



aktiv.

Stålhaugen bnr 25, 5379 STEINSLAND

1,8 mål boligtomt. Mulig med flere boenheter. Flott beliggenhet m/ sjøutsikt. Nabotomter også til salgs!



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 890,-
Total ink omk.: Kr 513 890,-
Selger: Ann Kristin Hansen-Vike
Mai Britt Andersen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1843.3 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1505260215

Velkommen til Stålhaugen på Toftarøy!

Velkommen til Stålhaugen! En glimrende mulighet til å realisere boligdrømmen i fredelige og idylliske omgivelser. Tomten ligger flott til på en høyde, med gode solforhold og nydelig utsikt mot sjø og kystlandskap. Området byr på en sjelden kombinasjon av ro, åpenhet og nærhet til naturen. Perfekt for deg som ønsker luft, utsikt og vakre omgivelser rett utenfor døren.

Verdt å nevne:

- Mulig å kjøpe tilleggstomt
- Ikke begrenset antall boenheter*
- Tinglyst veirett
- Ca. 20 minutter kjøring til Sund Senter med det du trenger av hverdagstilbud
- Skole og bhg i nærliggende områder
- Nærhet til sjø og fine turmuligheter i kystlandskapet
- Kort vei til skjermet småbåthavn i Sælevika
- Åpent og solrikt område m/flott utsikt

*detaljregulering kan kreves v/oppføring av mer enn 4 enh.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	15
Budskjema	52

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1843.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Råtomt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Arealet er hentet fra matrikkelen. Det foreligger ingen øvre grense for antall boenheter i følge kommunen. Det kan likevel kreves detaljregulering ved bygging av mer enn fire enheter.

Beliggenhet

Velkommen til Stålhaugen på Toftarøy! Idyllisk plassert rett ved Austre Sælevika i Øygarden kommune, med en naturskjønn og fredelig beliggenhet. Eiendommen ligger høyt i åpent fastmarksterrang med gode solforhold. Her får du en storslått utsikt mot Folgefonna i øst, Austevoll i sør og Marsteinen i Vest. Tomten har en unik beliggenhet i det flotte kystlandskapet, perfekt for deg som ønsker ro, natur og vakre omgivelser rett utenfor døren

Her bor du med nærhet til sjøen og småbåthavn i Sælevika, perfekt for deg som er glad i båt- og sjøliv.

Til Sund Senter bruker du ca. 20 minutter med bil. Her finner du dagligvare, apotek, Vinmonopolet, blomsterbutikk, frisør og jernvarebutikk.

En attraktiv beliggenhet som kombinerer kystnatur, utsikt og nærhet til hverdagstilbud.

Adkomst

Følg Fv. 200 til Sæle busstopp. Ta første vei til høyre, og følg denne frem til bommen. Videre adkomst skjer til fots.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Stranda skule (1-7 kl.) 9.6 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.) 9.5 km
Sotra vidaregåande skule - avd. Sund 16 km
Sotra vidaregåande skule 30.9 km

Barnehager

Stranda barnehage (1-5 år) 9.6 km
Spildepollen Kystbarnehage (1-5 år) 14.3
Skogsvåg barnehage (0-5 år) 15.8 km

Dagligvare

Spar Steinsland (Post i butikk, PostNord) 9.9 km
Bunnpris Spildepollen (Post i butikk) 13.8 km
Kiwi Skogsvåg 15.6 km

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

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for spørsmål om søknadsprosess og byggetillatelse.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 500 000

Omkostninger kjøper

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

13 890 (Omkostninger totalt)

30 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

513 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

530 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

533 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 6 958 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er samlet formuesverdi for de to tomtene for inntektsåret 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 25 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:

Parsellen skal ha rett til å benytte hovedbrukets vei og videre rett til å anlegge vei over hovedbruket til bnr. 2 og videre langs grensen mot bnr. 2 til fylkesveien. Hovedbruket har rett til å benytte veien som før mot vedlikehold etter bruken:

4626/116/25:

11.11.1981 - Dokumentnr: 10858 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

To nabotomter skal ha rett til 3 meter bred vei over bnr. 25. De samme tomtene skal ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 25. Dersom det på bnr. 25 finnes vann ved

brønnboring, skal dette kunne nyttes som felles vannforsyning:
23.09.1982 - Dokumentnr: 8930 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

Gnr. 116 bnr. 27 og 28 skal ha rett til tre meter bred vei over bnr. 25. Veien skal legges langs grenselinjen mot bnr. 26, slik at ca halvparten av veien legges på hver eiendom. Ovennevnte tomter skal ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 25:
16.02.1990 - Dokumentnr: 2345 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:27
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:28
Gnr. 16, bnr. 27 og 28 skal ha rett til 3m. bred vei over bnr. 25, samt rett til fremføring av kloakkanlegg over samme bnr.

03.09.1981 - Dokumentnr: 8438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 277911 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1245 Gnr:16 Bnr:25

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei med tinglyst veirett.

Tomtene er ikke tilknyttet vann og avløp. Søknad, etablering og kostnader i forbindelse med dette besørgeres av kjøper.

Regulerings- og arealplaner

Tomten omfattes ikke av reguleringsplan.

Tomten er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Kommuneplanen ligger til grunn ved oppføring av bolighus på tomtene.

Eiendommenes utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 30%.

BYA er det grunnarealet som bygningen dekker på bakken, inkludert eventuelle utkragede deler og overbygde åpne arealer. BYA måles fra utsiden av ytterveggene, og inkluderer ikke takrenner, rekkverk o.l. Terrasser og balkonger regnes med i BYA hvis de er over 0,5 meter over bakken.

Ved oppføring av bygg er det høyderestriksjoner på 9 meter mønehøyde.

For enebolig er det krav om minimum 300 kvm uteoppholdsareal. For to- eller firemannsbolig er det krav til 100 kvm uteoppholdsareal.

Kjøper står selv ansvarlig for søknadsprosessen (og om dette lar seg gjennomføre) og kostnader knyttet til ev. oppføring av bolig på tomten.

I følge opplysninger fra byggesaksavdelingen i Øygarden kommune foreligger det ikke restriksjoner på antall boenheter per tomt, eller kvote for antall tomter som kan bebygges. I kommuneplanens arealdel ser det ut til å være en kvote på 10 boliger i planperioden 2010-2020. Kommunen opplyser videre per epost at det normalt vil kreves detaljregulering ved oppføring av mer enn fire boenheter.

Eiendommen kan ligge innenfor hensynssone for lynchhei. Forhold som strandsone og utvalgte naturtyper (herunder kystlynchhei) kan utløse plankrav etter loven.

Ny kommuneplan er under arbeid og forventes vedtatt våren 2027. Det er per i dag ikke avklart om planen vil medføre endringer i arealformålet for parsellene. Selgere har gitt innspill om at dagens arealformål videreføres, i tråd med tidligere åpning for merknader fra kommunen.

Det kommer frem i bustadsosial temaplan at det er et dokumentert boligbehov i kommunen og at kommunen ønsker utbygging. De vil tilrettelegge også for nye boligformer i ny arealdel i kommuneplanen, og det er bla. behov for fire klyngetun med private utbyggere.

Legalpant

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

Konsesjon

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygget innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 salgssoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000,-
Betalingsutsettelse: 2 500,-
Grunnpakke: 12 000,-
Markedspakke: 16 000,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Dronefoto: 6 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mai Britt Andersen

Ann Kristin Hansen-Vike

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2011
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Stålhaugen bnr 25
5379 STEINSLAND

4626-116/25/0/0



Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Innhald føresegner til kommuneplanens arealdel

Innhald føresegner til kommuneplanens arealdel	1
DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL§ 11.9.	4
1. Verknader av planen.....	4
1.1. Verknader av kommuneplanens arealdel - Heimel: Pbl. §11-6	4
2. PLANKRAV.....	4
2.1. Krav til regulering - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 1.....	4
2.2. Unntak frå krav til regulering Heimel: Pbl. §11.10 nr.1	4
3. REKKEFØLGJEKRAV	5
3.1. Krav til gang- sykkelvegnett til næraste skule - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 4.....	5
3.2. Krav til gang-/sykkelvegnett for regulerte felt for fritidsbustad – Heimel: Pbl. §11-9 nr.4	5
3.3. Krav knytt til utbyggingstakt i område med stor utbygging	5
3.4. Unntak frå rekkjefølgjekrav - Heimel: Pbl. §11-9 nr 1 og 4.....	5
3.5. Krav til geologisk undersøking - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 4.....	5
3.6. Krav til parkering - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5.....	6
4. Byggjegranser	7
4.1. Byggjegrænse mot sjø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr. 4 jf. 1-8	7
4.2. Byggjegrænse mot vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5, jf 1-8.....	7
4.3. Rettsverknad av byggjegrænse mot sjø og vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 4, jf. 1-8	7
4.4. Byggjegrænse mot Fv 555 og Fv 198 - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.5. Byggjegrænse mot Fv 200, 201 og 202 - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.6. Byggjegrænse mot andre offentlege vegar - Heimel Pbl § 11-9 nr. 5.....	7
4.7. Byggjegrænse mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5	8
5. Universell utforming – Heimel: pbl § 11-9 nr.5.....	8
6. Estetikk/natur/landskap/grønnstruktur – Heimel: pbl § 11-9 nr.6.....	8
6.1. Eksisterande byggeområde	8
6.2. Landskap:	8
6.3. Naturelement:.....	8
6.4. Arealformål landbruks, natur og friluftformål	9

<i>Adresse:</i>	<i>Tlf.:</i>	<i>Org.nr.:</i>	<i>Giro:</i>	<i>Giro skatt:</i>
Postboks 23	<i>Fax.:</i>	964 338 809	3470.09.50850	78550512458
5371 SKOGSVÅG	<i>E-post:</i>	postmottak@sund.kommune.no		

7.	Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø – Heimel: pbl § 11-9 nr.7	9
7.1.	Nye tiltak	9
7.2.	Kulturminne	9
8.	Unntaksføresegner for uregulert eigedom	9
8.1.	Unntak for bebygd bustadeigedom	9
8.2.	Unntak for bebygd fritidseigedom - Heimel: Pbl. § 11-11-nr. 2.	10
DEL 2 – FØRESEGNER TIL DEI ENKELTE AREALFORMÅLA		11
9.	Bustadbygging	11
9.1.	Krav til minste uteoppfallsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5	11
9.2.	Krav til felles uteoppfallsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5	11
9.3.	Krav til leikeareal Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5	11
9.4.	Tal bueingar – utbyggingsvolum - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5	12
10.	Fritidsbebyggelse	12
11.	Fritids- og turistføremål – campingplass §11.7.1	12
12.	Sentrumsføremål	13
13.	Næringsbebyggelse	13
14.	LNF-areal, Spreidd bustadbygging	13
14.1.	Type utbygging - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2	13
14.2.	Tal på bustadhus - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2	13
14.3.	Krav til minste uteoppfallsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5	14
14.4.	Avstand til driftsbygningar - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.	14
14.5.	Tilkomst - Heimel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.	14
14.6.	Plassering - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.	14
14.7.	Verdifulle og utrydningstrua naturmiljø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.	
14.8.	Verdifulle kulturminne og kulturlandskap - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.	
14.9.	Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.	15
15.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, pbl § 11-7. nr. 6	15
15.1.	Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.	15
16.	Farleier – småbåthamn	15
17.	Drikkevatt - noverande	15
18.	LNF-område med påskrift ”N” i plankart (Naustområde)	15
18.1.	Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.	15
18.2.	Krav til storleik, utforming m.m. for naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.	16
18.3.	Andre tiltak enn naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.	16

18.4. Tal på naust – Heime: Pbl. § 11-11 nr.2	16
18.5. ”Næring under gamle tak” – Heime: PBL § 11-2	17
DEL 3 - FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER, pbl § 11-8	17
19. Støysone.....	18
20. Sikringsone – nedslagsfelt Drikkevatn.....	18
21. Gjennomføringsone.....	18
Del 4 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER	19
22. Soner med særlege omsyn.....	19
22.1. (H510_3 til 23. Omsyn landbruk) Heime: Pbl § 11-8 c).....	19
22.2. (H550_24 til 36. Omsyn landskap) Heime: Pbl § 11-8 c)	19
22.3. (H570_37, til 64. Omsyn kulturmiljø) Heime: Pbl § 11-8 c)	20
22.4. (H570_53 og 66. Omsyn kulturmiljø) Heime: Pbl § 11-8 d).....	21

Føresegner til kommuneplanens arealdel

Vedteken av kommunestyre i Sund 04.10.2011 med heimel i LOV 2008-06-27 nr 71 Lov om planlegging og byggesakshandsaming (plan- og bygningsloven – plandelen), heretter omtala som pbl., §§11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10, 11-11.

DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL§ 11.9.

1. VERKNADER AV PLANEN

1.1. VERKNADER AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - HEIMEL: PBL. §11-6

Vedtekne reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanens arealdel, med følgjande unntak:

- a) rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg til næraste skule – pkt. 4.1
- b) Vedteken kommunedelplan gjeld framfor kommuneplanens arealdel:

Kommunedelplan for Skogsskiftet

2. PLANKRAV

2.1. KRAV TIL REGULERING - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 1

I desse områda kan det ikkje tillatast tiltak før det ligg føre detaljreguleringsplan:

- 1 Område merka RD
- 2 Ved oppføring av meir enn 4 bustadeiningar i byggjeområde
- 3 Ved bygging av meir enn 3 bustadeiningar innafor ein eigedom i kommuneplanperioden, innafor eit LNF-område sett av til spreidd bustadbygging.
- 4 Ved oppføring av naust i LNF-område med påskrift "N" i plankart (naustområde) med rom for fleire enn 3 nye naust.
- 5 Område for fritids- og turistformål, forretningar og næringsbygg der ein planlegg ny utnytting.

2.2. UNNTAK FRÅ KRAV TIL REGULERING HEIMEL: PBL. §11.10 NR.1

Plankrava som følgjer av punkt 3.1 a) og b) er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan tillatast på eigedommar med eksisterande bygningar:

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

3. REKKEFØLGJEKRAV

3.1. KRAV TIL GANG- SYKKELVEGNETT TIL NÆRASTE SKULE - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 4

Regulerte bustadfelt kan ikkje byggjast ut før det er bygt fortau/gangveg langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg fram til skule.

3.2. KRAV TIL GANG-/SYKKELVEGNETT FOR REGULERTE FELT FOR FRITIDSBUSTAD – HEIMEL: PBL. §11-9 NR.4

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 nærmare definert vegstrekning.

3.3. KRAV KNYTT TIL UTBYGGINGSTAKT I OMRÅDE MED STOR UTBYGGING – HEIMEL: PBL § 11-9 NR. 4

Kommunen kan fastsetje rekkefylgje på utbygging av områder som skal regulertast som inneber at eit område først kan verta utbygd etter at andre område er utbygde, eller 75 % av tomtane i felta har fått byggjeløyve.

3.4. UNNTAK FRÅ REKKEFØLGJEKRAV - HEIMEL: PBL. §11-9 NR 1 OG 4

Rekkefølgjekravet i punkt 3.1 er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan verta tillatne på eigedommar med eksisterande bygningar:

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

3.5. KRAV TIL GEOLOGISK UNDERSØKING - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 4.

Alle skråningar brattare enn 35° (kjeldeområde) med tilhøyrande utspringsområde (i samsvar med temakart) er moglege fareområde for steinsprang. Det vert kravd geologisk undersøking før areal innafør desse områda kan verte vurdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphald.

Kravet til geologisk undersøking gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auke av talet på brukseiningar.

3.6. KRAV TIL PARKERING - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 5

Føresegner om parkering		Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål (avrunda oppover til nærmaste heile plass)
Verksemd / formål	Eining	Bil
Bustader	Bueining	2
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr./bnr./seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m ² (BRA)	1
Forretning	40 m ² (BRA)	min 1 ¹⁺²
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	1 båtplassar	min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplass	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 svømmehall	Hall	min 60 ¹⁺²
Hotell/overnatting	Gjesterom	min 0,6 ¹
Treningssenter	50 m ² (BRA)	min 1 ¹
Kontor	50 m ² (BRA)	min 1 ¹⁺²
Industri /verkstad	100 m ²	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.

4. BYGGJEGRENSER

4.1. BYGGJEGRENSE MOT SJØ - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR. 4 JF. 1-8

- 1 I byggeområda er byggjegrense mot sjø vist i kommuneplankartet.
- 2 I område for bruk og vern av sjø og vassdrag (naust) er byggjegrensa mot sjø vist i kommuneplankartet

4.2. BYGGJEGRENSE MOT VASSDRAG - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR 5, JF 1-8

- 1 Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter.
- 2 Mot Kørelen er byggjegrensa sett til 100 m

4.3. RETTSVERKNAD AV BYGGJEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR 5 OG 11-11 NR 4, JF. 1-8

Med mindre anna følger av andre føresegner er det ikkje tillate å plassera tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensa fastsett i pkt. 4-1 og 4-2. Forbodet gjeld ikkje ved frådelling av bebygd del av eigedom. Ved frådelling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare enn byggjegrensa.

4.4. Byggjegrense mot fylkesvegane, Fv 555 og Fv 198 – Heimel Pbl § 11-9 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrense mot Fv 555 og 198 er sett til 50 meter frå vegens midtline.

4.5. Byggjegrense mot fylkesvegane; Fv 200, Fv 201 og Fv 202 – Heimel Pbl § 11-9 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrensa mot Fv 200, Fv 201 og Fv 202 er sett til 30 meter frå vegens midtline.

4.6. Byggjegrense mot andre offentlege vegar – Heimel Pbl § 11- 5 nr. 5, jf Veglova § 29

Byggjegrense mot resten av fylkesvegnettet og kommunal veg er sett til 15 meter frå vegens midtline.

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

Hus må ikkje førast opp nærare privat veg enn 4 meter frå vegkant.

5. UNIVERSELL UTFORMING – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.5

Prinsippet om universell utforming skal i samsvar med Pbl § 1-1 verta ivareteken i planlegginga og krava til det enkelte byggjetiltaket.

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

6.1. EKSISTERANDE BYGGJEOMRÅDE

I område med klar tomte- og byggjestrur skal nye byggverk innordnast eksisterande strur i forhold til tomtebreidde, byggjegrænse mot offentlig veg og lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtreande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggjestrur.

Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande strur skal dokumenterast og grunngjevast.

6.2. 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 tomta er særleg eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærleiken, må tiltaket sin fjernverknad bli vurdert. Fjernverknad skal dokumenterast med perspektivpresentasjon, 3d-modell, fotomontasje e.l., eller gjennom synlegheitsanalysar.

6.3. NATURELEMENT:

Ved lokalisering og utforming av tiltak på den enkelte tomta, skal det takast omsyn til naturelement som for eksempel kollar og bekkedrag.

6.4. AREALFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

7.1. 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.

7.2. 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.

8. UNNTAKSFØRESEGNAR FOR UREGULERT EIGEDOM

8.1. UNNTAK FOR BEBYGD BUSTADEIGEDOM

Arealformål landbruk, natur og friluftsliv, byggegrens mot sjø og vassdrag som går fram av føresegnene pkt 4.1, 4.2 og 4.3 og pbl § 1-8 er ikkje til hinder for følgjande tiltak i tilknytning til eksisterande bustad:

- 1 Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m² til eksisterande bustad.
- 2 Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m² på eksisterande bustad.
- 3 Uthus med bruksareal (BRA) inntil 50 m².
- 4 Fasadeendring på eksisterande bygningar.
- 5 Riving.

Med heimel i 1. ledd kan det på den enkelte bustadeigedom i planperioden berre tillatast oppført tiltak med samla bruksareal (BRA) på inntil 100 m².

Tiltak etter 1. ledd som fell utanfor byggegrensa mot sjø eller vassdrag vert ikkje tillate plassert nærare sjø eller vassdrag enn eksisterande bustad.

8.2. UNNTAK FOR BEBYGD FRITIDSEIGEDOM - HEIMEL: PBL. § 11-11-NR. 2.

Arealformål landbruk, natur og friluftsliv, byggegrense mot sjø og vassdrag som går fram av føresegnene pkt 4.1, 4.2 og 4.3 og pbl § 1-8 er ikkje til hinder for følgjande tiltak i tilknytning til eksisterande fritidsbustad:

- 1 Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m2 til eksisterande fritidsbustad.
- 2 Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m2 på eksisterande fritidsbustad.
- 3 Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m2.
- 4 Fasadeendring på eksisterande bygningar.
- 5 Riving.

Med heimel i 1. ledd kan det i løpet av planperioden berre tillatast oppført tiltak med samla bruksareal (BRA) på inntil 50 m2 på den enkelte fritidseigedom. Tiltak som medfører at fritidsbustaden får eit samla bruksareal (BRA) over 100 m2 vert ikkje tillate.

Tiltak etter 1. ledd som fell utanfor byggegrense mot sjø eller vassdrag vert ikkje tillate plassert nærare sjø eller vassdrag enn eksisterande fritidsbustad.

DEL 2 – FØRESEGNER TIL DEI ENKELTE AREALFORMÅLA

9. BUSTADBYGGING

9.1. KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL - HEIMEL: PBL. § 11-9 NR. 5

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

1. Minst 300 m² på kvar einebustadtomt
2. Minst 100 m² per eining på kvar tomt for to- eller firemannsbustad
3. For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan.

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.

Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støynivå 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:

1. Sandleikeplass – 1 per 20. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om sandleikeplass for alle reguleringsplanar som omfattar bustader.
2. Nærleikeplass – 1 per 150. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om nærleikeplass for reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bueiningar.
3. 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.

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillast oppført fritidsbustad med bruksareal (BRA) inntil 100 m². Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal (BRA) inntil 100 m².

11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPlass §11.7.1

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

12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Skogsskiftet.

13. NÆRINGSBEBYGGELSE

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

14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING

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 innafør bustadføremålet.

14.2. TAL PÅ BUSTADHUS - HEIMEL: PBL. § 11-11 NR. 2

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

Område	Tal på bustadhus
Tyssøy	3
Bjelkarøy/Lerøy	5
Øvretveit, Midttveit, Telle, Nipen, Selstø	10
Golta	4
Glesnes	10
Kausland	5
Spilde, Kårevik	4
Berge, Bakka, Hamre, Steinsland	8
Vorland / Eidesund	10
Eide / Hammersland / Tveit	8
Skoge	5
Skaga, Sangolt, Dommedal	8
Børnes, Børnesvåg	4
Førde	7
Høyland	5
Kleppe, Kleppevik	4
Forland	10
Tofterøy	10
Sum	120

14.3. KRAV TIL MINSTE UTEOPPHALDSAREAL – MUA - HEIMEL: PBL. §11-9 NR. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal og leikeareal 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. Kravet gjeld i forhold til driftsbygningar i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Bustadhus som er naudsynt i høve til drifta skal ligge i tunet.

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 så langt det er mulig.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gardstun.

14.6. PLASSERING - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 6 OG 11-11 NR. 2 OG NR. 4

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 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 gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø.

14.8. VERDIFULLE KULTURMINNE OG KULTURLANDSKAP - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 7 OG 11-11 NR. 2.

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

14.9. TILTAK PÅ DYRKA ELLER DYRKBAR MARK M.M. - HEIMEL: PBL. § 11-11
NR. 2.

Det skal ikkje gis løyve til tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høy bonitet.

Det same gjeld eventuell tilkomstveg.

15. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL §
11-7. NR. 6

15.1. VILKÅRA FOR BRUK AV AREAL AVSETT TIL HOVUDFORMÅLET - HEIMEL:
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.

16. FARLEIER – SMÅBÅTHAMN

Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:

- *Tal på båtplassar.*
- *Opplagsplass på land.*
- *Tilkomstveg frå offentleg veg.*
- *Plass for bygg. For større marina skal det vera tilkomst til vatn og avløp som kommunen kan godkjenne.*
- *Parkeringsplassar.*
- *Ankerfeste.*

17. DRIKKEVATN - NOVERANDE

I dette området er det forbod med tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6.

18. LNF-OMRÅDE MED PÅSKRIFT "N" I PLANKART (NAUSTOMRÅDE)

18.1. 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 innreist eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphald.

18.2. KRAV TIL STORLEIK, UTFORMING M.M. FOR NAUST - HEIMEL: PBL. §§ 11-9 NR. 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:

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

18.3. 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 gjelder følgjande grenser for storleik:

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

18.4. 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:

Gardsnamn	Stad	Tal
Tyssøy	Vest	1
	Aust	1
Bjelkarøy	Nord	2
Lerøy		
	Fergekaien	2
Sund Prestegård	Fergekaien	2
	Limevåg	2

Limevåg		0
Børnesvåg		0
Nedre Børnes	Limevåg eksist.	0
	Børneshola	0
	Førdespollen generelt	3
Kleppevik		2
Kleppe	Eksist.	1
Sæle		1
Hummelsund	Gamle Hummelsund	1
	Nesjavika	0
Viksøy	Ved Losstasjonen	1
	Viksavågen	1
Tyrnevik	Nesjavika	1
Trellevik		1
Tofterå		0
Søre Toft		0
Nordre Toft	Toftavika	1
Steinsland		1
Hamre		1
Bakka		1
Berge		2
Vorland		1
Kausland		0
Glesnes		0
Glesnes	Englebogen	1
Øvre Golta		0
Nedre Golta		0
Nipen		1
Selstø		1
Spilde		0
Kårevik		1
Eide		1
Litle Sangolt		1
Sangolt	Kvalvågen	1
	Hope	1
Skaga	Kvalvågen	1
	Skagasjøen	3
	Hope	1
Skoge		2
Sum		44

18.5. "NÆRING UNDER GAMLE TAK" – HEIMEL: PBL § 11-2

Bruken av store eksisterende naust med lokal bevaringsverdi som kjem inn under omgrepet/prosjektet "Næring under gamle tak", skal handsamast særskilt, og er unnateke punkta ovafor.

DEL 3 - FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER, pbl § 11-8

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 støydempende 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. SIKRINGSSONE – NEDSLAGSFELT DRIKKEVATN

Nedslagsfeltet i sone H110_1, Kørelen, er bandlagt etter anna lovverk med eigne føresegner.

21. GJENNOMFØRINGSSONE

I gjennomføringssone H810_2, Forland, er det krav om felles planlegging.

Del 4 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

22. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

22.1. (H510_3 TIL 23. 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 innafør desse områda.

- H510_3: Tyssøy
- H510_4: Bjelkarøy
- H510_5: Lerøy

- H510_6: Skoge
- H510_7: Skogsvågen - Dommedal
- H510_8: Klokkarvik – Førde
- H510_9: Kleppe
- H510_10: Forland
- H510_11: Steinsland/Hamre/Bakka/Berge
- H510_12: Vorland
- H510_13: Eidesund/Eide/Tveita
- H510_14: Hammersland
- H510_15: Spilda
- H510_16: Kausland
- H510_17: Glesnes
- H510_18: Golta
- H510_19: Televåg Nord
- H510_20: Telavåg Sør
- H510_21: Tofta
- H510_22: Trellevik
- H510_23: Hummelsund/Sele

22.2. (H550_24 TIL 36. OMSYN LANDSKAP) HEIMEL: PBL § 11-8 C)

Tiltak etter plan- og bygningslova skal underordne seg landskapet og i størst mulig grad tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.

Nye byggverk skal lokaliserast og utformast på den enkelte tomta slik at dei underordnar seg landskapet ved ikkje å bryte horisonten sett frå omsynssonene og ved å vere tilpassa terrenget.

Visualisering av tiltaka og verknadane av dei skal vektleggjast ved søknad om tiltak i områda. Det skal i denne samanheng utførast ein landskapsanalyse som synleggjer dette.

- H 550_24: Skogsvåg
- H 550_25: Lerøy
- H 550_26: Bjelkarøy (over)
- H 550_27: Fenedalen
- H 550_28: Håkonsundet
- H 550_29: Forland
- H 550_30: Vorland
- H 550_31: Høylandsdalen
- H 550_32: Toftarøyna mot Døcherholmen t.v
- H 550_33: Tofterøy, Risvika t.h
- H 550_34: Spilda
- H 550_35: Golta
- H 550_36: Telavåg sør
-

22.3. (H570_37, TIL 65. 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 lokaliserast 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.

Søknad om tiltak i omsynssone c skal sendast Hordland Fylkeskommune for vurdering i høve til kulturminneinteresser.

- H 570_37: Bukken, Buck van Raa
- H 570_38: Handelsstaden Glesvær med nærliggjande naustmiljø
- H 570_39: Kvalvågen
- H 570_40: Hope, Samlingsplass og naust
- H 570_41: Kyrkjebrygger i Klokkarvik – ved Solhaug, og i Limevågen.
- H 570_42: Førdesdal
- H 570_43: Melkeviksnaustet
- H 570_44: Fødestaden til Johannes Kleppevik
- H 570_45: Kleppesjøen – hamna
- H 570_46: Håkonsund – området mellom ”butikken” og sundet
- H 570_47: Trelleviksnaustet og området rundt
- H 570_48: Tyrnevika
- H 570_49: Hummelsund – Sundet
- H 570_50: Glesvær - Englebogskjæret
- H 570_51: Glesvær – ferdselsåre
- H 570_52: Glesvær - Porsvika
- H 570_54: Golta/Glesnes – Goltasundet
- H 570_55: Telavåg – gamal gravplass
- H 570_56: Telavåg - øydegard
- H 570_57: Telavåg – Selstøbuene
- H 570_58: Telavåg – minner etter krigen
- H 570_59: Austefjorden / Toftosen – Hummarparkane
- H 570_60: Tyssøy – kapellet og omgjevnadane
- H 570_61: Tyssøy - Tyssøykruna
- H 570_62: Lerøy – gravplass.
- H 570_63: Skogsvåg - Hella
- H 570_64: Døscherholmen
- H 570_65: Vorland – vassdraget

22.4. (H570_53 OG 66. OMSYN KULTURMILJØ) HEIMEL: PBL § 11-8 D)

- H 570_53: Golta – langhuset

- H570_66 Vorland – automatisk freda kulturminne

Arealet som dekkjer gravrøysa i H570_66 skal ha omsynssone d, bandlegging etter Lov om kulturminne og det skal knytast følgjande retningsliner til omsynssona: *"I omsynssone d er det ei gravrøys med Askeladden-id 116361. Gravrøysa er eit automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillete å skade, tildekke eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, jf §§ 3 og 4 i Lov om kulturminne. Søknad om tiltak som kan verke inn på Askeladden-id 116361 skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til Lov om kulturmine."*



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N

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



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



SIGNY BJØRØY
5077 BJØRØYHAMN

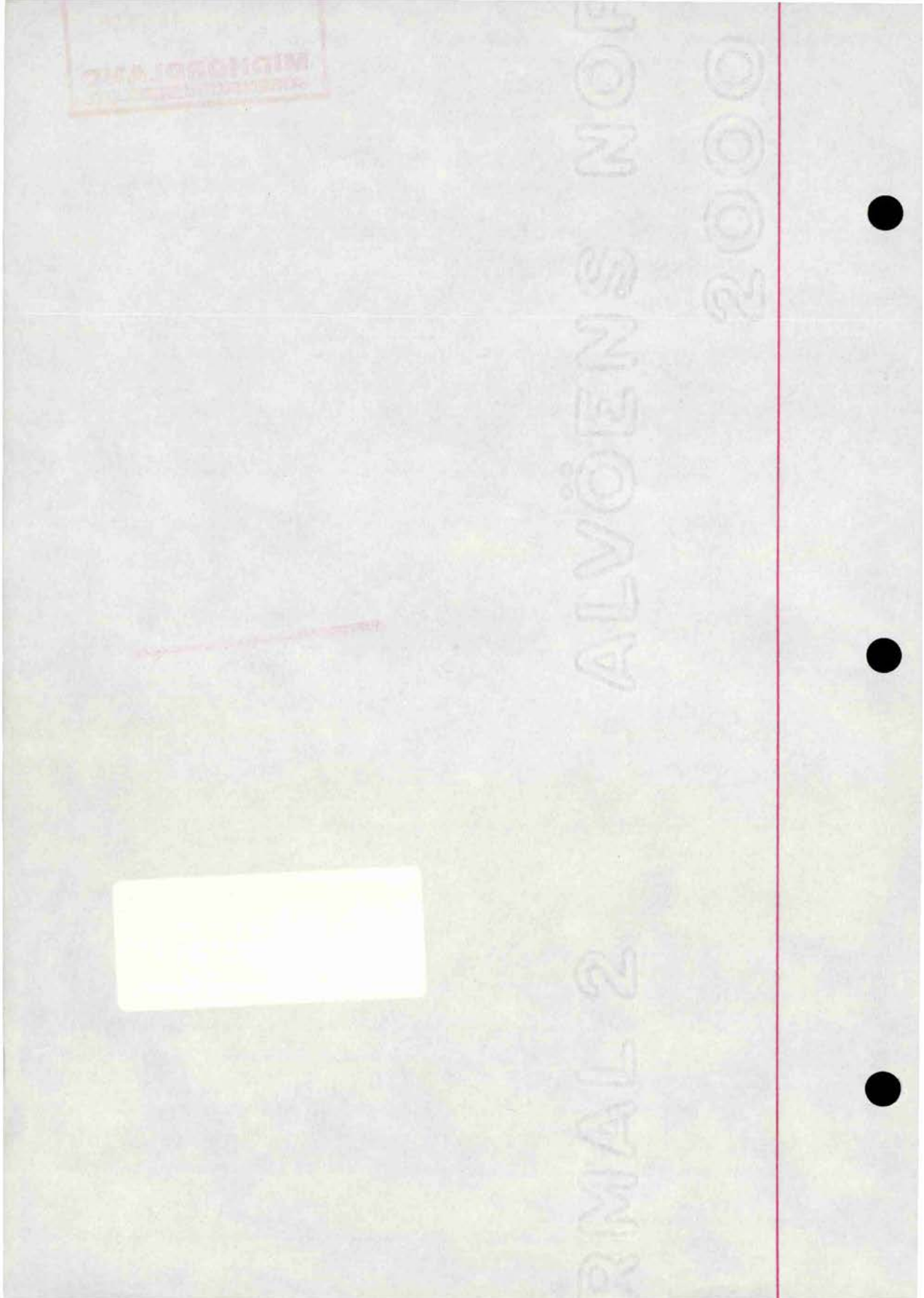
erklærer herved at de to tomtene g.nr 16 b.nr27 og g.nr 16 b.nr 28 i Sund Kommune, skal ha rett til 3 m brei vei over eiendommen g.nr 16 b.nr 25. Veien skal legges langs grenselinjen mot eiendommen g.nr 16 b.nr 26, slik at ca. halvpartene av veien legges på hver eiendom.

De ovenfor nevnte tomter skal også ha rett til fremføring av kloakkanlegg over g.nr 16 b.nr 25.

Bjørøy den 7-2-90
Signy Bjørøy



Doknr: 2345 Tinglyst: 16.02.1990 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Undertegnede Sigmy Bjørøy
5077 Bjørøyhamn.

MIDHORDLAND
SØRENSKRIVARENBETE
23.SEP.82 * 008930

erklærer herved at de to tomtene som skal utskilles
fra g.nr. 16 b.nr. 5 i Sund

til

Anne Grethe Waage, Ibsensgt 60, 5000 Bergen

og

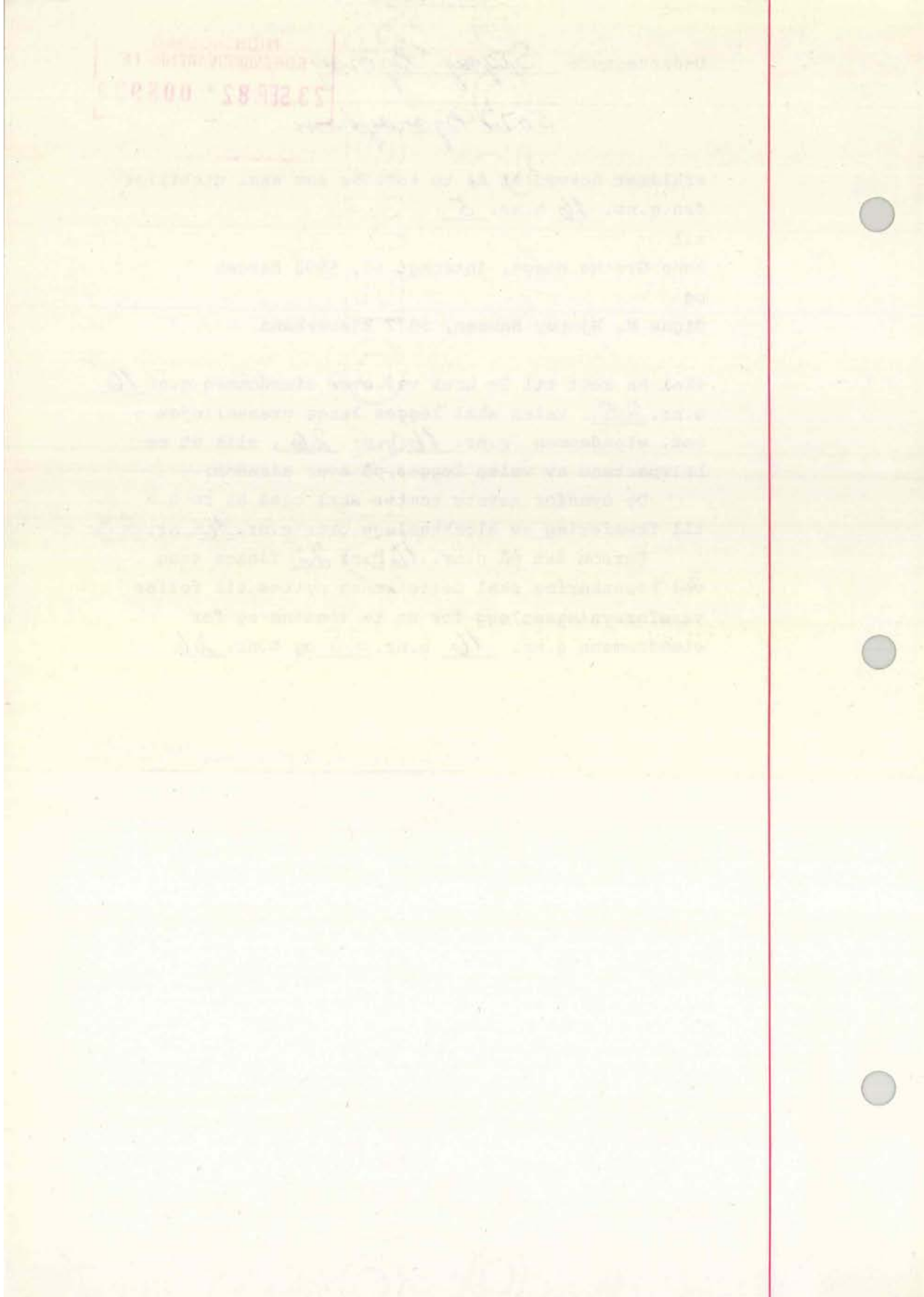
Signe N. Bjørøy Hansen, 5077 Bjørøyhamn

skal ha rett til 3m brei vei over eiendommen g.nr. 16
b.nr. 25. Veien skal legges langs grenselinjen -
mot eiendommen g.nr. 16 b.nr. 26, slik at ca
halvpartene av veien legges på hver eiendom.

De ovenfor nevnte tomter skal også ha rett
til fremføring av kloakkanlegg over g.nr. 16 b.nr. 25.

Dersom det på g.nr. 16 b.nr. 25 finnes vann
ved brønnboring skal dette kunne nyttes til felles
vassforsyningsanlegg for de to tomtene og for
eiendommene g.nr. 16 b.nr. 25 og b.nr. 26

Bjørøyhamn den 21/9-82
Sigmy Bjørøy v



2.25

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
 Midnordland sorenskriverebete 11/11.81
 Midnordland Sorenskriveremba
 11.NOV31/0858

Bl. nr. 727 b
 RICH. ANDVORD A/S
 ETABL. 1865
 OSLO

Skjøte

Undertegnede: Ole M. Sæle

født: _____ Personnummer: 010113 [redacted]

skjøter og overdrar herved til Signy Bjørøy

født: _____ Personnummer: 190915 [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. 16 Sæle b.nr.¹⁾ 25
 matr. nr. _____ til _____ gate/vei¹⁾
 i: _____ kommune.

Kjøpesummen ~~kr. 3.76,-~~ vederlagsfritt, i.h.t. skjøte tgl. 3/3.76, verdien
 er avgjort på omforenet måte, ansettes til kr. 1.000,-

Særlige bestemmelser ²⁾

Parsellen skal ha rett å benytte hovedbrukets vei og videre rett å anlegge vei over hovedbruket til bnr. 2 og videre langs grensen mot bnr. 2 til fylkesveien. Hovedbruket har rett å benytte veien som før mot vedlikehold etter bruken.

Jeg er ugift ³⁾

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Laksevåg den 9/11 19 81

Ole Sæle
 Utstederens underskrift

personnr. _____

Vi/jeg bekrefter at: Ole M. Sæle
 har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Laksevåg den 9/11 19 81

Arne Ødegård Signe Skilt
 Navn Navn

Født: 18. juni 1947 Født: 6-9-1914
Thensgate 60 5000 Bergen Flakvel 14 Asene
 Adresse Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

den 19

Navn

Navn

Født:

Født:

Adresse

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særreie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Stålhaugen bnr 25
5379 STEINSLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle

Telefon: 466 97 633
E-post: anna.hjelle@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 viderefordlet 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