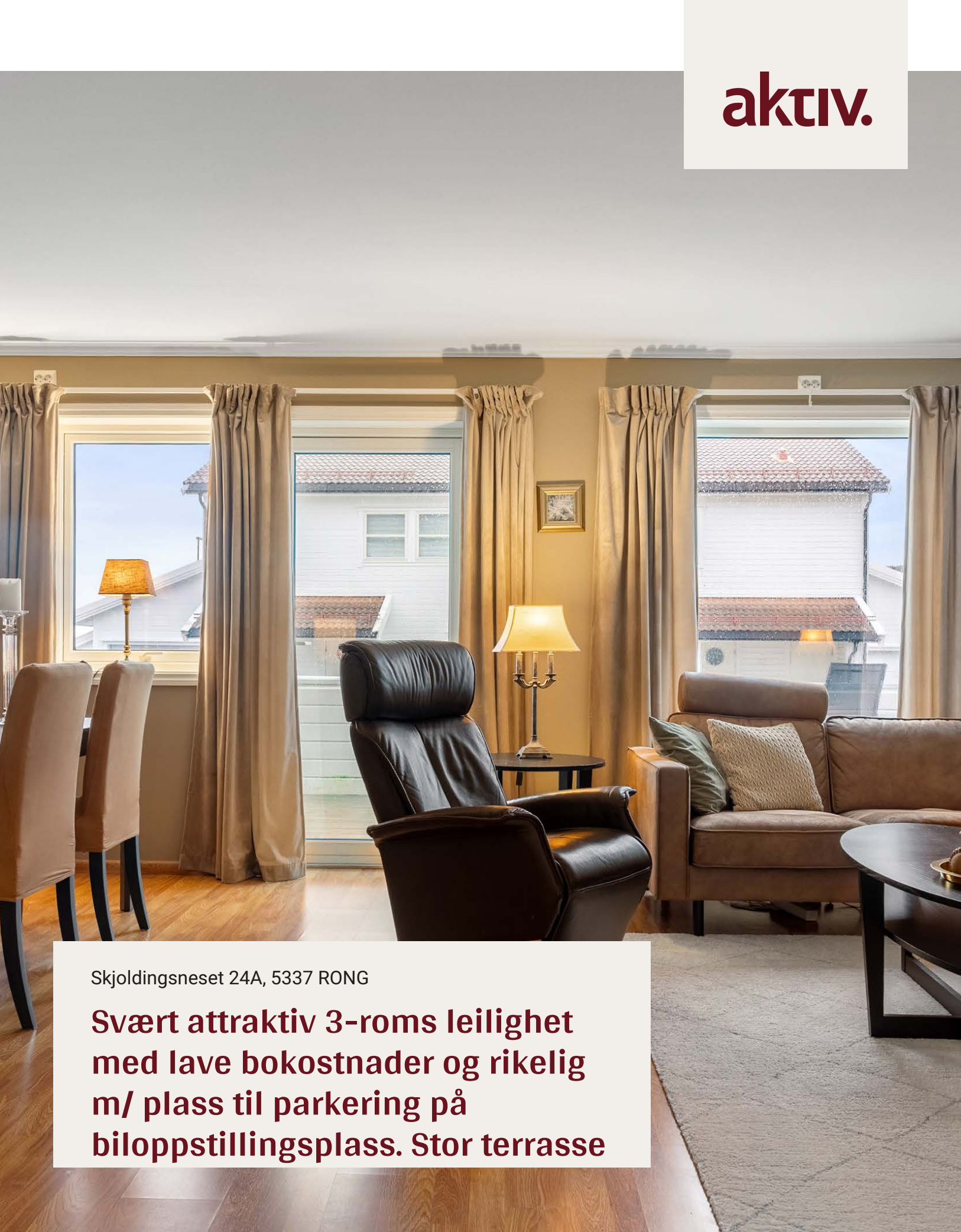


The image shows a bright, modern living room. On the left, there's a dining area with two beige upholstered chairs. In the center, a large black leather armchair sits on a light-colored wooden floor. To its right is a brown leather sofa with two patterned cushions. A dark wood coffee table is in the foreground. Large windows with beige curtains provide a view of a residential neighborhood. Two table lamps with warm-toned shades are visible, one on a side table and one on a surface near the dining area. The overall atmosphere is cozy and well-lit.

aktiv.

Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG

**Svært attraktiv 3-roms leilighet
med lave bokostnader og rikelig
m/ plass til parkering på
biloppstillingsplass. Stor terrasse**



Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Gun-Elin Ingebrigtsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 952.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 238, bnr. 686
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1505250330

Hjertelig velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias Nordahl-Pedersen og Emil Vetter har gleden av å presentere Skjoldingsneset 24A! Leiligheten er lys og luftig med en gjennomtenkt planløsning som gir gode rom og fine soner for både avslapning og sosialt fellesskap. Boligen ligger skjermet til i enden av et rolig boligfelt, noe som gir en fredelig og barnevennlig beliggenhet. - Her vil du trives!

Verdt å nevne:

Byggeår 2011

Lave bokostnader

Biloppstillingsplasser til flere biler

Balansert ventilasjon

Stor terrasse

Peis

Utvendig bod

Nærhet til butikk, skole og barnehage

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etasje: Entre/gang, Soverom, walk-in closet, soverom, bad, stue/kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	111
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entre/gang, 2 soverom, walk-in closet, bad, stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse med tilkomst fra stuen.

16 m² Terrasse med inngangsdør

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

952.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for sameiet. Utover bebyggelsen er tomten opparbeidet med terrasse og gruslagt uteplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og idyllisk beliggenhet ytterst i Øygarden, omgitt av vakker kystnatur og ekte vestlandsk skjærgårdsidyll. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, der svaberg, holmer og frisk sjøluft setter rammen for hverdagen.

Området byr på rike naturopplevelser året rundt, med flotte turstier, kystnære vandringer, topturer og gode fiskemuligheter rett utenfor døren. Den rolige og harmoniske atmosfæren gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker en landlig livsstil i naturskjønne omgivelser, uten å gi avkall på moderne bekvemmeligheter.

Nødvendige servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek og øvrige fasiliteter finner du på Ågotnes, kun en kort kjøretur unna. Samtidig er det enkel og effektiv adkomst til både Bergen og Sartor Senter, noe som gjør pendling og hverdagslogistikk svært smidig.

Skjoldingsneset er kjent for sin rike maritime historie og sitt levende kystmiljø, og området kombinerer på en naturlig måte tradisjon, natur og moderne bocomfort. Her får du det beste av to verdener – ro og naturnær livskvalitet, samtidig som byens tilbud er lett tilgjengelig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Rong skule (1-7 kl.) 3 km

Toftøy skule (1-7 kl.) 4.6 km

Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.) 2.8 km

Sotra vidaregåande skule 25.4 km

Sotra vgs - avd. Sund 34.3 km

Barnehager:

Terna barnehage (1-5 år) 2.8 km

Nlm barnehage Toftøy (0-5 år) 4.8 km

Preg barnehage Blomvåg (1-5 år) 6 km

Dagligvare:

Kiwi Øygarden 2.6 km

Spar Rong (Post i butikk, PostNord) 2.5 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av

sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon

Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende kledning.

Takkonstruksjoner: Saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? 2020.

Hvor lenge har du eid boligen? 5 år og 3 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Frende.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Zaptec.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt terrassegulv ved inngangsparti.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 93 m² BRA / 88 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entre/gang 9.9 m², Soverom 14 m², walk-in closet 6 m², soverom 7.3 m², bad m², stue/kjøkken 36.7 m².

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser i entre/gang og på bad, laminat på øvrige rom.

Vegger og tak: Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige rom og alle himlinger.

Velkommen inn!

Entré |

Du ønskes velkommen inn i en lys, romslig og svært innbydende entré som gir et utmerket førsteinntrykk av boligen. Harmoniske farge- og materialvalg skaper en lun og moderne atmosfære, samtidig som entréen byr på god plass til garderobeløsninger og praktisk oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/Kjøkken |

Videre inn i boligen åpner det seg en romslig og luftig stue på hele 36.7 m² – et naturlig samlingspunkt i hjemmet. Stuen er malt i en moderne og tidsriktig fargetone som står flott til det pene laminatgulvet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en åpen og behagelig romfølelse. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spiseplass for sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fremstår som romslig, funksjonelt og tidløst utformet, med god arbeidsplass og rikelig oppbevaring. Innredningen består av folierte skrog, profilerte fronter og slitesterk laminert benkeplate. Fliser mellom benkeplate og overskap gir et praktisk og stilrent uttrykk.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Mekanisk avtrekk sørger for godt inneklima og en behagelig matlagingsopplevelse.

Terrasse |

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på hele 16 m² – et fantastisk uterom som forlenger boligens oppholdsareal. Terrassen byr på gode solforhold og rikelig plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Her kan sommerdagene nytes i rolige og skjermede omgivelser.

Bad |

Badet fremstår som moderne og helfliset med behagelige varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort året rundt. Badet er innredet med stilrene dusjvegger i glass, dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning. Det er også opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, noe som gjør rommet både praktisk og funksjonelt i hverdagen.

Soverom |

Boligen har to luftige og innbydende soverom med god romfølelse. Begge rommene byr på fleksible møbleringsmuligheter og har plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement etter behov – perfekte som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Walk-in closet |

Leiligheten kan i tillegg by på en romslig og funksjonell walk-in closet som gir god oversikt og rikelig med oppbevaringsplass. Her er det plass til garderobeskap, hyller og skuffeløsninger etter ønske – en praktisk og eksklusiv løsning som bidrar til et ryddig og gjennomført hjem.

Bod |

Boligen disponerer også en praktisk utvendig bod på 5 m² som gir svært god lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Andre opplysninger:

- Det er etablert plast sluk/avløp
- Sikringsskap etablert i entré/gang med automatsikringer.
- Balansert ventilasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

I følge styreleder parkerer man utenfor sin egen leilighet på eget uteområde.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feilervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entre/gang, på badet og i stue/kjøkken. Vedovn i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 954

Kommunale avgifter år

2025

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

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 589 834

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 359 336

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av

Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Boenheten

Eierbrøk

92/370

Felleskostnader inkluderer

Felles husforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skjoldingsneset 24

Organisasjonsnummer

932521253

Om sameiet

Lite sameie som er drevet på et grunnleggende nivå.

Regnskap/budsjett

Ingen planer om arbeid i sameiet som vil føre til opptak av lån.

Husforsikring økte betydelig fra 2024 til 2025, så det planlegges at felleskostnadene som dekker forsikringen skal øke til 750-800 kr i måneden.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 238, bruksnummer 686, seksjonsnummer 1 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:

4626/238/686/1:

18.02.2011 - Dokumentnr: 137844 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 92/370

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for firemannsbolig datert 01.03.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med formål konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for området.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Kommuneplaner:

PlanID: 125920140001

Plannavn: Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2014

Delarealer:

Delareal: 953 m²

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal: 953 m²

KPHensynsonenavn: H710_1

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl

Delareal: 953 m²

KPHensynsonenavn: 20040004

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner:

PlanId: 125920120006

Plannavn: Kommunedelplan (KDP) Rongøy

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 31.10.2018

Delarealer:

Delareal: 953 m²

KPHensynsonenavn: 2

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 953 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

PlanId: 125920050003

Plannavn: Bebyggelsesplan Storevarden B8

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 04.01.2006

Delarealer:

Delareal: 1 m²

Formål: Felles lekeareal

Delareal: 952 m²

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 565 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 568 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 640

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 60 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Stor markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 14 900,-
Foto: 8 000,-
Visninger/overtakelse: 3 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Emil Vetter
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER
emil.vetter@aktiv.no
Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

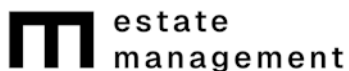
Salgsoppgavedato

16.01.2026

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Skjoldingsneset 24 A

5337 RONG

4626/238/1/686/0/0

Rapportdato

30.10.2025

TG 0		1
TG 1		9
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Befaring utført den 26.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SKJOLDINGSNES 24 A - 4626/238/1/686/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Skjoldingsneset 24 A , 5337, RONG

Matrikkel: 4626/238/1/686/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 2011 Kilde: PropCloud

Tomt: 952.90 m²

Hjemmelshaver(e): Gun-Elin Ingebrigtsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende kledning. Takkonstruksjon: Saltak teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1 etasje			
BRA-i 88 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, 2 soverom, walk-in closet, bad, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 93 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entre/gang 9.9m², Soverom 14m², walk-in closet 6m², soverom 7.3m², bad 8m², stue/kjøkken 36.7m² Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:88m² / S-Rom:5m² utvendig bod.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1 / 686/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Bad - 8m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/Z38/1/686/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 31-01-2014

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse med tilkomst fra stuen. Oppmålt til 19m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Bilde

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse med inngangsdør. Oppmålt til 16.2m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt rundt 1 cm fall fra overflate ved dør til overflate ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

SKJOLDINGSNES 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen, og i "vaskerom del" av badet.

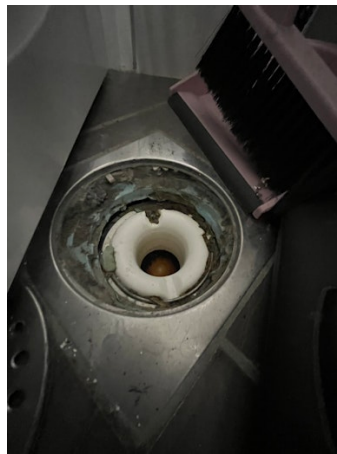
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SKJOLDINGSNES 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Bilde



SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

varmekabler i entre/gang, på badet og i stue/kjøkken.

Vedovn i stue

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Utvendig bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Bilde



SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

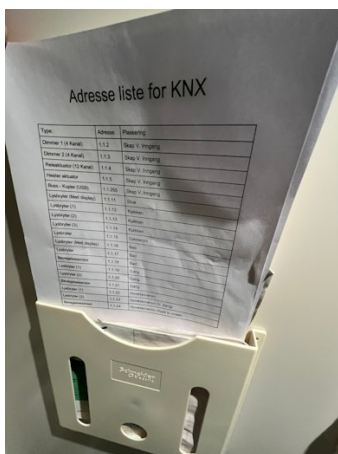
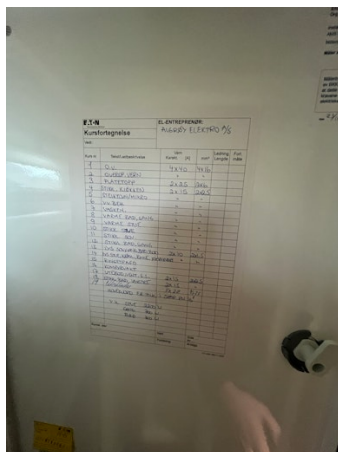
Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

SKJOLDINGSNESSET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

Bilde



SKJOLDINGSNESET 24 A - 4626/238/1/686/0/0

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet

Overflater gulv

Fliser i entre/gang og på bad, laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige rom og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250330	

Selger 1 navn
Gun-Elin Ingebrigtsen

Gateadresse	
Skjoldingsneset 24A	

Poststed	Postnr
RONG	5337

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250330

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250330

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250330

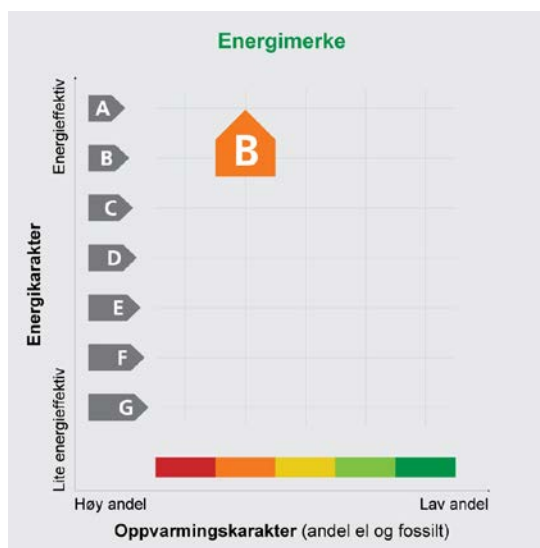
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gun Elin Ingebrigtsen	ce65427ab732719eb2d24 476de6328c386d636bc	15.01.2026 15:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250330

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Skjoldingsneset 24 A
Postnr	5337
Sted	RONG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	686
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300135054
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2019-1031825
Dato	30.07.2019

Innmeldt av anders oliversen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

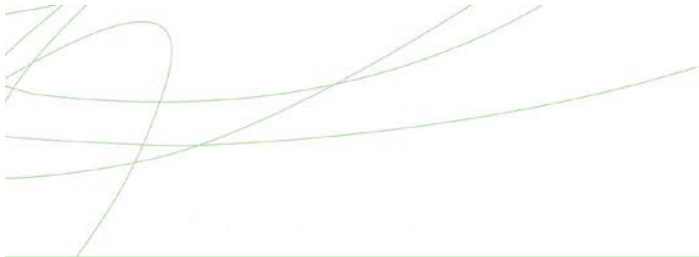
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

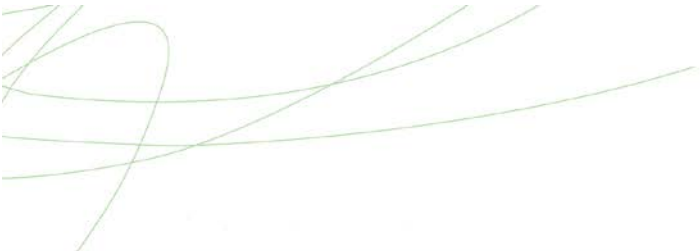
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

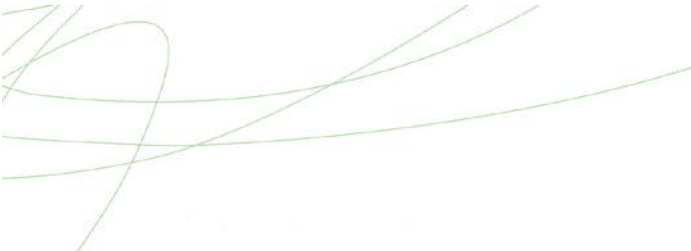


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjoldingsneset 24 A

Postnr/Sted: 5337 RONG

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 30.07.2019 09:08:31

Energimerkenummer: A2019-1031825

Ansvarlig for energiattesten: anders oliversen

Energimerking er utført av: anders oliversen

Gnr: 38

Bnr: 686

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 300135054

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Øygarden kommune

Utskriftsdato:
28.10.2025

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gardsnr.	238	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☒	Nei ☐
Årleg sum: 466 kr		

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
Årleg sum: kr		

Merknad:

Ta også kontakt med ØyVar AS vedr. andre kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stilt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong

Telefon: 56 16 00 00

E-post: postmottak@oygarden.kommune.no

Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 27.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 737,40 kr
Renovasjon	3 437,20 kr
Vann	3 938,20 kr
Sum	15 112,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vatn - Abonnement fast	15%	1 stk	749.00	1/1	0 %	729,00 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	88 m2	9.98	1/1	0 %	855,14 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	15%	106 m3	22.22	1/1	0 %	2 293,67 kr
Avløp - Abonnement fast	15%	1 stk	3135.00	1/1	0 %	3 040,00 kr
Avløp - Abonnement variabel	15%	88 m2	5.02	1/1	0 %	428,58 kr
Avløp - Forbruk, stipulert	15%	106 m3	30.60	1/1	0 %	3 146,00 kr
Reno - Pilotprosjekt - Grunngebyr	25%	1 stk	2900.00	1/1	0 %	2 900,00 kr
Reno - Pilotprosjekt - Restavfall - pris pr. kg	25%	22 kg	4.35	1/1	0 %	95,70 kr
					Sum	13 488,09 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Øygarden kommune

Utestående kommunale gebyr (legalpant) - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gardsnr.	238	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG								

Er det restansar (feiing/eigedomsskatt) som kviler på eigedomen?

Ja ☐

Nei ☒

Restansar:

Merknad:

Ta også kontakt med ØyVar AS vedr. andre kommunale krav.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong

Telefon: 56 16 00 00

E-post: postmottak@oygarden.kommune.no

Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume



Eiendomskart for eiendom 4626 - 238/686//1

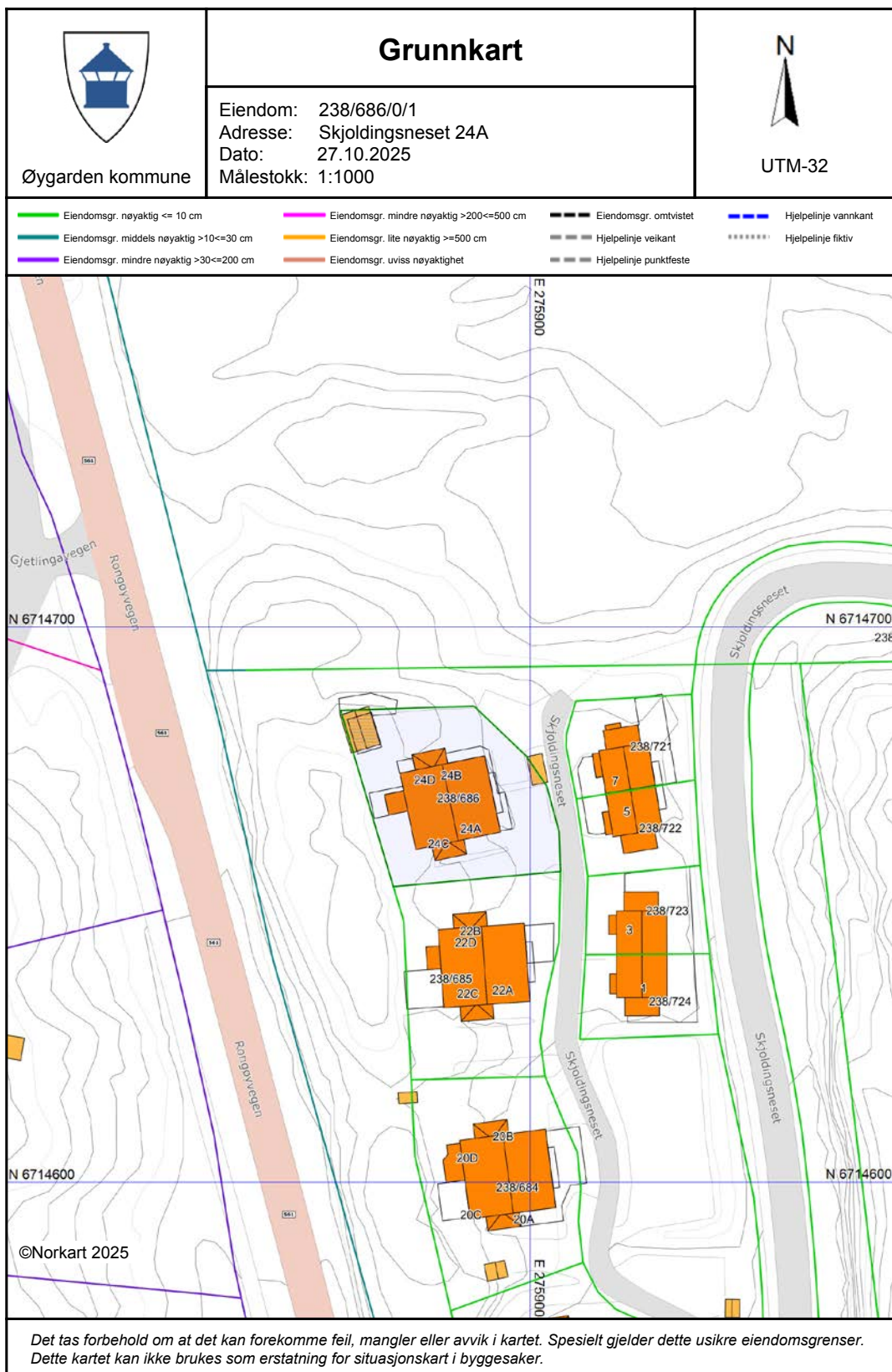


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		952,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6714679,22	Øst	275872,86
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6714653,255	275875,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)			30,23	
2	6714684,999	275865,881	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,14	
3	6714685,756	275889,927	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,06	
4	6714676,78	275899,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			12,99	
5	6714671,32	275903,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			6,60	
6	6714663,1	275905,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,51	
7	6714656	275905,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			7,10	





RDV.:	ANF.:	ENDRINGER G.	K2
TEGNET AV:			SS
DATO:			07.01.10
GRUNNPLATE:			BR
207 m²			35
G.NR.:			28
PROSJEKT:			4-mannsb
TEGNINGEN VISER:			Situasjon:
STATUS:			Byggemel
TILTAKSHAVER:			Øygarden
BYGGEFIRMA:			



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Skjoldingsneset 24A, 5337 RONG								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920140001
Navn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5880/125920140001_F%cc3%b8resegn_180614.pdf
Delarealer	Delareal 953 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 953 m ² KPHensynsonenavn H710_1 KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 953 m ² KPHensynsonenavn 20040004 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920120006		
Navn	Kommunedelplan (KDP) Rongøy		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	31.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1277/20120006_F%c3%b8resegn_041018.pdf		
Delarealer	Delareal	953 m ²	
	KPHensynsonenavn 2		
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	953 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

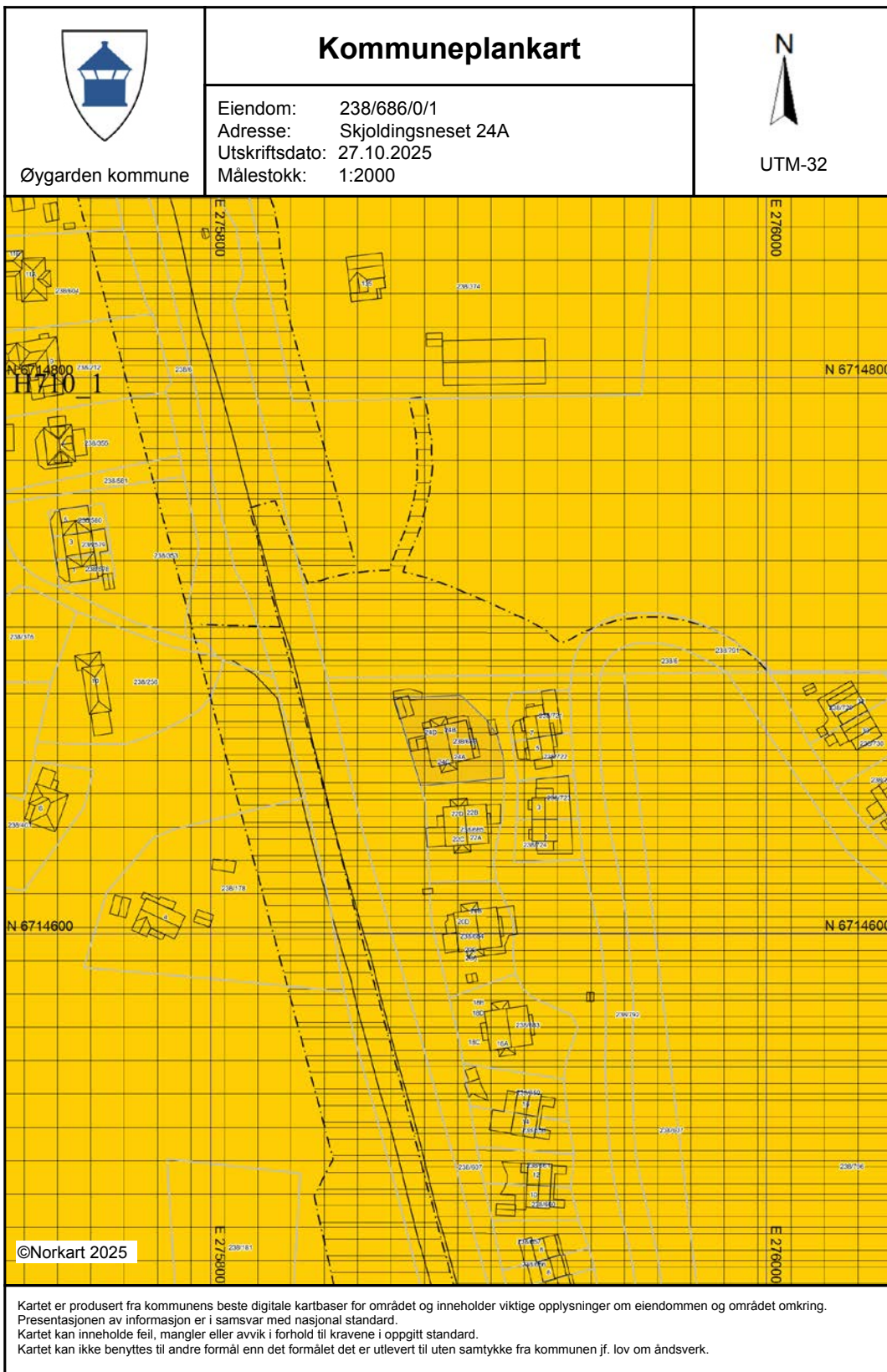
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920050003		
Navn	Bebyggelsesplan Storevarden B8		
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.01.2006		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1124/125920050003_StorevardenB8_f%c3%b8resegner_011205.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	
	Delareal	952 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Konsentrert småhusbebyggelse		Planens begrensning
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)			Planens begrensning
	Område for jord- og skogbruk		Faresonegrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)			Formålsgrense
	Kjøreveg		Formålsgrense
	Gang-/sykkelveg		Regulert tomtegrense
	Gangveg		Byggegrense
	Annettrafikkområde (på land)		Byggegrense
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Planlagt bebyggelse
	Friområder		Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Regulert senterlinje
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Frisiktslinje
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Regulert kantkjørebane
	Friluftsområde (på land)		Regulert kjørefelt
	Frisiktsone ved veg		Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Målelinje/Avstandslinje
	Felles avkjørsel		Avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Abc
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Abc
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Abc
	Grense for restriksjonsområde		Abc
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)			Abc
	Boligbebyggelse		Abc
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Abc
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Abc
	Lekeplass		Abc
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			Abc
	Veg		Abc
	Kjøreveg		Abc
	Kjøreveg		Abc
	Fortau		Abc
	Fortau		Abc
	Gang/sykkelveg		Abc
	Gang/sykkelveg		Abc
	Gangveg/gangareal/gågate		Abc
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Abc
	Annen veggrunn - grøntareal		Abc
	Annen veggrunn - grøntareal		Abc
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Abc
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)			Abc
	Blågrønnstruktur		Abc
	Friområder		Abc
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft			Abc
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		Abc
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)			Abc
	Sikringsone - Frisikt		Abc
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Abc
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Abc
	Båndlegging etter andre lover		Abc
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)			Abc
	Bestemmelseområde		Abc
	Bestemmelseområde		Abc
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			Abc
	Sikringsonegrense		Abc
	Sikringsonegrense		Abc
	Båndlegginggrense nåværende		Abc
	Bestemmelsegrense		Abc
	Bestemmelsegrense		Abc



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
 Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

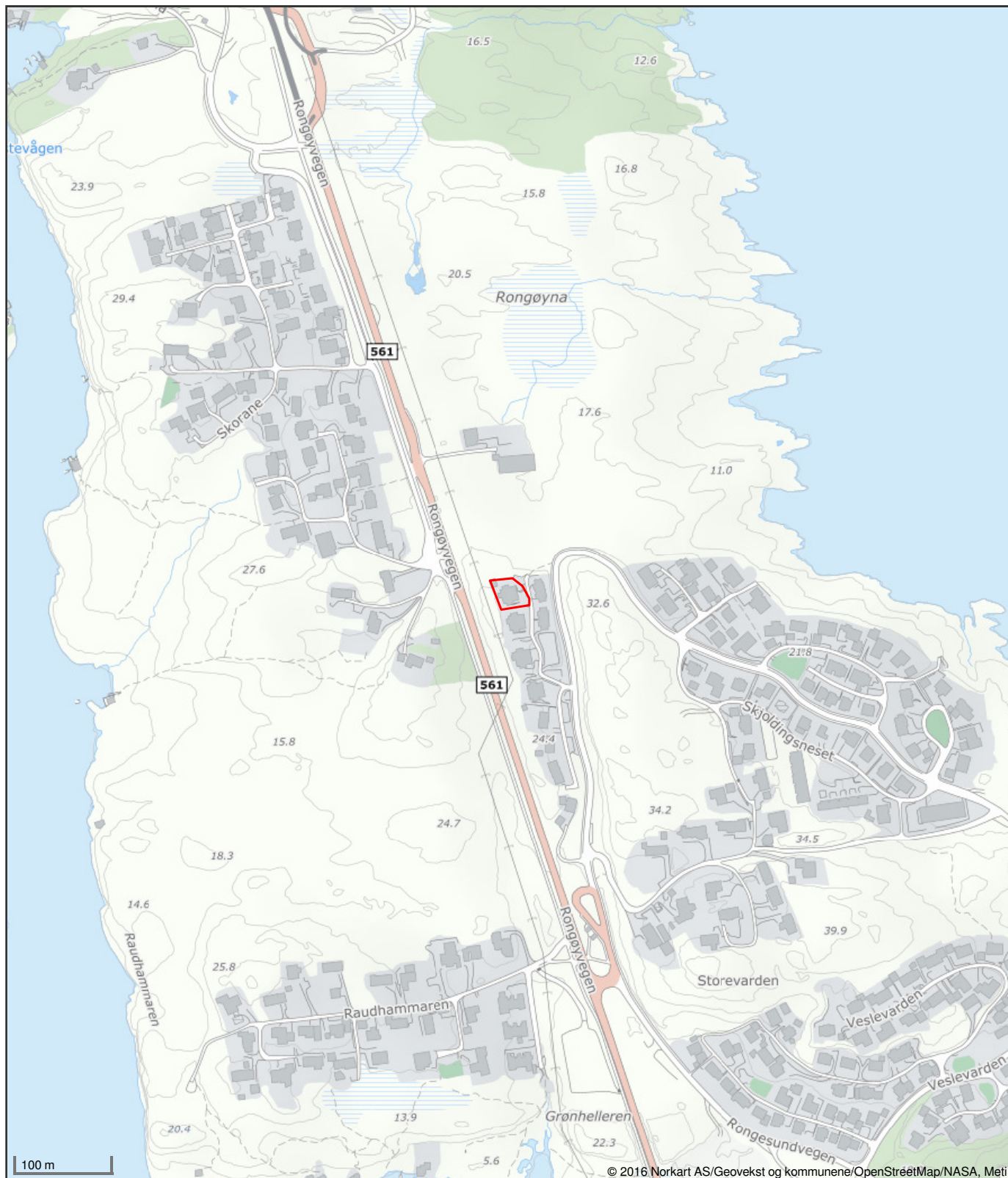
 Planområde

 Hovedveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



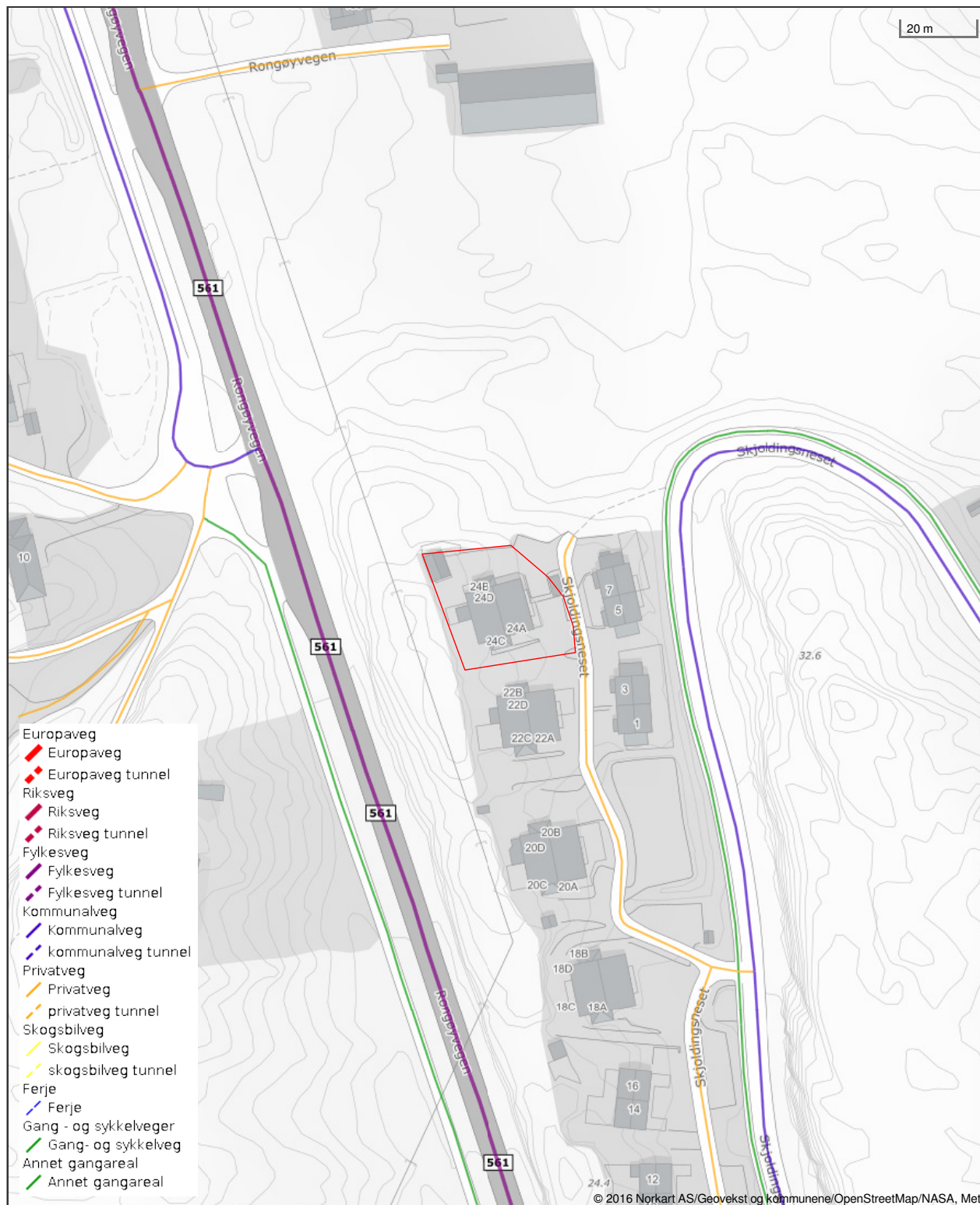
Oversiktskart for eiendom 4626 - 238/686//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4626 - 238/686//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel



Vedtatt av Øygarden kommunestyre xx.xx.xxxx

Heimel i LOV 2008 - 06.27 nr 71 - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - plandelen) – omtalt som pbl.

DEL 1 - GENERELLE FØRESEGNER, PBL § 11.9

1 FORHOLD TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjente reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel med følgjande unntak:

- a) Kommuneplan 2006 – 2014 gjeld for Rongøy til kommunedelplan for Rongøy vert vedteken.
- b) Der reguleringsplan for 300 kV kabel viser formål "Industri" i Kjøpmannsvågen, Toftøy, er det planformål i kommuneplan som er gjeldande.
- c) For areal avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF - områder, jfr. pbl § 11 - 7, nr. 5 a) i kommuneplanen sin arealdel, gjeld kommuneplanen sin arealdel framom tidlegare vedtekne reguleringsplanar.
- d) Det vert vist til vedlegg 1 for ei oppstilling av reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

2.0 PLANKRAV

- a) **Krav til regulering**

I følgjande områder kan det ikkje tillatast tiltak før det ligg føre detaljreguleringsplan:

- a) Områder sett av til arealføremål framtidig bebyggelse og anlegg med tilhøyrande underføremål. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert.
- b) I utbygde/uregulerte noverande byggjeområder, med fortetningspotensiale, skal det stillast krav om reguleringsplan ved tiltak som omfattar fleire enn 3 nye frittliggande småhus (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dette er og det totale antalet frittliggande småhus som kan etablerast i området i planperioden utan at det vert stilt krav om detaljregulering. Småhus er bustader med inntil to bueiningar.
- c) I områder merka RD (Regulering Detalj) på plankartet kan det ikkje gjevast tillating til tiltak før det ligg føre detaljregulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)

- d) I områder merka RO (Regulering Område) kan det ikkje godkjennast detaljregulering før det ligg føre områderegulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)
- e) Ved oppføring av naust i LNF område med påskrift "N" (naust) i plankart dersom det er opna for meir enn 3 nye naust i planperioden.
- f) I nye byggeområder blir byggegrense mot sjø fastsett ved detalj eller områderegulering (jfr pbl § 1-8, 3 ledd)

b) Unntak frå krav til regulering (jf pbl § 11-9 nr. 1 og 4)

Plankrava som følgjer av pkt 2.1 a-e er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan tillatast på eigedomar med eksisterande bygningar:

- a) Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j
- b) Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4

2.1 Situasjonsplan

For område der det ikkje er krav om regulering skal det ved søknad om rammeløyve leggjast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløysing. Det skal dokumenterast at ROS –tema, barn sine interesser, uteareal, biologisk mangfald og kulturminne er ivareteke.

2.2 Vatn og avlaup

Utbygging av offentleg vatn og avlaupsnett skal utførast etter kommunalteknisk norm for vatn og avlaupsledningar. Tilkobling av private stikkledningar skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannsløkking.

3.0 REKKEFØLGEKRAV

- a) Områder sett av til framtidig bustadføremål/bustadfelt som er i reguleringsprosess, kan ikkje byggjast ut før det er bygt fortau/gangveg langs offentleg veg fram til skule (pbl § 11-9 nr. 4) Dette gjeld og eldre regulerte felt der det ikkje er gjort nye tiltak. Det kan gjerast unntak for eldre regulerte felt etter ei samla vurdering. Det kan og gjerast unntak for nye felt etablert i Bakken krins dersom Bakken skule er lagt ned når reguleringsplanen vert handsama.

- b) Ved utbygging av regulerte felt for fritidsbustader skal trong for utbygging av gang- og sykkelvegnett langs tilkomstvegen fram til feltet vurderast. Etter ei slik samla vurdering kan det setjast krav til at feltet ikkje kan byggjast ut før fortau eller gang/sykkelveg er etablert langs ein nærare definert vegstrekning
- c) Krav til rekkefølge i pkt 3.0, a) er ikkje til hinder for at desse tiltaka skal verta tillatne på eigedomar med eksisterande bygningar:
- I. Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j
 - II. Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- d) I område for framtidig busetnad skal tekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, veg og g/s vegar der dette er eit krav, vera etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging.

4.0 KRAV TIL GEOLOGISK UNDERSØKING

- a) Alle skråningar brattare enn 35° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområder for steinsprang. Geologisk undersøking vert eit krav innafor desse områda før areal kan verte vurdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphald.

5.0 KRAV TIL PARKERING

Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål.

Verksemd/formål	Eining	Krav til tal på p-plassar til bil
Bustad	Bueining	2
Bileilighet	Bueining	1
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr/bnr/seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m2 (BRA)	1
Forretning	40 m2 (BRA)	Minimum (min) 1 ¹⁺²
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	2 båtplassar	Min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplassar	Min 1 ¹⁺²
Helseinstitusjonar	Årsverk	Min 0,5 ¹⁺²
Skular og barnehagar	Tilsett	Min 0,6 ¹
	Born under 8 år	Min 0,2 ¹
	Born over 8 år	-
Fotballbane	Bane	Min 25 ¹⁺²
Idretts- og symjehall	Hall	Min 60 ¹⁺²
Hotell/overnatting	Gjesterom	Min 0,6 ¹
Treningssenter	50 m2 (BRA)	Min 1 ¹

Kontor	50 m2 (BRA)	Min 1 ¹⁺²
Industri/verkstad	100 m2	Min 1 ²

- ¹ Av tal på utrekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass, vera utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein gunstig trase.
- ² For større idretts- og fleirbruksanlegg, større småbåtanlegg, forretningsområde, kontor og ved større industrietableringar, kan det i staden for at føresegnene vert nytta direkte, alternativt utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering.
- ³ Ved etablering av alle typar større anlegg skal det sikrast at det er gode løysingar for sykkelparkering.

6.0 BYGGJEGRENSER/AVKJØRSLAR

a) Byggjegrænse mot sjø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr. 4 jf. 1-8

- I. I eksisterande uregulerte byggeområder og LNF - ja (§ 11-7, 5 b) er byggjegrænse mot sjø samanfallande med formålsgrense vist i kommuneplankartet.
- II. I eksisterande regulerte områder, vist i plankart som omsynssone etter § 11-8 f), kan det byggjast så nært sjø som reguleringsplanen opnar for.
- III. I nye planområder blir byggjegrænse sett ved seinare regulering
- IV. I områder for spreidd naustbygging er byggjegrænse mot sjø 0 meter

b) Byggjegrænse mot vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5, jf 1-8

- V. Den generelle byggjegrænse mot vassdrag er 30 meter.
- VI. Byggjegrænse i områder avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsføremål er 0 meter for tiltak som av omsyn til funksjonell landbruksdrift må plasserast nærare vassdrag enn 30 meter. Dette gjeld likevel ikkje dersom det i vassdraget er dokumentert særlege miljøkvalitetar.

c) Rettsverknad av byggjegrænse mot sjø og vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 4, jf. 1-8

Med mindre anna følgjer av andre føresegner er det ikkje tillate å plassera tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrænsa fastsett i pkt. 6.0 a) og b). Forbodet gjeld ikkje ved frådelling av bebygd del av eigedom. Ved frådelling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare sjø og vassdrag enn byggjegrænsa.

d) Byggjegrænse mot fylkesveg (f.v) – Heimel Pbl 11-9 nr. 5, jfr Veglova § 29

a) For byggjegrænse mot fylkesvegar vert det vist til «*Rammeplan for avkjørsler og byggjegrænser på riks- og fylkesvegar i Region Vest*» 2013 – 2016 vedtatt i Fylkesutvalet 20.06.13 sak 167/13

b) Byggjegrænse mot kommunale vegar er sett til 15 meter frå vegen si midtlinje.

e) Byggjegrænse mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5

Hus må ikkje førast opp nærare privat veg enn 6 meter frå vegen si midtlinje.

f) Avkjørsler

I saker som gjeld avkjørsler skal ein leggja til grunn rammeplan for avkjørsler i Region Vest

I samband med utbygging skal det gjerast ei vurdering av sanering av avkjørsler til fylkesveg.

7.0 ESTETIKK/NATUR/LANDSKAP/GRØNNSTRUKTUR – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.6

a) Eksisterande byggeområde

I område med klar tomte- og byggestruktur skal nye byggverk innordnast eksisterande struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig veg og lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtrekande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggestruktur. Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande struktur skal dokumenterast og grunngjevast.

b) Landskap:

Byggverk skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma (for eksempel tek opp naturlege høgdeskilnader, gir minst moglege endring i eksisterande terreng). Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

For tiltak som bryt horisonten, skal det gjerast særlege vurderingar av høgde, takform m.m. i forhold til visuell dominans og forma til horisonten. I tilfelle der tomte er særleg eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærleiken, må tiltaket sin fjernverknad bli vurdert. Fjernverknad skal dokumenterast med perspektiv-presentasjon, 3d-modell, fotomontasje e.l.

Ved lokalisering og utforming av tiltak på den einskilte tomte skal det takast omsyn til naturelement som eksempel kollar og bekkedrag.

c) Arealformål landbruks, natur og friluftsmål

Innanfor landbruks, natur og friluftsmål (§11-7 nr 5a) skal det leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggjeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast.

**8.0 BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG ANNA KULTURMILJØ –
HEIMEL: PBL § 11-9 NR.7**

a) Nye tiltak

Alle tiltak som råkar eit kulturminne skal utformast på ein måte som støttar opp om omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, og til tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

b) Kulturminne

I alle bygningar eldre enn 1900 er det ikkje tillate å skifta ut originale vindaug om ikkje kulturminnestyresmaktene vurderer at det er uråd å gjennomføre ei restaurering.

c) Kyrkjebygg

Blomvåg kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkje enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som gjeld Blomvåg kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjeving før det blir fatta vedtak av kyrkjeleg styresmakt etter kyrkelova.

DEL 2 – FØRESEGNER TIL EINSKILDE AREALFØREMÅL

9. BUSTADBYGGING

9.1. Krav til minste uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

- a) Minst 300 m² på kvar einebustadtomt
- b) Minst 100 m² per eining på kvar tomt for to, tre eller firemannsbustad
- c) For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan. Minste MUA pr eining er 50m²

9.2. Krav til felles uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m² felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m² felles opphaldsareal pr bustadeining.

Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støy nivå over 55 dBA), areal brattare enn 1:3, og ikkje allment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med ved utrekning av utearealet.

9.3. Krav til leikeareal Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Følgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar:

- a) Sandleikeplass – 1 per 20. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om sandleikeplass for alle reguleringsplanar som omfattar bustader.
- b) Nærleikeplass – 1 per 150. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om nærleikeplass for reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bueiningar.
- c) Større leikeområde – 1 per 500. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav til større leikeområde for reguleringsplanar som omfattar meir enn en 150 bueiningar.

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Største tal bueiningar pr. leikeplass	20	150	500

Minstekrav til areal storleik	250 m ²	1500 m ² , alternativt 2 x 750 m ² eller 3 x 500 m ²	5000 m ² , alternativt 2 x 2500 m ²
Aktivitetar	Småbarnsleik	Balleik Sykling Aking	Balleik Sykling Aking Byggeleik
Plassering	Maks. 50 m frå bustader. Synskontakt. Bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 150 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk og bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 500 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk. God avstand frå bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15

9.4. Tal bueiningar – utbyggingsvolum - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgde inntil 9 meter og gesimshøgde på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomta sitt areal.

Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m². Maksimal mønehøgde for garasjar er 5,0 meter. Garasjen må vera underordna hovedhuset i form og storleik.

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillatast oppført fritidsbustad med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m². Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m².

11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPlass §11.7.1

Reguleringsplan for campingplassar skal syne avkøyrse og disponering av arealet med parkering, oppstilling og servicebygningar og fellesområde.

12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Rongøy.

13. NÆRINGSBEBYGGELSE

Ved etablering av ny næring eller utviding av eksisterande må det gjerast greie for at verksemda ikkje er i konflikt med andre verksemdar i området.

14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING, §11-7, 5 B)

14.1. Type utbygging - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Det er tillate å føra opp bustadbygg med inntil to bueiningar, samt andre tiltak som fell innafor bustadføremålet.

Maksimal tomtestorleik for nye frådelingar er 1,5 dekar.

Det kan førast opp garasje med bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Det kan førast opp frittstående uthus med bebygd areal (BYA) inntil 15 m².

14.2. Tal på bustadhus - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Talet på bustadbygg som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under:

Område	Tal på bustadhus med inntil 2 bueiningar
Vik	6
Toft	6
Torsteinsvik	6
Søre Sæle/Blomestø	5
Dale/Blomvåg	6
Ura/Nålura	2
Oen	5
Breivik	3
Herdlevær	3
Straumøy	2
Harkestad	3
Heggøy	3
Rotevågsøy	2
Dåvøy	3
Eide	2
Tjeldstø	6
Alvheim	6
Hatten Nordvik	3
Nautnes Stølsnes	5
Nordre Sæle	3
Hjelme	3
Kalfaret	3
Svellingen	3
Hellesund	3

Hellesøy	4
Hernar	3
Sum	99

14.3. Krav til minste uteoppholdsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteoppholdsareal på minimum 300 m².

14.4. Avstand til driftsbygningar - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det er ikkje tillate å dele frå areal til bustadføremål eller føre opp bustad nærare driftsbygningar enn 100 meter.

14.5. Tilkomst - Heimel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.

Tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

14.6. Plassering - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare utbygging i området.

Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast i 100 meters beltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL § 1-8.

14.7. Verdifulle og utrydningstrua naturmiljø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø eller viktige/svært viktige naturtypar.

14.8. Verdifulle kulturminne og kulturlandskap - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.

14.9. Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak eller tilkomstveg til tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.

15. LNF - AREAL, SPREIDD NAUSTBYGGING, § 11-7, 5B)

15.1. Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Med "naust" vert forstått uthus i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje innreiast eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphald.

15.2. Krav til storleik, utforming m.m. for naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

Med unntak av oppattbygging av gamle naust gjeld følgjande krav til storleik, utforming m.m. for naust ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknad om løyve til tiltak:

- a) Ikkje større bebygd areal (BYA) enn 40 m².
- b) Maksimal mønehøgde 5,5 meter. Høgde skal målast frå gjennomsnittleg terrengnivå under bygning.
- c) Maksimalt ein etasje.
- d) Naust skal førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
- e) Takutstikk meir enn 1 meter utanfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., med unntak av vindehus, er ikkje tillate.
- f) Areal av vindaugsflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanets bruksareal. Dørane i naustet skal vera av tre.
- g) Plassering av nye naust må ikkje hindra fri ferdsel. Det er ikkje tillate med nokon form for gjerde eller stengsel rundt nausta.

15.3. Andre tiltak enn naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/brygge eller båtopptrekk. Ved oppføring av kai/brygge gjeld følgjande grenser for storleik:

- a) Breidde skal ikkje overstige breidde på naustets fasade mot sjø tillagt 1 meter på kvar side.
- b) Kaifront skal ikkje ha større avstand frå naustets fasadeliv mot sjø enn 2 meter.

I forlenging av kai/brygge kan det tillatast å leggja ut 1 flytebrygge på inntil 12 m². Flytebrygga si lengde skal ikkje vera over 6 meter, og breidde skal ikkje vera over 3 meter. I

tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 meter og bredde inntil 1 meter.

Det er ikkje tillate å oppføre terrasser/plattingar utegolv e.l., leveggjar, gjerder, utepeisar, flaggstenger eller badestampar. Oppteikninga er ikkje uttømmende, og andre tiltak må vurderast i forhold til arealføremålet.

15.4. Tal på naust – Heimel: Pbl. § 11-11 nr.2

Talet på naust som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under.

Gjennom Øygardsprosjektet er det sett i stand 11 særeigne sjøbruksmiljø. Desse er merka KU for kulturmiljø i tabell under. Særlege retningslinjer gjeld for kulturmiljøa.

Krins	Stad	Tal
Toftøy	Vikavågen	3
	Vik/Lammetøkje	1
	Toftevågen (KU)	3
	Torsteinsvik	2
Rong	Vestresundet (KU)	2
Blomvåg	Blomestø (KU)	2
	Blomgangstø	2
	Blomvågen	1
	Fløyte	2
	Selstø (KU)	2
	Dalsvågen	2
	Osundet	1
	Knarvik	2
Breivik	Herdlevær (KU)	1
	Staven	1
	Herdlevær 46/61 t.o.m 46/5	1
	Straumsneset f.o.m 44/21 t.o.m 44/20	1
	Ura	1
	Straumøy sør	3
Alvheim	Alvheim/Kyllaren (KU)	2
	Dåvøy - sør; f.o.m 49/35 vestover til bukt	2
	Dåvøy nord	3
	Harkestad 51/3, 45 og 121	3
Hatten	Søre Skjoldepollen	3
	Nordre Skjoldepollen - f.o.m 5/20 t.o.m 3/12	2
	Stura ved molo	1
	Stura ved Kjerringosen	1

	Nautnessundet	2
	Stølsnes	1
	Hattepollen	2
Bakken	Hjelmevågen (KU)	2
	Hellesøy kanal - begge sider, vestsida f.o.m 9/22 t.o.m 9/19, austsida frå 9/44 til sist bygde naust	2
	Hellesund kjølpa	3
	Svellingen/Bakken - 5 mindre områder	3
	Nordre Sælsvågen (KU)	3
	Svintre - f.o.m 7/208 rundt vågen t.o.m 7/31	2
	Søre Selsvågen	2
Hernar/Sulo	Hernar (KU)	3
	Fløvika	2
	Sulesundet	3
Sum		80

16. LNF - AREAL, SPREIDD HYTTEBYGGING, § 11-7, 5B)

For øyane Lyngøy, Sulo og Hernar – og på Herdlevær vert det opna for spreidd hyttebygging i LNF - ja området. For Hernar er dette i tillegg til kvote for bustadbygg.

Ein kan kun dele frå 1 tomt pr hovedbruk på Lyngøy, Hernar og Sulo.

Maksimal tomtestorleik er 0,5 dekar.

Maksimalt bruksareal (BRA/BYA) for nye, og ved utviding av eksisterande hytter, er 130 m².

Det vert ikkje opna for frittstående uthus i desse områda.

Øy	Antal hytter/frådelingar til hytter
Hernar	4
Lyngøy	4
Sulo	4
Herdlevær	2

**17. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSØNE,
PBL § 11-7. NR. 6**

**17.1. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heime: Pbl. § 11-7, 6.
ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.**

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unnatak av akvakultur og småbåthamn.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett.

For områder merka med SKJ i plankart har opptak av skjelsand førsteprioritet.

**17.2. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heime: Pbl. § 11-7, 6.
ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.**

18. FARLEIER – SMÅBÅTHAMN

Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:

- a) Tal på båtplassar.
- b) Opplagsplass på land.
- c) Tilkomstveg frå offentleg veg.
- d) Plass for bygg. For større marina skal det vera tilkomst til vatn og avløp som kommunen kan godkjenne.
- e) Parkeringsplassar.
- f) Ankerfeste.

Del 3 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

19. STØYSONE

Retningsline T-1442 (støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for planlegging av nye bustadområde og "støyfølsomme bygningar"* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. *Støyfølsomme bygningar er definert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempande tiltak utformast med utgangspunkt i NS 8175. maks støynivå på nye bustadfasadar er 70 dBA. Nye bustader eller ved bruksendring av bustad skal maks innvendig støynivå vera 30 dBA.

Bustadbygg der ein fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgåande husvære med balansert ventilasjon.

Felles uteareal nye bustadar skal ha maks tillete støynivå på 55 dBA. Uteområde på skular og barnehagar skal ha maks tillete støynivå på 50 dBA.

20. GJENNOMFØRINGSSONE

Desse områda har krav om felles planlegging. **Heimel § 11-8 e)**

- H 810_1 Sprengsneset
- H 810_2 Sauøy
- H 810_3 Kjøpmannsvågen
- H 810_4 Kleppedalen – Toftøy
- H 810_5 Dalekletten

For bustadområder tilknytt H 810_4 og H810_5 skal reguleringsplanane og omfatte kryssløysingane mot fylkesveg – dette sjølv om omsynssona ikkje omfattar alt naudsynt areal. I tillegg må det i reguleringsplanane setjast av areal for kollektiv trafikkavvikling. For område H 810_4 må det setjast av tilstrekkeleg areal for planfri trafikkavvikling for framtidig bruk av areal aust for fylkesvegen.

21. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

21.1. Omsyn fare. Heimel: Pbl § 11-8 a)

- H 370_1

Nettanlegg i regional eller sentralnettet er vist som omsynssone i plankart. Dette gjeld nettanlegg lokalisert mellom Kollsnes og Naturgassparken. Det er restriksjonar til bruk av areal under anlegga. Desse restriksjonane er beskrive i konsesjonsvedtak etter energilova.

- H 380_1

Forsvaret har i dag interesser knytt til eit skyte- og øvingsfelt (V12) som strekk seg i nord-sør retning i Hjeltefjorden utanfor kommunen sin austkyst. Området er vist som omsynssone i arealkart.

Området er ikkje permanent aktivt, men vert aktivisert etter kunngjeringar. Dette legg i utgangspunktet ikkje restriksjonar på ålmenn ferdsle, men særskild aktsemd må visast. Installasjonar, spesielt innan havbruksnæring og småbåthamner må vere slik plassert og dimensjonert at det ikkje er til hinder for aktivitetane til sjøforsvaret. Marinen sine MTB skal kunne operere i leiene med eit minimum av fartsrestriksjon.

Søknader om tiltak innafor grensene for Forsvaret sitt skyte- og øvingsområde (V12), skal kommunen sende Forsvaret v/Forsvarsbygg for uttale.

21.2. Omsyn landbruk. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Bygningsmasse og kulturlandskap bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast med omsyn til tradisjonell byggeskikk. Landbruksinteressene skal verta vekta tungt ved søknad om tiltak innafor desse områda.

- H 510_1 Lyngøy
- H 510_2 Nordre Sæle
- H 510_3 Hjelme med Hopøy
- H 510_4 Hatten med utmark
- H 510_5 Stura
- H 510_6 Skjold
- H 510_7 Tjeldstø med utmark
- H 510_8 Alvheim
- H 510_9 Straumøy
- H 510_10 Oen
- H 510_11 Breivik
- H 510_12 Harketstad - Eide
- H 510_13 Herdlevær med utmark
- H 510_14 Dale
- H 510_15 Søre Sæle med utmark
- H 510_16 Rong
- H 510_17 Torsteinsvik
- H 510_18 Toft og Vik

21.3. Omsyn landskap og friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-8 c)

I desse områda er landskap og friluftslivinteresser så sterke at det ikkje vert tillate med tiltak etter pbl § 1-6. Områda skal ha ein langsiktig bevaringsprofil med formål å bevare landskap og friluftsverdiar for komande generasjonar.

- H 550_1 Hellesøy - tåna
- H 550_2 Ramberget - Vaulen
- H 550_3 Storevatnet vest
- H 550_4 Skogsøy
- H 550_5 Dalsmarka
- H 550_6 Ono
- H 550_7 Toftøy

21.4. Omsyn kulturmiljø. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak i desse områda, skal det takast omsyn til eksisterande kulturminne og kulturmiljø. Omsynet til eksisterande kulturmiljø skal verta vekta tungt og planlagde tiltak må fremja vern av kulturminnet og/eller kulturmiljøet.

Nye tiltak skal lokalisrast og utformast med god estetisk kvalitet slik at bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø ikkje vert råka. Der eit kulturminne har lokal arkitektonisk verdi skal det søkast innarbeidd i prosjektet sitt hovudgrep som eit estetisk identitetsskapande element.

- H 570_1 Hernar
- H 570_2 Sprengsneset
- H 570_3 Hjelmevågen
- H 570_4 Hjelme nye kyrkje
- H 570_5 Nordre Selsvågen
- H 570_6 Kylleren, Alvheim
- H 570_7 Herdlevær
- H 570_8 Blomestø
- H 570_9 Blomvåg kyrkje
- H 570_10 Selstø
- H 570_11 Vestresjøen, Rong
- H 570_12 Austresjøen, Rong
- H 570_13 Toftevågen

21.5. Omsyn båndlegging. Heimel: Pbl § 11-8 d)

H 110 Båndlegging etter anna lovverk

Følgjande nedslagsfelt er enten klausulert eller av ei slik betydning at det er naudsynt å ha retningslinjer for bruk av områda:

- H110_1 Nedslagsfelt Hjelmevatnet - klausulert
- H110_2 Nedslagsfelt Storavatnet - klausulert
- H110_3 Nedslagsfelt Stølevatnet
- H110_4 Nedslagsfelt Steinsvatnet - klausulert
- H110_5 Nedslagsfelt Stegaviksvatnet
- H110_6 Nedslagsfelt Sturevatnet

For dei klausulerte områda vert det vist til eigne klausuleringsbestemmingar for dei einskilte områda. For nedslagsfelt som ikkje er klausulert vert det ikkje tillate med tiltak eller aktivitetar som kan vera med å negativt påverke kvalitet av råvatnet.

H710 - Bandlegging for regulering etter Plan- og bygningslova

- H 710_1 Kommunedelplan for Rongøy

Dette området er i ein planprosess.

H720 - Bandlegging etter lov om naturvern

- H720_1 Kortknappskjer
- H720_2 Horsøy
- H720_3 Bleikenøvlingen
- H720_4 Høgeskjæret
- H720_5 Teistholmen
- H720_6 Tjeldstømarkane
- H720_7 Ullebråten
- H720_8 Greipingen

For dei sikra sjøfuglreservata og Tjeldstø naturreservat gjeld eigne vernereglar gjevne i medhald av lov av 19. juni 1970 jfr lov av 19.juni 2009 (Naturmangfaldlova)

H740 - Bandlegging etter friluftsløva

- H 740_1 Langøy (midtre del)
- H 740_2 Lislevika
- H 740_3 Skogsøy
- H 740_4 Flatholmen
- H 740_5 Ormhilleren

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Vedtatt/stadfesta	Endra	Namn/ føremål	Krins
		Toftøy krins	
03.07.75		Breivik hyttefelt	Toftøy, (Godkjent etter strandplanlova)
13.06.79		Torsteinsvik I bustadfelt	Toftøy
24.11.87	11.06.03	Knappen bustadfelt (inkl Stegevika)	Toftøy
18.03.88		Kvernabekken	Toftøy
26.04.88		Torsteinsvik II bustadfelt	Toftøy
26.04.88		Consult feltet 35/162,180	Toftøy
29.11.88		Torsvikhøgda	Toftøy
26.06.90		Fagerbakkane bustadfelt	Toftøy
11.06.91	27.08.09	Skjergardstunet bustadfelt (aust/vest)	Toftøy
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
01.11.00	05.06.02	Toftøy skule/barnehage	Toftøy
20.06.01		Råkebakkane	Toftøy
13.09.06		Fv 225	Toftøy
10.06.10		Vaskarhaugen	Toftøy
25.04.12		Solvang bustadfelt	Toftøy
		Rong krins	
07.07.83 /24.10.84		Rongesundet bustadfelt	Rong
02.04.86	11.12.02	Ternholmbakkane + veg	Rong
03.09.90		Raudhammaren	Rong
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
15.12.94	14.02.01	Veslevarden bustadfelt	Rong
20.06.01		Reguleringsplan for Rong Laks	Rong
11.12.02		Rong Senterområde	Rong
08.12.04		Storevarden med detaljplanar	Rong
18.06.08	27.08.09	Vågsbotnen bustadfelt	Rong
		Blomvåg krins	
08.10.74 /24.03.75		Blomgangstø bustadfelt	Blomvåg
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
06.04.95		Blomvåg gravplass ny, inkl. veg D/B	Blomvåg
29.01.97	23.01.06	Kollsnes Næringspark	Blomvåg
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
09.12.98		Eikeilen industriområde	Blomvåg
27.10.99		Blomvåg skule	Blomvåg
01.11.00		Høgeseta bustadområde	Blomvåg
24.04.02		Reguleringsplan for Blom laks	Blomvåg
05.06.02		Blom bustadfelt	Blomvåg
05.04.05	21.10.09	Småbåthamn Blomvågen	Blomvåg
11.05.05	15.02.08	Bårdalslia bustadfelt	Blomvåg
15.11.07	16.01.09	Gassrør Kollsnes Mongstad	Blomvåg
		Breivik krins	

27.06.89	15.11.2007	Rossnes bustadfelt (43/4)	Breivik
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.02.91		Kollsnes industriområde	Breivik
13.10.92		Liabakkane bustadfelt	Breivik
29.09.94		Kystmuseet	Breivik
27.10.94		Kondensatrørledning	Breivik, Alvheim
03.02.97	20.01.99	Hilldalshaugen	Breivik
16.06.04		Bustad/naust 43/133	Breivik
11.11.04	14.06.06	Ovågen Aust	Breivik
18.01.12		Osundet bustadfelt	Breivik
		Alvheim krins	
1978		Jensvarden	Alvheim
02.09.82	23.10.02	Solberg hyttefelt	Alvheim
31.01.89/26.04.87		Ådnevika I bustadfelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II	Alvheim
08.05.90		Heggøy hyttefelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II bustadfelt	Alvheim
27.10.94		Kondensatrørledning	Breivik, Alvheim
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
07.12.06	13.12.08	Eitun, Heggøy	Alvheim
27.01.10		Leppegrend	Alvheim
10.11.10		Buena, Hjartøy	Alvheim
10.11.10		Solheim hyttefelt	Alvheim
01.02.12		Tjeldstø områderegulering	Alvheim
		Hatten krins	
31.05.78		Hatten hyttefelt	Godkjent etter strandplanlova
24.02.87		Sture (ABB)	Hatten
21.06.88		Sture industriområde, oljerørledning	Hatten
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
30.06.99		Skjoldpollen bustadfelt	Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
		Bakken krins	
30.06.87		N. Sæle bustadfelt	Bakken
20.10.87 / 18.11.87		Trollvann hotell/service	Bakken
21.08.90/24.06.09		Hellesøy Nord bustadfelt	Bakken
06.04.95		Sprengneset hyttefelt	Bakken
04.05.95		Trollvatn hyttefelt	Bakken
23.10.02/09.11.11		Hellesøy hamn	Bakken
14.06.06		Sæle brygge	Bakken
25.10.06		Sætreviki hyttefelt	Bakken
23.09.09		Fv 229	Bakken
		Hernar krins	
12.07.83		Sulo hyttefelt	Hernar
Reguleringsplanar som framleis skal gjelda.			

REGULERINGSBESTEMMELSER STOREVARDEN, FELT B8

DEL AV GNR. 38 BNR. 4, (607)

Plan ID; 125920050003

**Rong
Øygarden kommune**

Oppdragsgiver:

**TH Bhas Bygg AS
Pålsneset
5337 Rong**

Utarbeidet av



BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPAN STOREVARDEN, FELT B8, ØYGARDEN KOMMUNE.

Del av gnr. 38 bnr. 4 (tildelt bnr. 607)

Revidert Begyggelseplanen for B2 er godkjend i FUP den 04.07.2007

Disse bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelser for reguleringsplan for Storevarden, godkjent 08.12.04.

Området ligger på østsiden av riksveg 561 på Rongøy i Øygarden kommune. Formålet med planen og bestemmelsene er å fastlegge utnyttelsen av eiendommen med hensyn til fordeling av arealer til område for konsentrert boligbebyggelse, område for offentlige trafikkområder, fellesarealer, m.m. Planområdet er på ca. 12,5 daa.

PLANSTATUS

Det foreligger overordnet reguleringsplan for området ("Storevarden bustadområde"), der området er avsatt til konsentrert boligbebyggelse.

GENERELT.

Det regulerte området er på plantegning 2005-117 B, vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- 1. Byggeområder.**
Område for konsentrert småhusbebyggelse (B8.a, B8.b, B8.c)
- 2. Trafikkområder**
Område for offentlig kjøreveg (TR2)
Annen veggrunn
- 3. Spesialområder**
Område for frisiktsone
- 4. Fellesområder**
Felles adkomst/parkering (TR1)
Felles lek/opphold (F1, F2, F3)
Annet fellesareal (F4)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

§1 Fellesbestemmelser.

1.1 Utnytting

Utnyttelsesgrad (%-BYA), takvinkel og mønehøyde skal ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte felter i denne planen.

1.2 Beplantning/vegetasjon

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende på naboer eller være til ulempe for trafikk sikkerheten.

1.3 Avkjørsler/Frisiktsoner

Avkjørsel til kommunal veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.

1.4 Privatrettslige forhold

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§2

Område for boliger.

2.1 Utnyttelsesgrad.

B8.a : Tillatt %-BYA= 30 %
Maks mønehøyde= 6,5 m
Takvinkel skal være maks 25 ° (flatt tak tillatt).

B8.b : Tillatt %-BYA= 35 %
Maks mønehøyde= 7,5 m
Takvinkel skal være maks 30 ° (flatt tak tillatt).

B8.c : Tillatt %-BYA= 30 %
Maks mønehøyde= 7,0 m
Takvinkel skal være maks 30 ° (flatt tak tillatt).

2.2 Bebyggelsens plassering/utforming/estetikk.

Ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget og gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse i felt B8. Alle bygninger i hvert delfelt skal ha ensartet takform. Boder, uthus, og lignende, kan plasseres utenfor byggegrense såfremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Husene skal ha nøytrale farger (jordfarger).

2.3 Ubebygda areal.

Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og såes til. Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges i naturstein.

2.4 Parkering.

Det skal opparbeides 2 p-plasser pr. enhet i direkte tilknytning til boligen. Av delfeltene B8.a og B8.c skal til sammen 60 % av boligene ha 1 biloppstillingsplass i garasje. I delfeltet B8.b skal hver bolig ha 1 biloppstillingsplass i garasje. I tillegg skal det opparbeides 0,5 gjesteparkeringsplass på ett eller flere fellesareal inne i feltet.

§3

Område for offentlig kjøreveg/annet off. trafikkareal (TR2).

TR1 er regulert til senterlinje med feltbredde 3,0 m (inkl. skulder) + 2m grøft. Byggegrense fra TR2 er 10 m målt fra senterlinja.

§4

Fellesområder.

4.1 Område for felles lek/opphold (F1, F2, F3).

Områdene F1 skal benyttes som felles aktivitets-/lekeområde for fremtidige beboere i planområdet. Det kan foretas terrengbearbeidelse på området for å gjøre fellesarealet bedre egnet til tiltenkt bruk (ballplass, stier etc). Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som oppholds/lekeområde.

Områdene F2 og F3 kan tilrettelegges for opphold (benker, beplantning, og lignende) etter behov.

Det skal i planområdet opparbeides min. 50 m² felles utoppholdsareal pr. enhet.

4.2 Felles kjøreveg

Felles kjøreveger er regulert med vegbredde 4,5 m (inkl. skulder). Byggegrense fra TR1 er 7 m målt fra senterveg.

§5

Vann/avløp/strøm.

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Kabler for all type ny strømforsyning skal legges i bakken.

§6

Rekkefølge.

Vann- og avløpsanlegg, samt alle fellesarealer (felles lek/parkering) i området skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk i feltet. Det skal liggje føre godkjent plan for VVA-anlegg før utbygging kan skje.



Øygarden kommune

Føresegner og retningslinjer

(pbl kap. 11)

Kommunedelplan Rongøy

Dato: 04.10.2018

Intensjonen med kommunedelplan Rongøy

I kommuneplanen for 2014-2022 er det vedteke at Rong skulle vera kommunesenteret i Øygarden. Rong har allereie mange av dei funksjonane og tilboda som eit kommunesenter bør ha. Det er stort utbyggingspress på heile Rongøy. Som øykommune er båt- og fiskeliv og kontakten med sjøen ein viktig ressurs for innbyggjarane.

Kommunedelplanen skal:

- Avklara kvar nye utbyggingsområde skal leggjast og kva andre omsyn som må prioriterast, som t.d. landskapsvern, jordvern, friluftsliv og kulturminnevern.
- Avklara bruk og vern av strandsona
- Leggja til rette for å vidareutvikla og styrka Rong som kommunesenter og tettstad

Juridisk bindande føresegner og retningslinjer har heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71. Retningslinjer er vist med *kursiv*.

GENERELLE FØRESEGNER

(pbl § 11-9)

1 Plankrav

1.1 Områdeplan

For Rong senterområde skal det utarbeidast områdeplan før detaljregulering eller før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl § 20-1.

For område B13 sør for Arseta skal det skal utarbeidast områdeplan som har rekkefylgjekrav i samsvar med pkt. 2.5.5. Rekkjefylgjekrava skal også tydeleg avklare rekkefylgja på utbygging av bustadfeltet og krav om ferdigstilling før neste trinn i utbygginga. Nordre del av område B13 skal byggjast ut fyrst. Det skal ikkje godkjennast detaljreguleringsplanar innanfor område B13 før det ligg føre områderegulering (jf pbl § 11-9 nr. 1).

1.2 Detaljplan

1.2.1 Område med krav om detaljregulering er vist på plankartet som RD (regulering detalj). For desse områda skal det utarbeidast detaljplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl § 20-1.

1.2.2 Ved oppføring av fleire enn 3 nye småhus, bustader med inntil to bueiningar (jf. Pbl §11-9,nr.1) skal reguleringsplan utarbeidast. Det kan gjevast løyve til ei samla utbygging av eksisterande frådelt eigeedommar for frittliggjande småhus inntil 9 bueiningar, der utbygginga er i tråd med eksisterande vegnett og offentleg leidningsnett for vatn og avlaup i område BE5.

1.2.3 Ved oppføring av fleire enn 3 nye naust innanfor formål NA i skal reguleringsplan utarbeidast.

1.2.4 Ved detaljregulering av bustadfeltet B11 og B14 skal det avklarast kva konsekvensar utbygginga får for offentlege tenester.

1.3 Situasjonsplan

For område der det ikkje er krav om reguleringsplan skal det ved søknad om rammeløyve leggjast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløyving. Det skal dokumentarast at ROS-tema, borns interesser, uteareal, terreng, biologisk mangfald, kulturminne er ivareteke og forhold til kringliggjande busetnad og framtidige nye einingar samt heilskaplege ferdselslinjer.

1.4 Tilhøvet mellom kommunedelplanen og vedtekne reguleringsplanar

Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjente reguleringsplanar gjeld framfor kommunedelplanen sin arealdel med følgjande unntak:

- Arealbruk i kommunedelplanen gjeld framfor arealformål reguleringsplan for 300 kV. Faresone og sikringssone knytt til 300 kV høgspenkabel skal framleis gjelde og inngår i kommunedelplanen.
- For areal avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF - områder, jf. pbl § 11 - 7, nr. 5 a) i kommunedelplanen sin arealdel, gjeld kommunedelplanen sin arealdel framom tidlegare vedtekne reguleringsplanar.
- Gjeldande reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist med planID i plankartet, viser til pkt 10.9.

1.5 Vatn og avlaup

- 1.5.1 Utbygging av offentleg vatn- og avlaupsnett skal utførast etter kommunalteknisk norm for vatn- og avlaupsleidningar. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannsløkking.
- 1.5.2 Ved søknad om rammeløyve/løyve til tiltak skal handsaming av overvatn, takvatn, overflatevatn og dreinsvatn utgreiast. Handsaming av overvatn skal løysast i samsvar med VA-norm for kommunen.
- 1.5.3 Ved planlegging og utbygging av tiltak skal det takast omsyn til flaumvegar. Overvatn frå eigedomar skal ikkje overskrida dagens mengde overvatn. Nødvendige tiltak, som til dømes fordrøying, skal gjennomførast for å unngå dette (§ 11-9 nr. 3).

1.6 Forureining i grunn

Ved søknad om rammeløyve/løyve til tiltak skal det gjerast greie for grunnforhold med tanke på radon og forureining i grunnen. Søknaden skal visa korleis det skal sikrast trygg fundamentering av ny busetnad, og innehalda ev. tiltaksplan mot forureining og radon.

1.7 Geologisk undersøking

Ved søknad om rammeløyve/løyve til tiltak i skråningar brattare enn 35 grader med tilhøyrande steinsprangområde, er det krav om geologisk undersøking før området kan verta vurdert nytta til formål busetnad, offentleg og privat tenesteyting og sentrumsformål (§ 11-7 nr. 1).

2 Rekkjefølgjekrav**2.1 Fylkesvegen**

Fylkesvegen skal vera ferdig opparbeida i samsvar med rekkjefølgjekrav i denne planen og i samsvar med den enkelte reguleringsplan sine rekkjefølgjeføresegner før det kan gjevast igangsetjingsløyve til utbygging av større bustadfelt med plankrav. Dette gjeld: B11 og B13.

2.2 Kommunal veg

Kommunal veg skal vera ferdig utbetra før det kan gjevast igangsetjingsløyve til utbygging av bustadfeltet B1, B6 og B12.

2.3. Energilova

Vegtiltak som påverkar Statnett sin jordkabel kan ikkje setjast i gang før løysing er endeleg avklart med Statnett og det føreligg tilsagn / konsesjon for tiltaket etter energilova.

2.4 Hamnelova

Tiltak i sjø og tiltak som kan påverke sikkerheit og/eller framkome i sjø krev løyve frå Bergen og omland havnevesen, jf. Havne- og farvannslova §27.

2.5 Andre rekkjefølgjekrav

- 2.5.1 I område for framtidig busetnad skal tekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, veg og g/s-vegar der dette er påkravd, vera etablert før det vert gjeve igangsetjingsløyve til bustadbygging.

- 2.5.2 Felles uteoppfallsareal for bustader skal vera ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.
- 2.5.3 Ved detaljregulering av felt B1 skal ny vegtilkomst til kommunalveg også vera ein del av planen. Veg skal koplast til ny veg i områdeplan for Rong sentrum.
- 2.5.4 Detaljplanen for nytt kryss med fv. 561 sør for Arseta skal også vise tilkomstveg til eksisterande avkøyrsla til Austevarden og gang- og sykkelveg på strekninga, tilkomst til B11, B13 og eksisterande bustader BE.
- Det skal i detaljplan for nytt kryss setjast krav om etablering av gangveg frå område B13 vidare langs fv. 561 fram til eksisterande undergang ved Rong senter og krav om etablering av gang- og sykkelveg frå ny tilkomstveg til eksisterande g/s-veg langs vestsida av fv. 561.
- 2.5.5 Ved områderegulering av felt B13 skal vegtilkomst vera via nytt kanalisert T-kryss på fv. 561 og via kulvert under fv. 561. Områdeplan for B13 skal koplast til detaljplan for nytt kryss sør for Arseta og vise løysing for gang- og sykkelveg frå Storevarden gjennom B13.
- Områdeplan for B13 skal ha rekkefylgjekrav om etablering av gjennomgåande gang- og sykkelveg mellom nytt kryss sør for Arseta og til veg og fortau til bustadområde Storevarden.
- Det skal i områdeplanen for B13 vera rekkefylgjekrav på detaljregulering og bygging av nye bueiningar knytt til ferdigstilling av nytt kryss sør for Arseta.
- I områdeplanen for B13 skal det sikrast siktliner for eksisterande bustadområde på vestsida av fv. 561.
- 2.5.6 Ved detaljregulering av Sundevika skal planen også omfatte parkeringsareal ved Sundevikvegen og gangsti frå parkeringsplass til vika.
- 2.5.7 Avkøyrsla frå fv. 561 til Ormhilleren skal stengjast når ny parkeringsplass PP med tilkomst frå Raudhamaren er gjeve bruksløyve. Parkeringsplassen skal vera opparbeidd av kommunen innan 2025. Endeleg utforming av tilkomstveg og parkeringsplass må løysast i detaljprosjektering.
- 2.5.8 Planfri kryssing for mjuke trafikantar skal vera ein del av nytt kryss sør for Arseta.
- 2.5.9 Når nytt kryss sør for Arseta er opparbeidd skal eksisterande kryss til Austmarka stengast og tilkomstveg mellom Austmarka og nytt kryss også vera opparbeidd.

3 Funksjonskrav

3.1 Byggjegrænse langs sjø og vassdrag

- 3.1.1 Innanfor LNFR kan det tillatast nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag innanfor 100-meters grensa langs sjø med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs under føresetnad av at bygg og anlegg er plassert i tilknytning til eksisterande tun. Omsynet til allmenne interesser skal vega tungt og belysast.
- 3.1.2 Byggjegrænse langs sjø – funksjonell standsone
Føljande byggjegrænser gjeld for pbl § 1-8 om forbod mot føretak langs sjø, målt i horisontalplanet ved alminneleg flo:

- Andre typar bygningar og anlegg – Naust, NA: 0 meter
- Framtidige bustader 4 meter innanfor formålsgrensa
- Offentleg og privat tenesteyting 4 meter innanfor formålsgrensa
- Andre arealformål, med unntak av LNFR 100 m.

Funksjonell strandsone er byggjegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynnte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluft- / friområde. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggjegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Den funksjonelle strandsona gjeld framfor gjeldande reguleringsplanar.

3.1.3 Byggjegrense mot vassdrag

- Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter på begge sider av vassdraget.
- For område med krav om detaljplan skal grensa setjast i ny plan.
- Innanfor LNFR er grensa 0 meter for tiltak med formål funksjonell landbruksdrift samt tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser. Unntak frå dette er dersom vassdraga er dokumentert til å ha særlege natur og/eller miljøkvalitetar.

3.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming (UU) skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, inkludert tilkomst og uteareal. Det skal dokumenterast korleis UU er ivareteke.

Krav om UU skal ikkje hindra at det også kan leggjast til rette for tiltak eller deler av tiltak utan UU, der dette er mest tenleg ut frå ei samla vurdering. Dette kan t.d. vera turvegar, der omsynet til landskap og terreng bør vega tungt.

3.3 Parkering

- 3.3.1 Parkering skal opparbeidast i samsvar med kommunen sine krav om tal på p-plassar pr. eining basert på formål, jf. kommuneplanen.
- 3.3.2 Av talet på plassar for allmenn bruk skal minst 5 % vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kort gangavstand til hovudinngang.
- 3.3.3 Det skal setjast av areal til sykkelparkering i nærleiken av hovudinngang til bygg med formål offentleg eller privat tenesteyting.

4 Krav til miljø og bevaring

4.1 Energibruk

Det skal leggjast til rette for bygg med lågt energibehov. Offentlege bygningar i sentrumsområdet skal knytast til nærvarmeanlegget for vassboren varme.

4.2 Estetikk og utforming

- 4.2.1 Alle nye bygningar skal ha høg kvalitet i utforming og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk.

- 4.2.2 Utomhusanlegg mot offentlig veg, og felles plassar, skal ha høg kvalitet i utforming og materialbruk, det omfattar også møblering, skilt, belysning og plantning. Det skal vera tydeleg og markert skilje mellom offentlig vegareal og tilliggjande byggeområde/ eigedom.
- 4.2.3 Tekniske installasjonar for elektro, løfteinnretningar, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal integrerast i bygningskroppen på ein arkitektonisk heilskapleg måte.

4.3 Natur og landskap

Det skal leggas vekt på god terrengtilpassing. Terrenghandsaming skal vera mest mulig skånsam og forhindra at store skjeringar dominerer. Dette skal dokumenterast med snitt som vise terreng før og etter inngrep.

Område med natur- og friluftsverdiar som er vurdert som verdifulle skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

4.4 Kulturminne

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av all planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast. Det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til kulturminner og kulturmiljø i planforslag og tiltak.

Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest ved reguleringsplannivå. Dette gjeld både land og sjø. Alle enkelttiltak i sjø skal leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via fylkeskommunen.

FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL

5 Bygningar og anlegg

(pbl § 11-10, jf. § 11-7 nr. 1)

5.1 Bustader, B

5.1.1 Det skal prioriterast konsentrert småhusbusetnad (jf. Grad av utnytting) ved regulering eller utbygging av dei nye bustadområda vest for fylkesvegen: B8, B9 og B11, samt B10 aust for fylkesvegen.

For område B13 på austsida av fylkesvegen skal det også prioriterast konsentrert småhusbusetnad (jf. Grad av utnytting) ved regulering og utbygging.

5.1.2 Ved regulering eller utbygging av andre bustadområde som ikkje er nemnd under pkt. 5.1.1 kan det etablerast frittliggjande bustader.

5.1.3 I eksisterande bustadområde og nye bustadområde der det ikkje er plankrav er maks. %-BYA= 30%. Garasje og/eller biloppstillingsplass er inkludert i %-BYA.

5.1.4 Garasje til bustad kan ha eit areal på maks 70 m².

5.1.5 I område B4 vert det maksimalt tillate 7 nye bustadeiningar.

5.1.6 I område B8 og B9 vert det maksimalt tillate 7 nye bustadeiningar. I område B8 vert det maksimalt tillate 5 nye bustadeiningar og i B9 vert det maksimalt tillate 2 nye bustadeiningar.

5.2 Sentrumsformål, S

Vedteke planprogram for Rong senterområde skal leggjast til grunn for områderegulering av senterområdet.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vera innanfor sentrumsutstrekninga. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen.

5.3 Offentleg eller privat tenesteyting, T

Områda skal nyttast til offentleg skule og barnehage.

5.4 Andre typar nærare angitt bygningar og anlegg, naust NA

5.4.1 I områder som kan verta utsett for havstiging, stormflo og bølger skal tiltak ta omsyn til dette. Golv i bygningar (med opphaldsrom) skal ikkje ligge lågare enn kote +3,00. Tiltak som kan tole tidvise overfløymingar, til dømes naust, molo, bryggjer, gangvegar m.m. kan byggjast lågare enn dette, men det må dokumenterast at konstruksjon og oppføring toler klimabelastninga.

5.4.2 Fortetting i eksisterande naustområde kan tillatast der det ikkje er konflikt med kulturhistoriske verdiar, der det ikkje er til hinder for ferdsel til og langs sjøen og der det ikkje medfører vesentleg terrenginngrep. Det skal ved bygging av nye naust også leggjast til rette parkering i nærleiken til nausta.

5.4.3 Taktype, takvinkel og materialval skal tilpassast omkringingjande naust.

5.4.4 Naust skal ikkje innreist til bustad eller fritidsbustad. Terrassar, balkongar, altanar, altandører eller store vindauger er ikkje tillate.

5.4.5 For oppføring av nye naust gjeld følgjande:

- Maksimalt ein etasje
- Maksimalt bygd areal (BYA) 40 m²
- Maksimal mønehøgde 4,5 meter målt frå terrengnivå under bygning.

5.4.6 I framkant av naust kan det tillast oppført brygge/kai eller båtopptrekk:

- Største tillatne avstand mellom fasadeliv på naust og kaifront er 2 meter.
- Breidde på kaifront/ bryggje skal ikkje overstiga naustet sin fasade mot sjø + maksimum 1 meter på kvar side.
- Naust / kaidekke / brygge skal min liggje på kote +3 moh.

5.4.7 Talet på naust som kan tillast i planperioden innanfor eksisterande naustområda, er vist i tabellen under.

Stadnamn	Feltnavn	Tal
Ulvsundet	NA1	0
Ulvsundet	NA2	0
Ulvsundet	NA3	1
Ulvsundet	NA4	0
Ulvsundet	NA5	1
Vestresundet	NA6	0
Vestresundet	NA7	0
Vestresundet	NA8	3
Vestresundet	NA9	1
Vestresundet	NA10	0
Vestresundet	NA11	2
Vest for Kvalen	NA12	0
Austevågen	NA13	4
Austevågen	NA14	0
Austevågen	NA15	0
Austevågen	NA16	3
Austevågen	NA17	2
Skitvika	NA18	2
Breivika	NA19	0
Breivika	NA20	0
Sundevika	NA21*	RD
Sundevika	NA22*	RD
Austevågen	NA23	7
Breivika	NA24	4
Breivika	NA25	3
Breivika	NA26	4

**Plankrav til området, detaljplan*

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 11-10, jf. § 11-7 nr. 2)

6.1 Veg

6.1.1 Område langs fv. 561 i plankartet skal nyttast til nytt kryss og fylkesvegen med tilhøyrande skjeringar og fyllingar, tilkomstveg, sykkelveg og g/s-veg, samt bygg/anlegg til teknisk infrastruktur.

6.1.2 Røyr og kablar kan leggjast innanfor formålet.

6.1.3 Mellom Rong sentrum og Rongesundet skal det etablerast ein undergang for tilkomstveg med fortau til nytt bustadområde B13.

6.1.5 Mellom Rong sentrum og Rongesundet kan det etablerast 1 nytt kryss, T-kryss. Det nye T-krysset skal gje tilkomst via ny undergang til nytt framtidig bustadområde på austsida av fv. 561. Eksisterande saksa T-kryss ved Raudhammaren og Storevarden skal oppretthaldast.

6.1.6 Ved Ormhilleren skal avkøyrsla stengast når ny parkeringsplass PP er gjeve bruksløyve. Parkeringsplass skal vera godkjend av vegmynde. Ny tilkomst til friluftsområde vert gangtilkomst via gang- og sykkelveg frå ny parkeringsplass (PP). Plassering og utforming av parkeringsplass skal gjerast med god tilpassing til terreng og topografi.

6.2 Hamn, H

Område kan nyttast til offentleg hamn med tilhøyrande naudsynt infrastruktur på land. Tidlegare ferjekai skal kunne nyttast som beredskapskai.

6.3 Parkeringsareal, PP

Område kan nyttast til opparbeiding av parkeringsplass til Ormhilleren friluftsområde.

7 Grønstruktur

(pbl § 11-10, jf. § 11-7 nr. 3)

7.1 Grønstruktur, G

Område merka G på plankartet skal bevarast som ubygd grønt område.

Tiltak med sikte på å gjera området meir brukbare for rekreasjon, kan tillatast.

7.2 Naturområde, GN

Alminneleg skjøtsel av områda er tillate.

8 Landbruks-, natur- og friluftsmål, L

(pbl § 11-11, jf. § 11-7 nr. 5)

8.1 Alminneleg skjøtsel av områda er tillate.

8.2 Frådeling og bygging er ikkje tillate, med unntak av tiltak for landbruksformål.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

(pbl § 11-11, jf. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan verke inn på tryggleiken eller framkomsten i sjøområda krev løyve etter havne- og farvannsloven.

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VA

I områda VA1 – VA3 er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Fiskeridirektoratet skal ha søknad om tiltak som kan komme i konflikt med fiske og marint biologisk mangfald på høyring.

9.2 Småbåthamn, S

- 9.2.1 Brygge og/eller flytebrygge med landgang, utligger og landføring for fiske og fritidsbåter samt slipp er tillate.
- 9.2.2 Etablering av molo i område S1 krev regulering. Omsyn til farlei, fiske natur og landskap skal dokumenterast.
- 9.2.3 Gjerde, stengsel eller liknande som fører til privatisering av strandsona er ikkje tillate.
- 9.2.4 Ved søknad om småbåtanlegg i S1 skal det dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på nokon måte, jf. Forureiningslova.

9.3 Fiske, K/F

Område kan nyttast til fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Det vert ikkje tillate med tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting i desse områda. Søknader om tiltak/inngrep i eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta.

9.4 Akvakultur, AK

- 9.4.1 Område for akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata. Dersom produksjon vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske og til bruk av nærliggjande områder.

9.5 Friluftsområde, F

I sjøområda merka F på plankartet, skal all aktivitet ta omsyn til leik og badeliv. Det kan i nordre område F ved Ternholmen etablerast bølgebrytar.

9.6 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone, VKA

- 9.6.1 Område VKA1 er sikringssone til eksisterande oppdrettsanlegg i område AK1.
- 9.6.2 Område VKA2 er område for masseuttak av skjelsand.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR SONER MED SÆRLEGE GJEVNE OMSYN

(pbl § 11-8, tredje ledd bokstav b), c) og f)

10 Omsynssoner

10.1 Andre sikringssoner H190

Sikringssone for 300kV høgspenkabel i lukka grøft. I område nærare enn 24 meter frå senterlina til kabelgrøfta, gjeld det restriksjonar for sprengingsarbeid.

Alt sprengingsarbeid skal meldast til eigar av høgspenkabelen.

Det skal nyttast ikkje-elektrisk tennsystem. Ladning per tennarintervall som vert tillate, varierer innanfor restriksjonsona. Eigar legger til grunn følgjande grenseverdiar ved sprengingsarbeid:

Avstand til senter kabelgrøft.	Antall kg. Pr. tennarintervall.
< 2 m	Ingen spenging.
2 - 5 m	1 kg/int.
5 - 10 m	2 kg/int.
10 - 15 m	4 kg/int.
15 - 20 m	8 kg/int.
20 - 24 m	14 kg/int.
> 24 m	Ingen restriksjonar.

Eigar skal ha rett til å avgjera borplan og ladeplan for alle sprengingsarbeid.

10.2 Faresone høgspen H370

Innanfor faresone H370 til jordkabelgrøfta for 300kV høgspenkabel, eit nærbelte på 4 meter, 2 meter rekna frå senter jordkabelanlegg, kan det ikkje uførast noko arbeid under overflata utan etter varsel, med ein rimeleg varslingsfrist, til eigar av kabelen. Eigaren skal gje løyve til arbeidet og eventuelt ha tilsyn med arbeida for å sjå til at kabelanlegget ikkje vert øydelagt.

10.3 Omsyn landbruk H510

Innanfor områda vist som omsynssone landbruk bør det ikkje gjennomførast tiltak som vil kunna avgrensa landbruksdrifta. Oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap bør unngåast.

10.4 Omsyn friluftsliv H530

Innanfor område vist som omsynssone friluftsliv bør det ikkje tillast nokon form for tiltak som hindrar tilgang til eller bruk av området Ormhilleren til friluftsliv.

10.5 Omsyn landskap H550

Innanfor områda vist som omsynssone landskap bør det ikkje gjennomførast tiltak som kan redusere opplevinga av det karakteristiske landskapet. Vanleg skjøtsel bør tillast.

Område H550_1 – H550_3 skal sikre strandsoner frå Ulvsundet rundt Haugetun og sørover langs sundet mellom Rongøy og Ono.

Område H550_4 skal sikre landskapsform langs sjø sør på Kvalen.

Område H550_5 skal sikre ope landskapsform mellom busetnaden på Haugetun.

Område H550_6 og H550_7 skal sikre landskapsryggane Arseta og Medarseta.

10.6 Omsyn naturmiljø H560

Områda bør så vidt moglege haldast urørte. Turgåarar og andre brukarar bør informerast om naturtypene og at privatpersonar ikkje har lov til å ta med seg plantar, steinar og liknande utan samtykkje frå grunneigar.

Område H560_1 er eksisterande strandeng og strandsump innerst i Breivika.

Område H560_2 er eksisterande låglandsmyr sør for Beivika, Breiviksmarka.

Område H560_3 og H560_4 er eksisterande strandmiljø og verdifull vegetasjon på Ormhilleren.

10.7 Bevaring kulturmiljø H570

Tiltak som verkar inn på, eller kan verka skjemmande på naustmiljøa bør unngåast. Naust bygd i tradisjonell byggjeskikk har høg verneverdi og det bør ikkje gjevast løyve til riving. Opptrekksfjærer/plassar og kaiar som fortel om den maritime historiske infrastrukturen bør også bevarast i si opphavslege form i størst mogleg grad.

Område H570_1 Skitvika og H570_2 Vestresundet er område for historiske naustmiljø.

I H570_1 Skitvika / Austevågen er det også registrert eit fiske- og fangstsystem som består av ein kastgard og vika inst i Skitvika.

10.8 Bandlegging etter lov om kulturminner H730

Tiltak i nærleiken av de bandlagte områda som verkar inn på, eller kan skade kulturminnet skal avklarast med rette kulturminnemynde før bruksløyve kan gjevast.

Område H730_1 er automatisk freda kulturminne med ID 95515 i Skitvika.

Område H730_2 er automatisk freda kulturminne med ID126813 på Ormhilleren.

Område H730_3 er automatisk freda kulturminne med ID15836 ved Rongesundet.

10.9 Omsynssone H910, Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde

10.9.1 Innanfor område vist som omsynssone H910_ 1 skal plan 2008002 Arsettunet framleis gjelde.

10.9.2 Innanfor område vist som omsynssone H910_ 2 skal plan 19860001 og 20040004 Storevarden framleis gjelde.

10.9.3 Innanfor område vist som omsynssone H910_ 3 skal plan 19840001 Pålsneset framleis gjelde.

10.9.4 Innanfor område vist som omsynssone H910_ 4 skal plan 19840004 Veslevarden framleis gjelde.

11 Generelle føresegner til kommunedelplanen

11-1 I områda #1 og #2 er det krav om reguleringsplan. Viser til pkt. 1.1 i føresegnene.

11.2 I områda #3 - #5 som omfattar (Lokalitetane 11744, 11743, 11741) er områder med konsesjon for bløtdyr, krepsdyr, pigghuder.

Nabolagsprofil

Skjoldingsneset 24A

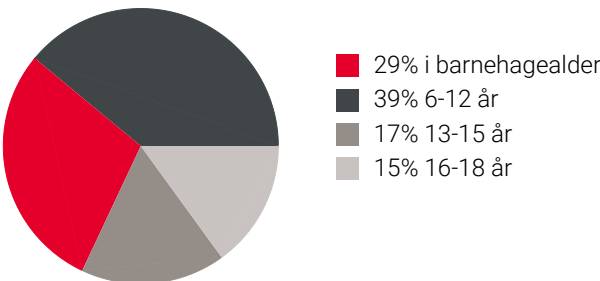
Offentlig transport

🚏 Raudhammaren	5 min 🚶
Linje 470, 474, 475, 479	0.4 km
✈️ Bergen Flesland	45 min 🚗

Skoler

Rong skule (1-7 kl.)	2 min 🚗
200 elever, 12 klasser	1.6 km
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.)	2 min 🚗
188 elever, 16 klasser	1.4 km
Sotra vidaregåande skule	25 min 🚗
720 elever	24.8 km
Sotra vgs - avd. Sund	34 min 🚗
400 elever, 25 klasser	33.7 km

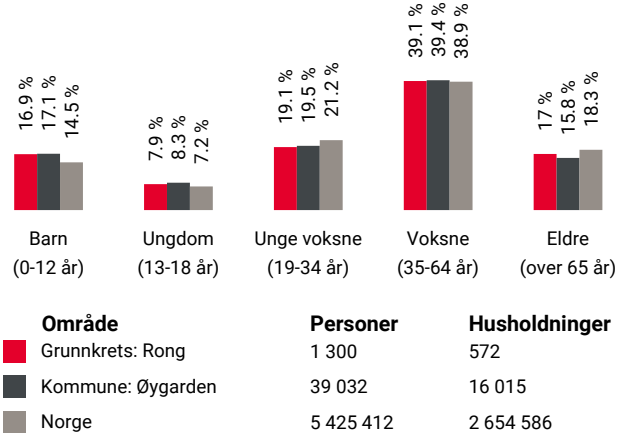
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

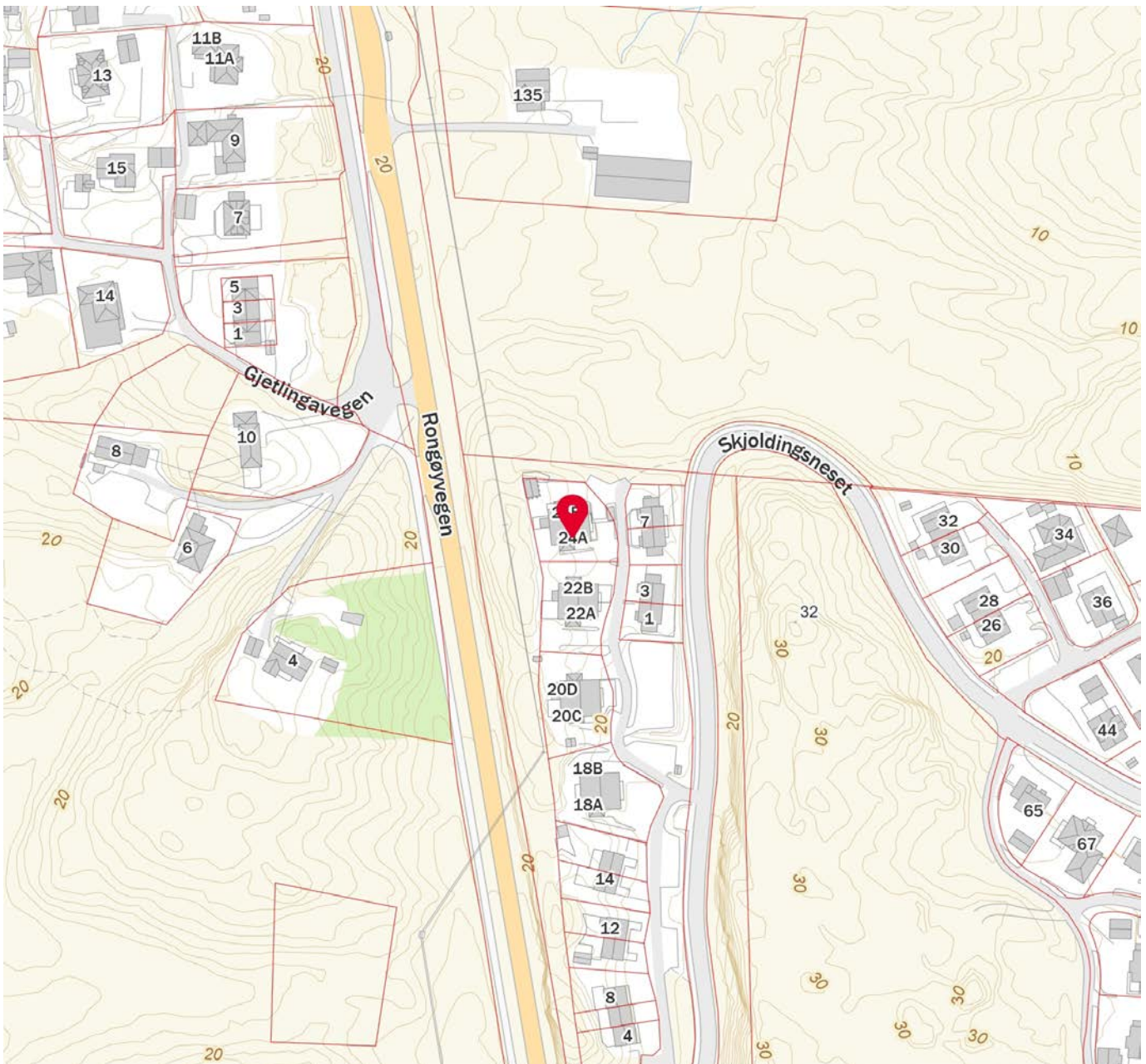
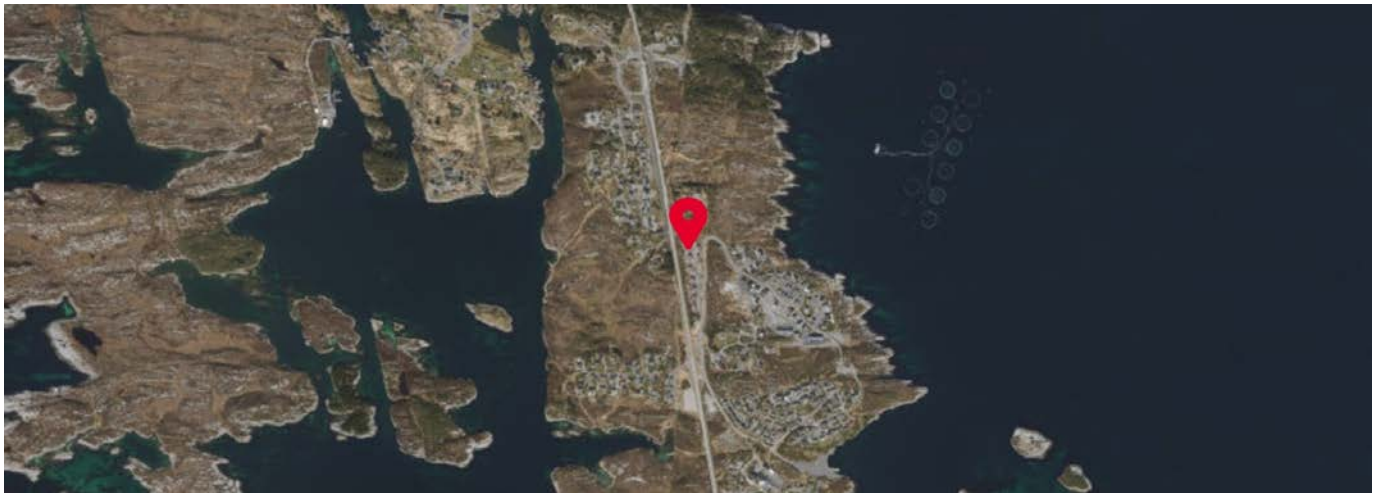
Terna barnehage (1-5 år)	2 min 🚗
41 barn	1.4 km
Preg barnehage Blomvåg (1-5 år)	5 min 🚗
43 barn	4.6 km
Nlm barnehage Toftøy (0-5 år)	5 min 🚗
95 barn	4.3 km

Dagligvare

Kiwi Øygarden	1 min 🚗
Spar Rong	1 min 🚗
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Sport

⚽ Rong stadion	1 min 🚗
Fotball, friidrett	1.4 km
⚽ Hjeltefjorden Arena	2 min 🚗
Aktivitetshall	1.4 km
🏊 Peak Fitness	1 min 🚗





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 eieendom (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 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skjoldingsneset 24A
5337 RONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre