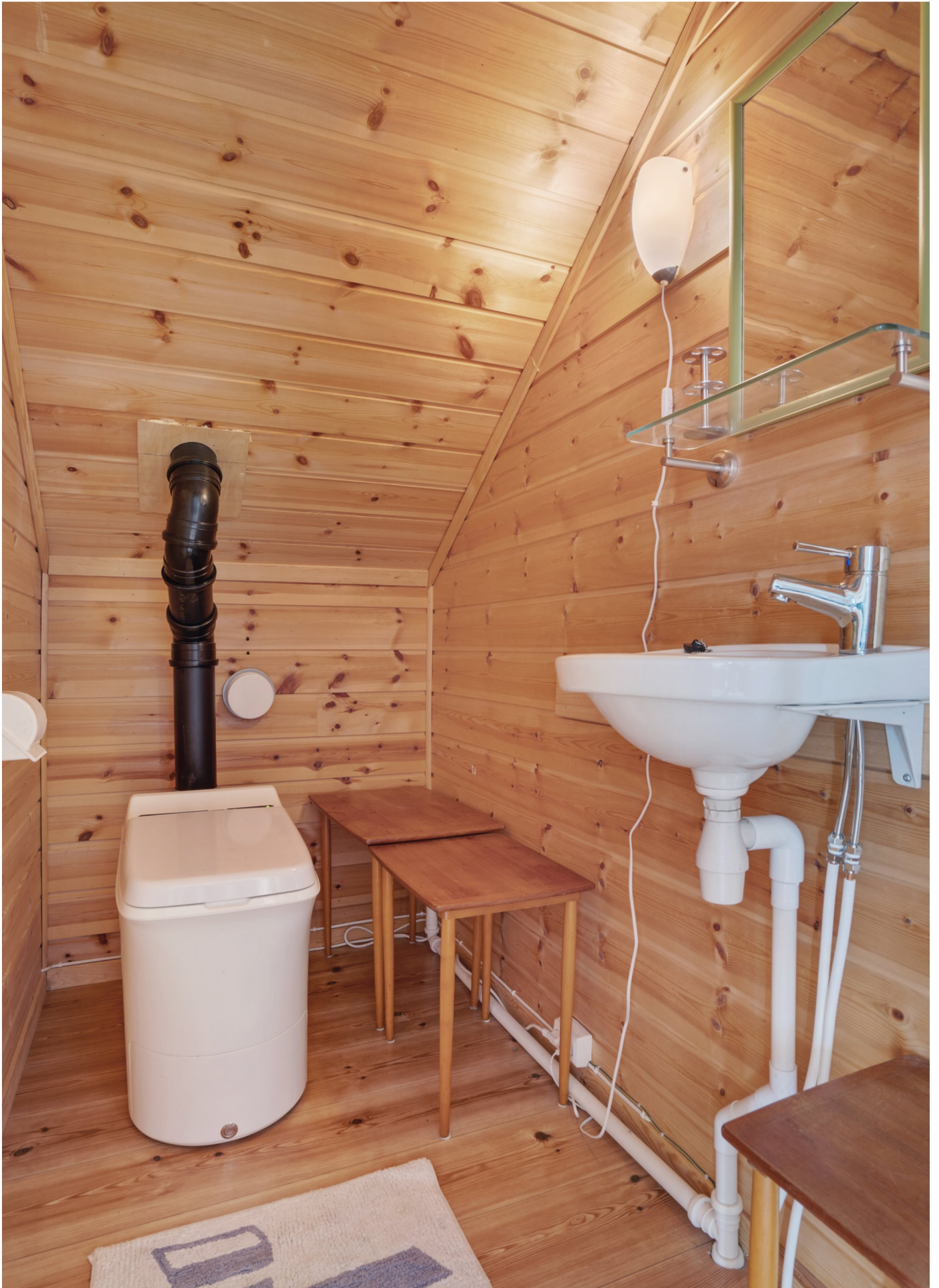


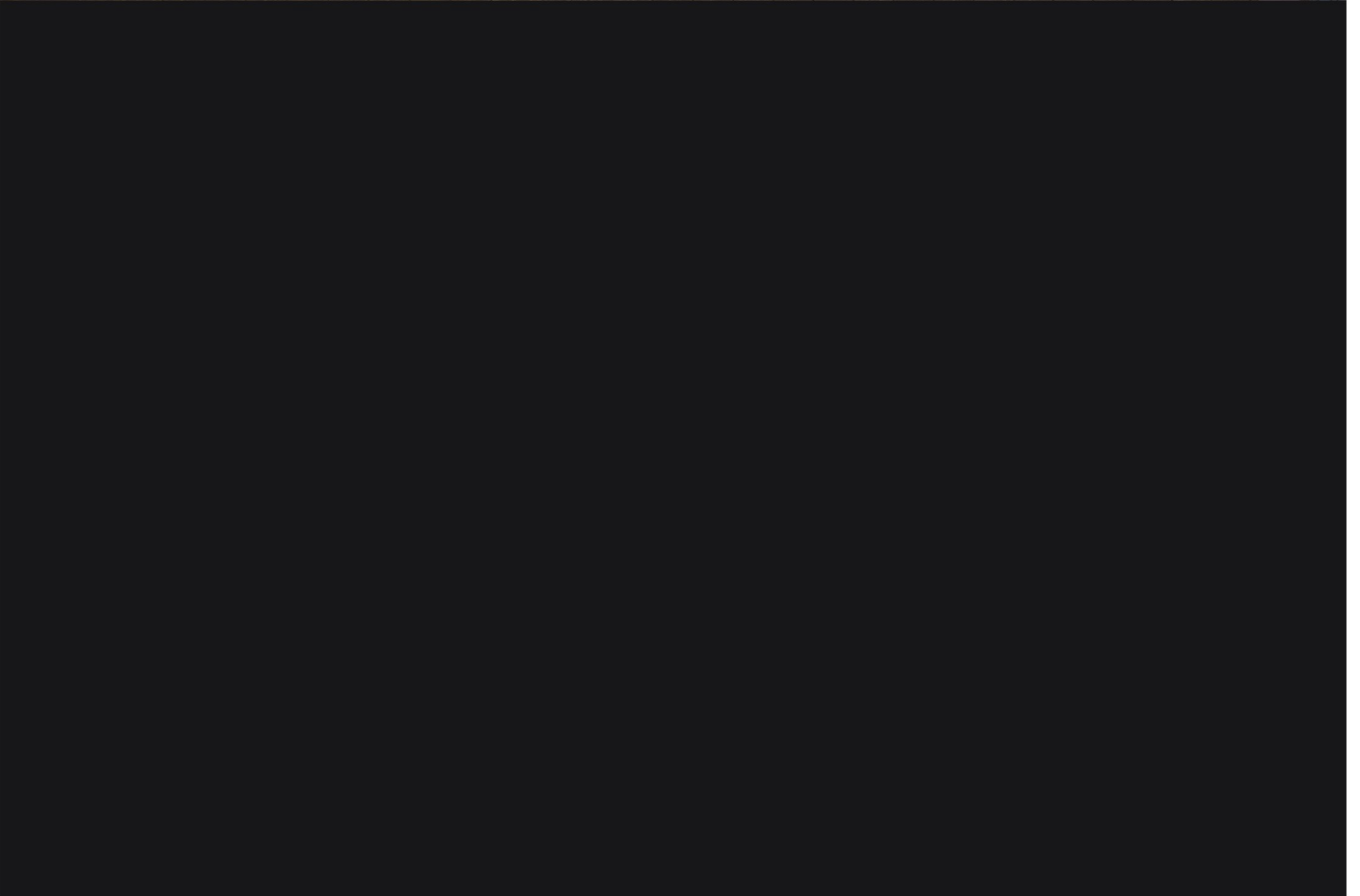




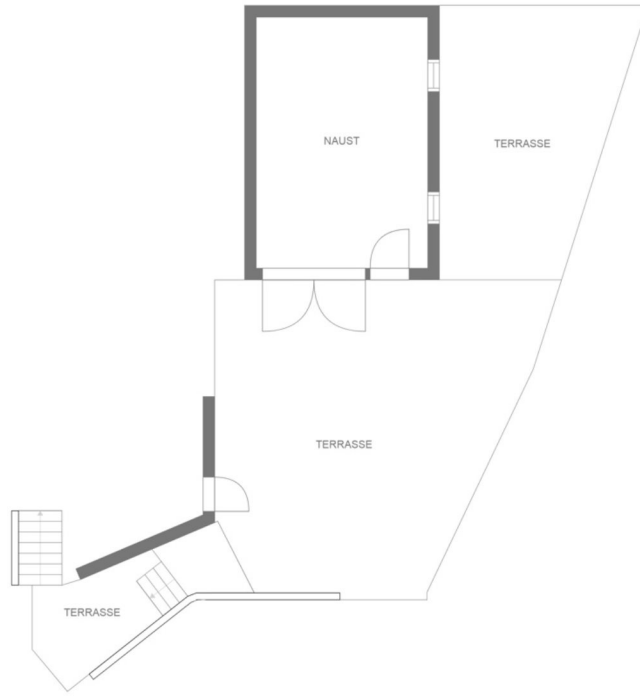










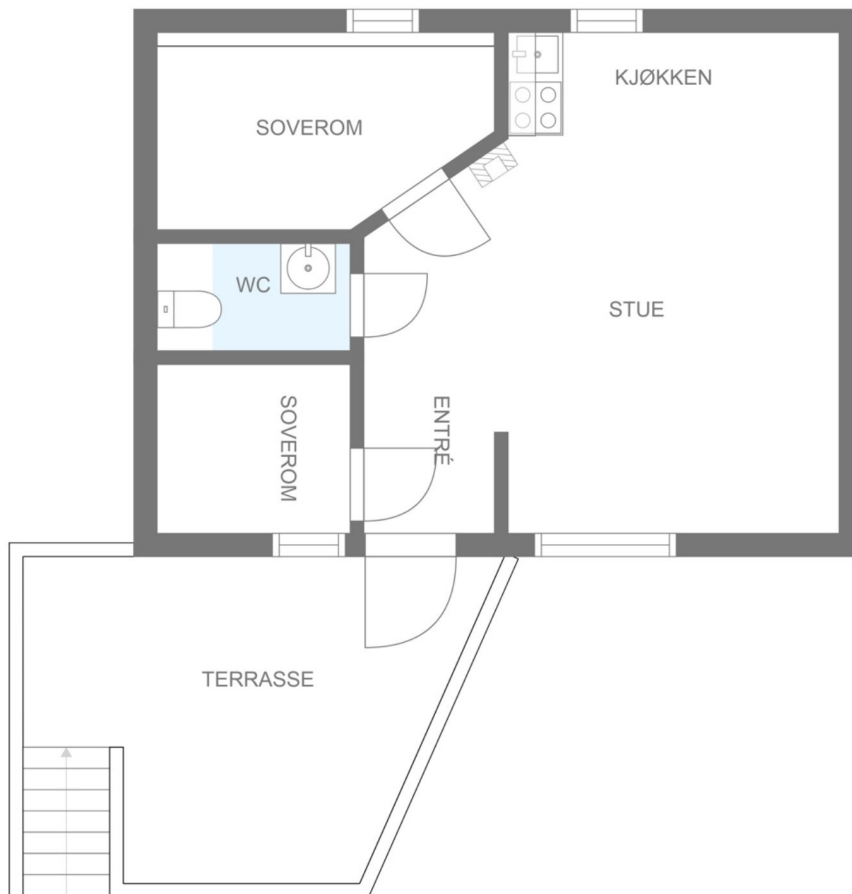


VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



1.etasje



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



2.etasje

Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer

314-22-0193

Eier

Thomas Jonsson

Ingrid Blomgren

Eiendomstype

Fritidseiendom

Eierform

Selveier

Betegnelse

Gnr. 114 Bnr. 313 i Karmøy kommune

Ideell andel: 1/1

Byggeår

2002

Areal

Primærrrom: 35 kvm, Bruksareal: 56 kvm

Antall rom

3

Tomtetype/areal

Eiet tomt / ca. 164 kvm beregnet areal iht. eiendomsrapport.

Beliggenhet

Naust med attraktiv beliggenhet langs sjøkanten på Kolnes. På naustet har man nydelig utsikt over Førresfjorden. Fritidsmulighetene her er mange både på land og i vann. På naustet kan man fiske, bade, kjøre båt eller ta turen opp på Kolnes idrettsanlegg eller golfbane.

På Kolnes er man midt mellom Raglamyr og Akسدal og har kort vei til det meste av butikker og servicetilbud.

Bebyggelse

Bygninger

Eiendommen er bebygd med naust og brygge.

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Plassbygde dører til naustet. Terrasse i tre med tilkomst fra stue/kjøkken og terreng. Trebrygge, bygget over eksisterende steinbrygge. Utvendige trapper i tre. Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke drenering rundt bygningen. Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer og fordeling pr. etasje

Primærom: 35 kvm, Bruksareal: 56 kvm

BRA per etasje:

1.etasje: 21 kvm

2.etasje: 35 kvm

Alle arealer som er gjengitt i annonse og prospekt er hentet fra tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollert av megler. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

Innhold

Naustet inneholder:

1.etasje s-rom: naustrom.

2.etasje p-rom: stue/kjøkken, 2 soverom og wc.

Det foreligger godkjente byggetegninger av naust med tilbygg datert 26.05.1999.

Naustet har i dag innredet loftsetasjen med stue/kjøkken, wc og soverom uten at dette er søkt om eller godkjent i kommunen.

Tiltakene er søknadspliktige. Da kommunen ikke har registrert noe om dette, er det ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner

overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av mulkt mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Standard

Velkommen til Eike Nordre!

En herlig nausteiendom klar for nye familiestunder. Naustet strekker seg over to plan, har solrik terrasse ved inngangsparti og en stor trebrygge med badestige. Beliggenheten i Førresfjorden er ypperlig for båtentusiaster med kort vei til yrende folkeliv på indre kai eller til en fredfull havn på Hamnarholmen. Naustet ligger også sentralt i forhold til idrettsanlegg og golfbane på Kolnes. Her er mulighetene mange!

Naustets 1.etasje er et ypperlig allrom med god plass til å samles. I 2.etasje er det et minikjøkken og stue i åpen løsning, 2 soverom og et wc.

Kjøkkeninnredninger har glatte fronter og overskaper i plast. Toalettrommet er av enkel standard innredet med servant og forbrenningstoalett.

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Avløpsvannet fra servant går i sjøen. Det er innlagt strøm og naustet varmes opp ved bruk av varmevifte på gulv.

Innvendig er det gulv av furu, vegger og himlinger av trepanel.

Tekniske installasjoner iht. tilstandsrapport:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke innlagt vann.
- Det er avløpsrør av plast. Avløpsvann renner i sjøen (spillvann).
- Boligen har naturlig ventilasjon i overkarm på vinduer.
- Elektrisk oppvarming med varmevifte på gulv.
- Åpent anlegg med automatsikringer.
- Slukkeapparat og røykvarslere.

Det er foretatt en tilstandsrapport for å avdekke boligens tilstand. I rapporten gis det tilstandsgrader etter symptomer på

tilstandssvekkelser fra "ingen avvik" (TG0) til "store eller alvorlige avvik" (TG3). De forhold som er blitt merket med TG2 og TG3 er beskrevet under. For bygningsdeler som er gitt TG3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall (se rapport for mer info). Interessenter oppfordres likevel til å lese rapporten i sin helhet for et mer sammensatt bilde av boligens tilstand. Under "tiltak" beskriver rapporten hva som skal til for å få den aktuelle bygningsdelen til TG0.

TG3 - Store eller alvorlige tiltak:

- Tekniske installasjoner > branntekniske forhold. For å lukke avviket må det installeres nytt slukkeapparat, og røykvarslere kobles til det elektriske anlegget. Kostnadsestimat: under 10.000.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > takkonstruksjon/loft. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Deler av trepanelet på utstikk/gesimskasse mot vest har løsnet, her er det synlig isolasjon. Det er ukjent hvorfor det ligger isolasjon her. Det anbefales ytterligere kontroll av gesimskasse og isolasjon.

- Tekniske installasjoner > vannledninger. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, arbeider utført av eier. Det er ikke innlagt vann.

Vannrør er ikke inngående kontrollert.

- Tekniske installasjoner > avløpsrør. Det er avløpsrør av plast, arbeider utført av eier. Avløpsvann renner i sjøen (spillvann). Det opplyses at det ikke er søkt om å etablere avløp. Avløpsrør er ikke inngående kontrollert.

- Tomteforhold > avløpsrør.

- Tomteforhold > byggegrunn. Det er ukjent byggegrunn.

- Tomteforhold > terrengforhold. Utvendig trapp for tilkomst til eiendom tilfredsstillende ikke krav til trapp. Det mangler rekkverk, samt barnesikring mellom trinn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > taktekking. Tilstand settes som følge av alder og slitasje. Taket er noe mosegrodd. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Utvendig > nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tilstand settes som følge av ovennevnte. Under befaring lå det mye løv i takrennen mot vest, det anbefales at rennen rengjøres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > veggkonstruksjon. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt noen sprekker/skade på ytterkledningen. Det ble registrert svertesopp flere steder på ytterkledningen. Svertesopp og alger har blitt et økende problem de siste ti årene, mye på grunn av økende temperaturer. Varmere og fuktigere vintre gir god grobunn for svertesoppen, og det har ført til mer svertesopp på norske hus. I tillegg til at svertesoppen er skjæmmende, kan kraftig vekst svekke overflatebehandlingen og føre til fukt- og råteskader. Musebånd/lusing må etableres for å fjerne tilstandsmerking. Vask vekk soppen med børste og vann, tilsatt fasadevaskemiddel, bruk en vanlig hageslange. Hvis en bruker høytrykksspyler, er det risiko for å få vann i sprekker og furer, det er mengden vann, og ikke trykket, som avgjør om huset blir rent.

Utvendig > vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. På deler av vinduer ble det registrert fuktmerker, mest sannsynlig som følge av kondens fra vindusglass, samt noe værslitte karmene og sprekker i treverk. På eldre vinduer må en forvente nedbrytning i enkelte karmene/glasslister som er utsatt for fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Tilstand settes som følge av ovennevnte samt alder og slitasje. Normal levetid for trevinduer er ca. 40 år. Det må påregnes

noe vedlikehold/maling av vinduer.

- Utvendig > balkonger, terrasser og rom under disse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Bæresøyler for konstruksjonen går ned i terreng, over tid kan dette føre til fukt og råteskade. Konstruksjonen er besiktiget fra luke i vegg. Høyde på rekkverket ble målt til 0,87 m, krav til høyde er 1 m. Enkelte sår og merker på overflater må påregnes. Tilstand settes som følge av ovennevnte samt alder og slitasje. Konstruksjonen på trebryggen er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger og høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Åpninger skal ikke være større enn minimum 10 cm. Det mangler handrekk mot terrassen. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig > etasjeskille. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved bruk av laser ble det fra midt i rommet til yttervegg mot øst målt høydeforskjell på ca. 30 mm. Isolasjon i etasjeskiller er åpen, bak/mellom spalter (sett fra naustet). Dette kan føre til kondens i isolasjonen. Utover at dører kan åpnes er det ikke tilstrekkelig løsninger for lufting og ventilasjon i naustet. Tilstand settes som følge av ovennevnte. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Innvendig > radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilstand settes som følge av ovennevnte. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > krypkjeller. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Da krypkjelleren er besiktiget fra luke i vegg, er det umulig å vurdere krypkjeller pga. manglende/vanskelig adkomst. Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Tilstand settes som følge av ovennevnte. Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

- Innvendig > andre forhold. Det mangler avslutninger mot terskler. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kjøkken > avtrekk. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner > elektrisk anlegg. Åpent anlegg med automatsikringer. Det bør foretas en utvidet el-kontroll av anlegget.

- Tomteforhold > drenering. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist for å lukke avviket. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tomteforhold > grunnmur og fundamenter. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er en vertikalsprekk i grunnmuren. Eier opplyser at sprekken var der når han kjøpte naustet i 2008, og at den ikke har "forverret" seg. Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmevifte på gulv.

Parkering / Garasje

Dagens eiere har i hele sin eiertid parkert på oppsiden av naustet. Det foreligger ingen skriftlig avtale eller tinglyst rett på dette.

Adkomst

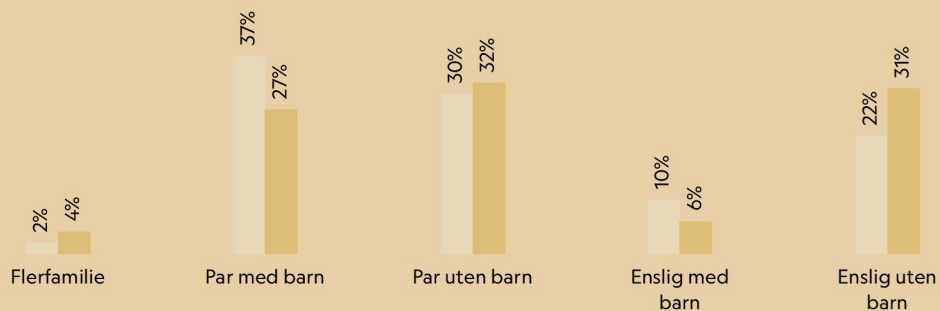
Fra hovedvegen er det tinglyst vegrett og gangrett frem til naustet. Felles vedlikehold av veg.

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i skrånende terreng.

















Nærområdet

FAMILIESAMMENSETNING



*Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste gang- eller kjørbare vei (og luftlinje i noen tilfeller). Vurderingene, sitatene og bildene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. FINN.no AS/Nabolagsprofil, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller Privat/Megleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdata videre til andre.
Copyright © FINN.no AS/Nabolagsprofil 2020

Transport

 Stavanger Sola	117 min 
 Haugesund Karmøy	19 min 
 Skre	21 min 
 Haugesund bussterminal	13 min 
 Haugesund hurtigbåtkai	13 min 
 Garpaskjær ferjekai	16 min 
 Nordre Eikje	1 min 
 Hestfaret	5 min 

Varer/Tjenester

 Combisenteret	7 min 
 Amanda Storsenter	7 min 
 Akسدal Senter	9 min 
 Oasen Storsenter	11 min 
 Rema 1000 Raglamyr	7 min 
 Spar Skåredalen	7 min 
 Kiwi Skåredalen	7 min 
 Spar Frakkagjerd	7 min 
 Apotek 1 Amanda	7 min 
 Apotek 1 Frakkagjerd	7 min 
 Oasen Storsenter Vinmonopol	11 min 
 Haugesund Vinmonopol	12 min 

Interessert i eiendommen?

Når du er på boligjakt trenger du kanskje også å avklare verdien på boligen du har i dag?

Bestill vurdering

Eiendom

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Det er ikke innlagt vann eller avløp i naustet. Avløpsvann renner rett i

sjøen (spillvann) og er ikke godkjent. Det er installert forbrenningstoalett type Cinderelle av eier ca. 2010.

I følge selger er det felles sommervann (med nabo ovenfor) til brygge, ikke avløp, men spillvannsavløp fra kjøkkenvask og toalettvaske til sjøen. Innlagt vannrør fra yttervegg til kjøkken og toalett, men ikke innkoblet vann. Det er trolig ikke mulig med godkjenning for avløp og fast vanntilkobling. Er per i dag sommervann til brygge.

Adkomst via privat vei. Dagens eiere har ingen avtale eller tinglyst rett til å benytte seg av denne veien.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Byggeår på naust er ikke sikkert, men det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg datert 1999. Tilbygg er i eiendomsrapport registrert tatt i bruk i 2001. Naustet antas å være satt opp rundt år 2000.

Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at byggverk ikke lovlig kan tas i bruk før det foreligger ferdigattest. Alternativet er at det er utstedt midlertidig brukstillatelse i påvente av at mindre vesentlige arbeider ferdigstilles. Konsekvensen ved manglende ferdigattest er sanksjoner etter plan- og bygningslovens kapittel 32. Ifølge kommunen er det liten sansynlighet for at sanksjoner vil forekomme mtp. byggets alder og usikkerheten rundt spesifikt byggeår. Er naustet oppført tidligere enn 1998 utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Som nevnt under "innhold" har naustet i dag innredet loftsetasje med stue/kjøkken, wc og soverom uten at dette er søkt om eller godkjent i kommunen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på oppført brygge i kommunens arkiv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til ovennevnte.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting kr 524 824,- pr 01.01.2020

Reguleringsforhold

Eiendommen er ikke regulert, men følger bestemmelser satt i kommuneplan. Ifølge kommuneplan med ID 670 og kommunedelplan med ID 669 er området eiendommen ligger i satt av til "andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende".

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi

Andre faste løpende kostnader

Det betales per i dag kun eiendomsskatt på eiendommen. Den beløper seg til kr.246,- inneværende år. Det er ingen renovasjon på eiendommen, evt. søppel må fjernes av eierne selv.

Forsikring i IF Skadeforsikring med polisenummer 7704795. Selger har betalt hytteforsikring på kr.1.972 per år.

Strømkostnaden har ifølge selger vært 7483,- kr. fra september 2021 til august 2022. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Øvrige kostnader som f.eks. internett og kabel-TV kommer i tillegg.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om

formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,-))

16 500,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

62 619,50 (Omkostninger totalt)

1 852 619,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring

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

Svar: Nei, er sommervann til brygge, ikke avløp, men spillvannsavløp fra kjøkkenvask og toalettvaske til sjøen. Innlagt vannrør fra yttervegg til kjøkken og toalett, men ikke innkoblet vann.

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

Svar: Nei, det er åpen gulvløsning til underliggende brygge i underetasje der det ved ekstrem flo kan komme inn, og ut, vann, men dette har ikke skjedd under vår tid.

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

Svar: Ja, det er sprekk i grunnmur underetasje, ikke skjedd noen endring av denne sprekken i perioden 2008 - 2022. Gulv med helling mot øst i overetasje.

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

Svar: Ja, mink og/eller ekorn i underetasje, takisolering skiftet og satt inn finmaska netting i tak mot krypgrunn. Fuglereir i møne sydøst, fjernet og trekledning skiftet.

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

Svar: Ja, gesimskasse sydvest med synlig isolering har løsnet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nye terrassebord brygge østre ytre tredjedel og nytt bryggeskjørt ca. 2019. Grunnet drivisskade.

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

Svar: Ja. Det er trolig ikke mulig med godkjenning for avløp og fast vanntilkobling. Er per i dag sommervann til brygge. Ingen formell godkjenning av innredningen i overetasje.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja, det er ingen formell godkjenning av innredningen i overetasje.

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

Svar: Ja, tilstandsrapport datert 25.08.2022, Kvala takst, referansenummer LT1343.

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)?

Svar: Ja, eiendommen ligger i et LNF-område. Felles sommervann med naboeiendom ovenfor.

Tilleggs kommentar:

Eiendommen er benyttet som sommerfritidseiendom under eierperioden, således ikke vært bosatt i den, jmf. innledende oppgave om boperiode. Eiendommen ligger nedenfor en skråning. Adkomst via "steinlagt sti" og tretrapp ned til eiendommen. Mulighet for parkering (1 plass) ovenfor naboeiendommen. Innredningen i overetasje er utført av tidligere eier (2 ledd), og ikke søkt godkjent. Oppvarming via løs vifteovn, termostatstyrt. Forbrenningstolett, Cinderelle, installert av eier ca. 2010. Svikt i enkelte terrassebord altan overetasje.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Kan som hovedregel fritt leies ut.

Konsesjon / Odel

Ingen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpsforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Kjøpsforsikring fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning. Les mer om Kjøpsforsikring i vedlagte materiell.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

For mer informasjon om budgiving, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Meglere vederlag og utlegg

Fotografering/video (Kr.950) Kommunale opplysninger, inkl forretningsfører (Kr.2 900) Markedspakke (Kr.17 900) Serviceavgift (Kr.2 900) Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585) Provisjon (forutsatt salgssum: 1 790 000,-) (Kr.40 000) Tilrettelegging (Kr.10 900) Oppgjørskostnad (Kr.5 900) Fakturagebyr (factoring) (Kr.2 450) Totalt kr. (Kr.84 485)

Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger kr 9.900 + utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Meglere verdivurdering

Energiattest
Formuesverdi
Kommunal informasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Bestemmelser til kommuneplan og kommunedelplan fås ved henvendelse.

[Se vedlegg til salgsoppgave](#)

Viktig informasjon

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Omsetning av brukt eiendom

En brukt eiendom vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved eiendommen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.