

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 25 990,-
Total ink omk.: Kr 1 015 990,-
Selger: Marit Helen Leinebø

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1425.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1501240086

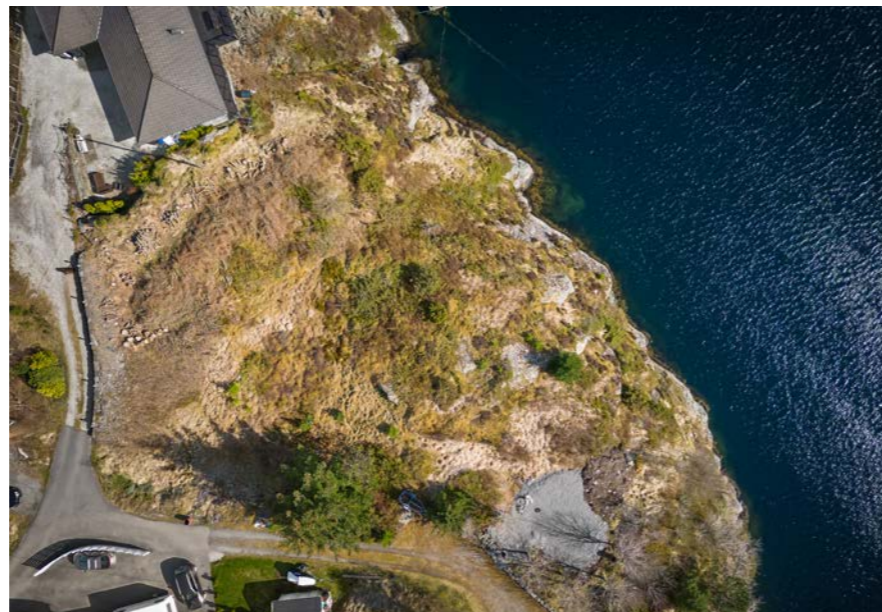
Herlig sjøtomt med strandlinje og fantastisk utsikt

Velkommen til denne fantastiske tomten i Nordvikklubben! En naturskjønn tomt med en flott beliggenhet rett ved sjøen. Tomten er av god størrelse, på hele 1425.9 m². Tomten er nærmest flat på øvre del ved innkjørsel, før den går bratt ned mot sjøen. Eiendommen er en naturtomt med bla. lyng, fjellknauser og sjølinje

Nærmeste busstopp er ca. 100 meter unna tomten, hvor buss nr. 479 og 470 går forbi. Tjeldstø ligger ca. 5 km fra tomten, her finner du dagligvarebutikk, bensinstasjon og barneskole. Nærområdet byr også på gode muligheter for friluftsliv

Visning på egenhånd. Selger ønsker budfrist på evt bud til 16.01 kl. 12 eller lengre

Eiendommen er uregulert. Ifølge kommuneplanen er tomten avsatt til:
- Deler er avsatt til LNFR-Areal
- Deler er avsatt til LNFR-areal, spredt boligbebyggelse



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	73
Budskjema	74















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1425.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk tomt med herlig sjøutsikt og lett adkomst. Tomten grenser til sjø og har sjølinje på ca. 17 m ifølge takst. Tomten er nærmest flat på øvre del ved innkjørsel, før den går bratt ned mot sjøen. Eiendommen er en naturtomt med bla. lyng, fjellknauser og sjølinje.

Tomteareal i matrikkelrapport mottatt fra kommunen er 1 425,9 kvm.

Beliggenhet

Tomten har en idyllisk og herlig beliggenhet ved sjø i landlige omgivelser. Perfekt beliggenhet for både fiske og bading. Dette er et familievennlig område med solrike omgivelser. Her kan en ha både hus og hytte følelse i ett.

Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv, enten du går til fots, sykler eller er glad i å fiske og bade. Her kan det blant annet trekkes frem turer til Kvednane eller Gløvrebu som nærmeste alternativer. Sotra Øygarden Turlag pleier å årlig lage «Kystpasset»; et turhefte på ca. 30 flotte turmål i Øygarden. Dette er et lavtersketilbud som deles ut gratis hvert år. Heftet byr på en flott oversikt og god beskrivelse over turmål i forskjellige vanskelighetsgrader.

Nærmeste busstopp er ca. 100 meter unna tomten,

hvor buss nr. 479 og 470 går forbi. Tjeldstø ligger ca. 5 km fra tomten, her finner du dagligvarebutikk, bensinstasjon og barneskole. Det er også ca. 15 km til Rong, hvor du blant annet finner servicetilbud som dagligvarebutikk, spisesteder, apotek, treningssenter og legesenter. Ønsker du deg inn til Bergen sentrum, er det ca. 55 minutter å kjøre.

Området er uregulert, hvor eiendommen er fastsatt til LNFR og LNFR med spredt boligbebyggelse.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Svanevågen gårdsbarnehage
- Blomvåg barnehage
- Terna barnehage
- Tjeldestø skule
- Øygarden ungdomsskule
- Sotra vidaregåande skule
- Olsvikåsen vidaregåande skole

Adkomst

Fra Bergen sentrum:

Følg Rv555 mot Sotra. Etter Kolltveittunnelen, ta 1. avkjørsel i rundkjøringen ut på Fv561 mot Hellesøy. Kjør rett frem i rundkjøringen i Tjeldstø, og fortsett på Fv 561. Fortsett på Alvøyvegen/Fv229. Sving så til høyre inn på Nordvikklubben. Tomten ligger på høyre side av veien, rett forbi Nordvikklubben 3 og før nr. 8.

Bebyggelsen

Tomten ligger i et boligområde med for det meste spredt enebolig- og hyttebebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gagavstand til busstopp.

Diverse

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.

Det opplyses at vedlagte takst er fra 2021 og eldre enn anbefalt. Da dette er en tomt ser en ikke at relevant informasjon har endret seg siden den gang, derfor er ikke taksten blitt oppdatert.

Tomten selges slik som den er og blir ikke ytterligere ryddet før overtagelse. Kjøper er selv ansvarlig for å avklare med kommune det en ønsker å bygge/bruke tomten til.

Kjøper er selv ansvarlig for å levere byggemelding og avklare med kommune på hva en kan bygge på tomten. For spørsmål om regulering, planer og fremtidig bebyggelse anbefales det å ringe kommunen.

Visning av tomten blir på egenhånd og en kan fritt gå opp å se når en måtte ønske. Selger ønsker at korteste frist på bud skal være til mandag 20.01 kl. 12 eller lengre. Etter dette er det fritt frem vedrørende frister og bud. Ta kontakt med megler for å vise interesse og for spørsmål rundt budgivning.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og

avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Avgiftene blir satt etter ferdigstillelse av bolig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

Formuesverdi primær

Kr 9 995

Formuesverdi primær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 22 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:

4626/205/22:

20.09.1969 - Dokumentnr: 6841 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:205 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 608990 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1259 Gnr:5 Bnr:22

20.11.1998 - Dokumentnr: 7662 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:205 Bnr:1

- Rett til vei fra hovedvegen fra parsellen over hovedbruket.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra offentlig til tomten. Foreligger tinglyst rett til vei. Selger opplyser at hun har kjøpt seg inn i veien fra oventlig frem til veien deler seg ved tomten. Felles vedlikeholdsplikt av veien.

Tilkobling for vann må søkes om. Det foreligger offentlige ledninger i området, men dersom det må legges private ledninger frem til de offentlige må dette avtales med eiendommene/eierne som berøres.

Tilkoblingsavgift for vann er opplyst av ØyVar å være kr 4 500,- for de første 75 m2 og deretter ekstra 60 kr per m2. Kostnad for private stikkledninger kommer i tillegg.

Det er ikke offentlig kloakk i området. Kjøper må derfor etablere private løsninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Ifølge kommuneplanen er tomten avsatt til:

- Deler er avsatt til LNFR-Areal

- Deler er avsatt til LNFR-areal, spredt boligbebyggelse

LNFR-areal, spredt boligbebyggelse:

- Det er tillatt å føre opp boligbygg med inntil to boenheter, samt andre tiltak som faller innenfor boligformålet.

- Maksimal tomtestørrelse for nye fradelinger er 1,5 dekar.

- Det kan føres opp garasje med bebygd areal på inntil 50 m2. Det kan føres opp frittstående uthus med bebygd areal på inntil 15 m2.

Krav til minste uteoppholdsareal:

- På hver boligtomt skal det være et uteoppholdsareal på minimum 300 m2.

- Det er ikke tillatt å dele fra areal til boligformål eller føre opp bolig nærmere driftsbygninger enn 100 meter.

Øygarden kommune opplyser at eiendommen er avsatt til LNFR-areal med spredt boligbebyggelse etter kommuneplanen. I LNFR-areal med spredt boligbebyggelse er kvotebasert område, som vil si at det må være ledige kvoter for å få byggetillatelse. Byggesakstelefonen opplyser via telefon 10.01.25 at det er 3 ledige kvoter igjen.

Kravet til uteoppholdsareal gjelder på delen for spredt boligbebyggelse.

Vedlagt i salgsoppgaven følger bestemmelsene i kommuneplanen sin arealdel. For spørsmål vedr. bygging, søknadsprosess og utnyttelse av tomten, kontakt kommunen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekrefte overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Snarlig overtagelse kan påregnes

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

25 990 (Omkostninger totalt)

41 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 015 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 031 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 033 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring ved salg av tomten.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre.

Oppdragsansvarlig

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

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

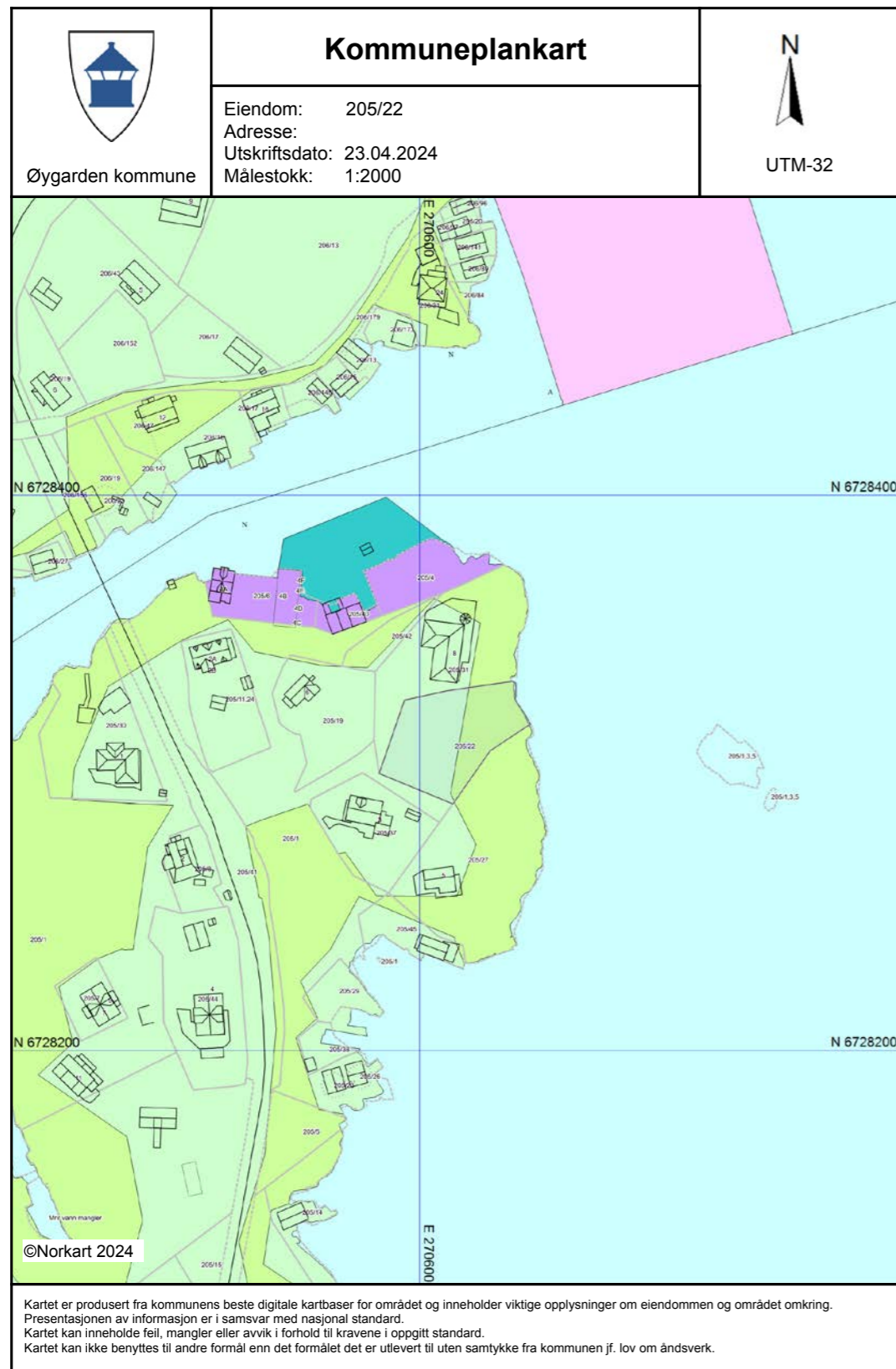
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.01.2025



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 opplisting 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 fortettingspotensiale, 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 (jf 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 leggast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløyving. 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 bustadføre mål/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 innfor 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 nær 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 byggjegrænse 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 byggjegrænse.

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, byggjegrænse mot offentleg veg og lengderetning på tomte.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtrædande 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 einskilde tomte skal det takast omsyn til naturelement som eksempel kollar og bekkedrag.

c) Arealformål landbruks, natur og friluftformål

Innanfor landbruks, natur og friluftformål (§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 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:

- 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 mønehøgd inntil 9 meter og gesimshøgd 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 avkøyrsløse 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 bustadføreområdet.

Maksimal tomtestorleik for nye frådellingar 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 uteopphaldsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal 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:

- Ikkje større bebygd areal (BYA) enn 40 m².
- Maksimal mønehøgde 5,5 meter. Høgde skal målast frå gjennomsnittleg terrengnivå under bygning.
- Maksimalt ein etasje.
- Naust skal førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
- Takutstikk meir enn 1 meter utanfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., med unntak av vindehus, er ikkje tillate.
- Areal av vindaugsflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanets bruksareal. Dørane i naustet skal vera av tre.
- 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:

- Breidde skal ikkje overstige breidde på naustets fasade mot sjø tillagt 1 meter på kvar side.
- 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, leveggar, gjerder, utepeisar, flaggstenger eller badestampar. Oppteikninga er ikkje uttømmende, og andre tiltak må vurderast i forhold til arealføremålet.

15.4. Tal på naust – Heime: 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 særreigne 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)
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 kjølpå	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 STRANDSONE, PBL § 11-7. NR. 6

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

Areal avsett til hovudformålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underformåla med unntak 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, varmpumper, straum- og telenett.

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

17.2. Vilkår for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: 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) Tilkomsveg 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 beskrevet 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 ålmann ferdslø, 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 Harkestad - 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 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.

- H 570_1 Hernar
- H 570_2 Sprengneset
- 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 einssilde 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		Ådnevik I bustadfelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevik II	Alvheim
08.05.90		Heggøy hyttefelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevik 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.

Verditakst Tomt

📍 Nordvikklubben , 5336 TJELDSTØ

🏠 ØYGARDEN kommune

Gnr. 205, Bnr. 22

Markedsverdi

1 100 000

Tomteareal 1 426,00 m²



Befaringsdato: 28.09.2021

Rapportdato: 06.10.2021

Oppdragsnr: 20186-1009

Referansenummer: PH1266

Autorisert foretak: Alfatakt Jens Lie



Gyldig rapport
06.10.2021

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstmenn og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Takstmenn fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske takstmenn tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Alfatakst Jens Lie

Jens Lie har følgende erfaring og utdanning gjennom 42 år i byggebransjen:

Begynte i byggebransjen som lærling i tømmerfaget i 1979.

Svennebrev i tømmerfaget i 1983

Mesterbrev i tømmerfaget i 1988

Ble utdannet Takstingeniør på Høyskolen i Stavanger i 2002.

Er godkjent innen eiendomstaksering i:

Verditakst, E-takst (verdivalidering), tomtetakst, tilstandsrapporter, skjønn, skade og reklamasjon.

Har også andre oppdrag i byggebransjen som:

Byggelånsoppdrag for 7 stk. forskjellige banker.

Oppdrag innen uavhengig kontroll på nybygg, og er sentralgodkjent for dette.

Utfører også bistand ved overlevering/befaring av nybygg og bruktbolig.



Nordvikklubben , 5336 TJELDSTØ

Gnr 205 - Bnr 22

4626 ØYGARDEN

Alfatakst Jens Lie

Elvabakkvegen 3

5360 KOLLTVEIT



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.1 100 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende marked.

Opplyst markedsverdi gir uttrykk for hva som kan antas, ikke bekreftes, å få for eiendom, men ved befaringstidspunkte. Dette gjelder i dagens marked og er basert på en rekke faktorer som størrelse, godkjenning i kommunen, rettigheter, standard og størrelse tatt i betraktning.

Jens Lie

Uavhengig Takstmann

06.10.2021 | KOLLTVEIT

Alfatakst Jens Lie

Elvabakkvegen 3
982 23 730

Rapportansvarlig

Jens Lie
Uavhengig Takstmann
alfatakst@gmail.com
982 23 730



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

28.9.2021 Jens Lie Takstmann Tlf. 982 23 730

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	205	22		0	1426 m ²	Opplyst areal fra Kartverket	Eiet

Adresse

Nordvikklubben

Hjemmelshaver

Marit Helen Leinebø

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger i boligområdet med for det meste sprett eneboligbebyggelse.

Beskrivelse av tomten

Tomten er nærmest flat på øvre del ved innkjørsel der hvor en bolig kan plasseres, før den går bratt ned mot sjøen. Eiendommen er en naturtomt med bla. lyng, fjellknauser og sjølinje på ca. 17 m.

Adkomstvei

Eiendommen har vei til tomtegrensen, og har derfor muligheter for tilknytning til offentlig vei via privat felles vei.

Den private veien er asfaltert og det foreligger privat avtale for eiendomsrett og bruk i følge oppdragsgiver.

Tilknytning vann

Eiendommen har muligheter for offentlig vanntilførsel via privat ledningsnett i følge oppdragsgiver.

Tilknytning avløp

Eiendommen må søke om å tilrettelegge godkjent minirensanlegg til eget bruk som må bekostes av hjemmelshaver i følge oppdragsgiver.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

Eiendommen ligger i LNF området, der det antas at øvre del kan benyttes til bolig.

Det anbefales å sjekke muligheter og eventuelle begrensninger på utnyttning av eiendommen før kjøp.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen.

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Undertegnede er frittstående og uavhengig takstmann, uten andre bindinger til andre aktører i markedet.

Denne takster omhandler og skal

fremsette en antatt markedsverdi i dagens marked.

Det er ikke kontrollert om eiendommen er i samsvar med kommunen eller andre myndigheters dokumenter eller forskrifter.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklaring/

Takstingeniørens rolle

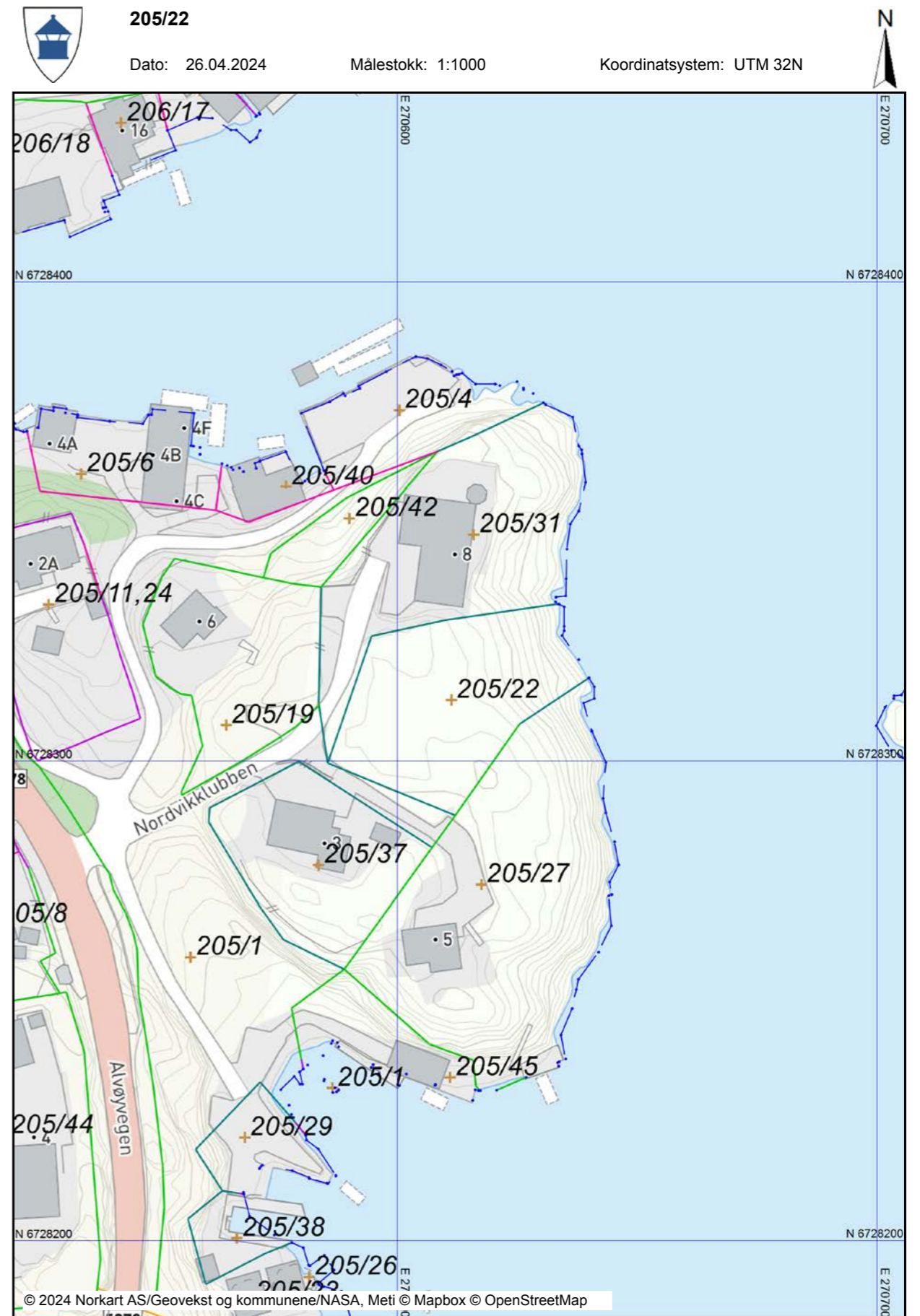
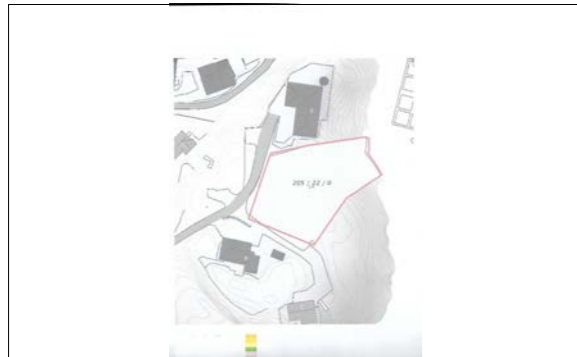
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

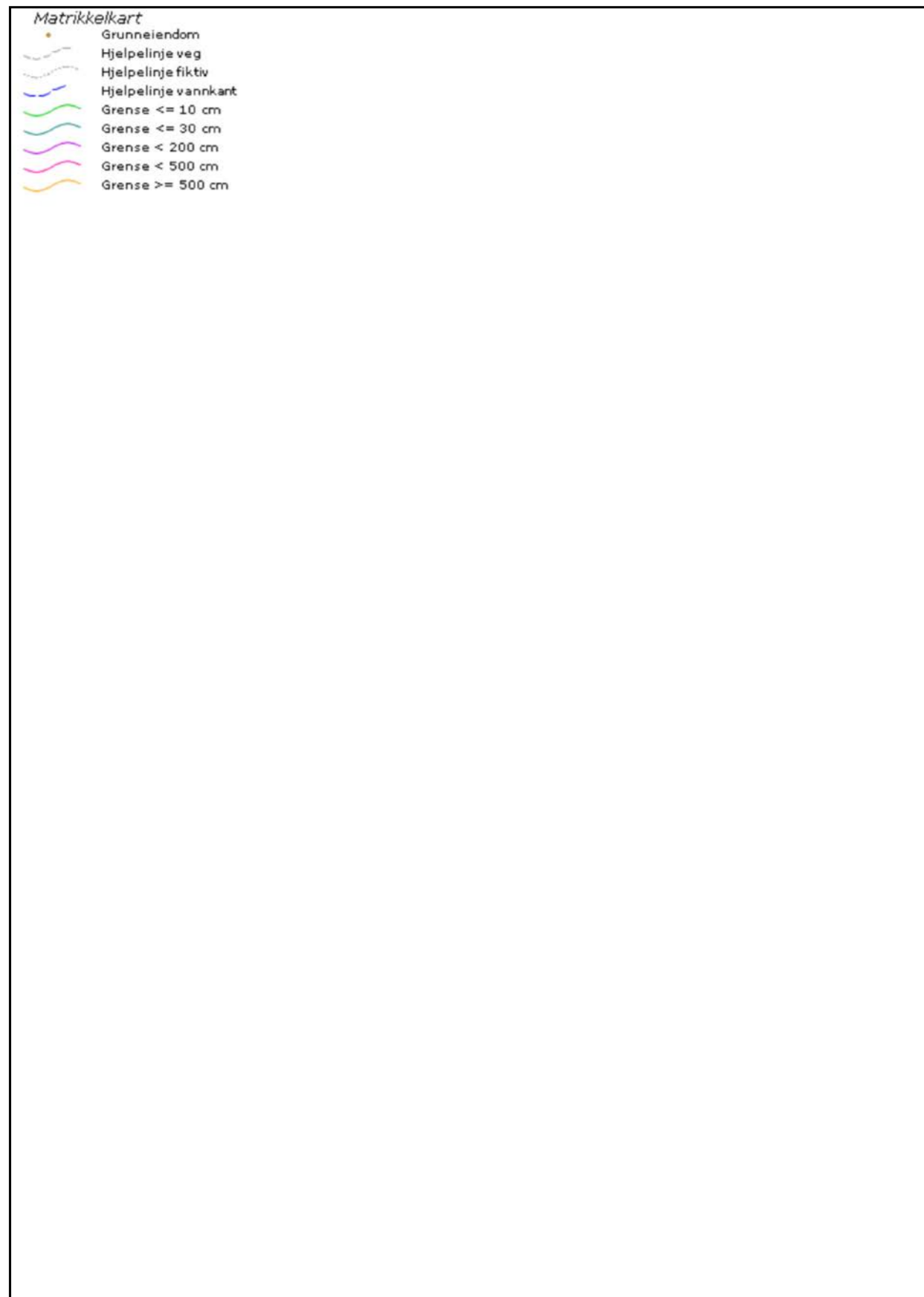
Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



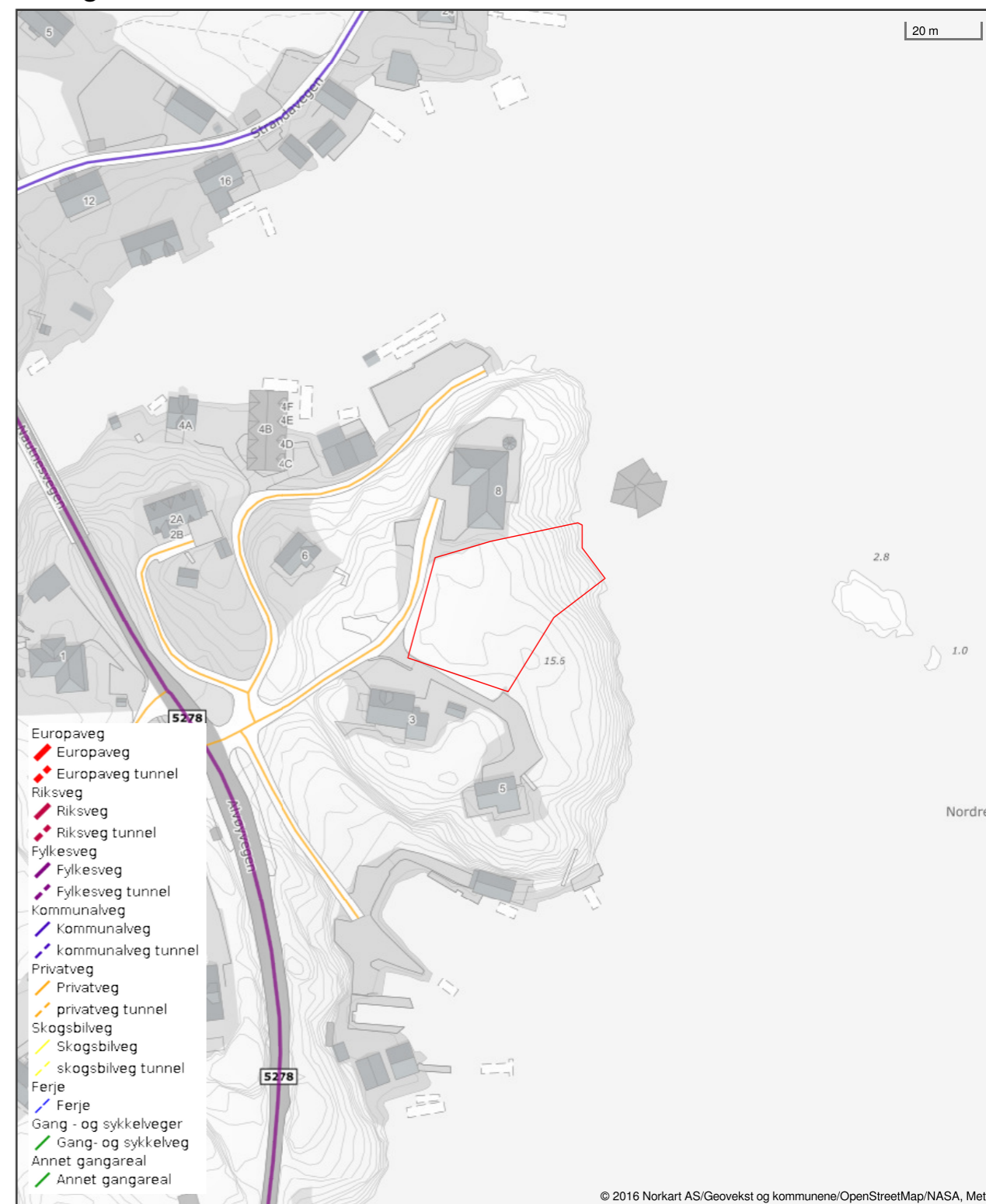
Andre bilder



Tegnforklaring



Vegstatuskart for eiendom 4626 - 205/22//



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 205, Bruksnr 22 **Kommune:** 4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kløbben	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.09.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 425,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4626/205/22	0,0
Skylddeling	Forretning: 20.09.1969 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4626/205/1 4626/205/22	-1 398,0 1 398,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Retur til:

REGISTRERT

Skøyte¹⁾

20 NOV. 1998

SORENSKRIVAREN
I NORDHORDLAND
DAGBOKNR: 7662

Opplysningane i felt 1-6 vert registrert i grunnboka.

1. Elgedomen(ane) ²⁾					
Kommunenr./	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr. / Ideell part
1259	Øygarden	5	22		
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdraginga omfattar transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for under-skrifter og stadfestingar <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Slag					
<input type="checkbox"/> Med 1. bygningar		<input checked="" type="checkbox"/> Utan 2. bygningar			
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> Bustad-eigedom		<input checked="" type="checkbox"/> Fritids-eigedom		<input type="checkbox"/> Forretning/kontor	
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> F		<input type="checkbox"/> V	
<input type="checkbox"/> I Industri		<input type="checkbox"/> L Landbruk		<input type="checkbox"/> K Off. veg	
<input type="checkbox"/> A Anna					
Type bustad					
<input type="checkbox"/> FB einestad		<input type="checkbox"/> TB bustad		<input type="checkbox"/> RK kjede	
<input type="checkbox"/> BL leilighet		<input type="checkbox"/> AN Anna			

2. Kjøpesum	
Kr	Lyst ut til sal på den frie marknaden <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bruk av grunn	
<input type="checkbox"/> 1 Fritt sal	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Gåve (heilt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Skifte oppgjør	<input type="checkbox"/> 6 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 10.000,- (= likningsverdi x 2) = 20.000,-

4. Blir overdregen/overdregne frå		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Ideell part
01033	Alvhild Hanna Leinebo	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
1011155	Mart Heien Leinebo	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Doknr: 7662 Tinglyst: 20.11.1998 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar ⁵⁾
OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast
<p>1/2 rett Rett til meg frå hovudveggen til Parsellen over hoved bruket. Eigedomen er eigars særlige munkene</p> <p>forumme forbruker Noddrick</p>

Andre avtaler (som ikke skal tinglysast)

7. Kjøparen/tilenignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon
Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato
Bergen 16.09.97

Kjøparen/tilenignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Martine Leinebo | Marit Heien Leinebo

8. Fråsegn om sivilstand mm. 6)

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
 Ja Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar) med kvarandre og bae skriv under som utferdar?
 Ja Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?
 Ja Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Bergen 16.09.97

Utferdaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Reinild Hanna Leinebo | Alvhild Hanna Leinebo

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Brit Elisabet Frøholm | BRIT ELISABET FRØHOLM

Adresse
Stedsvegen 23, 5260 Sande Brønn

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Håge Rakil | HÅGE RAKIL

Adresse
Tromsøveien 24A 5206 Bergen

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken/registrert partnar si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Egemenbol

Hordaland
2 AUG. 1969
landbrukssetskap

3

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr.
06841 20.9.69
NORSK HORDALAND
SØRENKRIVAREMBETE

Skylddelingsforretning

Laur dag, den 19. juli 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nordvik
g.-nr. 5 br.-nr. I av skyld mark 0.83 i Opparden.
kommune. Forretningen er forlangt av Maria Nordvik.

Sluttet kjøper

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle.

Ved forretningen møtte:
Av partene:³⁾ For kjøperen: Johannes Ollsen, og for kjøperen.
Alvhild Leinebo med hustru. Harald Nordvik.
Av naboer:⁴⁾ Det var ikke deravende å varsle grannene.
Mennene valte til formann Jakob Hjeltnes.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:
1. Areal: Dyrket jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Den fin skilde delen ligger i "Klubben" i tillegg til det som ligger i "Gry" ca 20m fin middel v. st. i "Skjoldepollen" går i rettning

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nord Vest 26,5 m til Kross i Gery, der fra i
 retning Vest 17 m til Kross i Gery.
 Linje II går fra sist nevnte merke i retning
 S Vest 28 m til Kross i Gery.
 Linje III går fra sistnevnte merke i retning
 Ost 58 m til Kross i Gery ved "Skjilde pallen"
 Linje IV går fra sist nevnte merke by Lykkepud
 strand linje 17,7 m til utgangs punkt av
 linje I.

- Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
Lagehei
- Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Hylle bunt
- Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾
Lagehei

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Felles nytt hagekar.

kan nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør den fri.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt _____ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ "Kløbbens"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøpman.

Markild deier bo, deiering, Fosna vng.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånkes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Johannes Olsen, Florvåg.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Dale Johannes Olsen Ingebrigt Solvang

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Øygarden jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Den fraskilte parsellen fra gnr. 5 bnr 1-5 i Øygarden kommune, er utan jordbruksinntreasa. Jordstyre har ikkje noko mot fradelinga.

Øygarden Jordstyre den 29/7.1969

Kåre Bilde formann. Trygve Sævie sekretær.

Går til Hordaland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til fradelinga og salet Bergen. 20/8. 1969

den 19. 1969

Olaf Davand formann. _____ fylkeslandbruksjef.

De 11 fraskilte del er har fått g.nr. 5 b.nr. 221

Kløbben

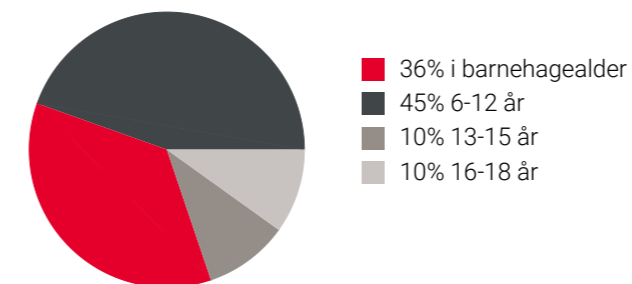
Offentlig transport

Nordvik nord	1 min
Linje 470, 479	0.1 km
Bergen Flesland	1 t 1 min

Skoler

Tjeldstø skule (1-7 kl.)	6 min
100 elever, 7 klasser	5.4 km
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min
192 elever, 16 klasser	16 km
Sotra vidaregåande skule	43 min
720 elever	41.4 km
Olsvikåsen vidaregåande skole	52 min
430 elever, 26 klasser	50.3 km

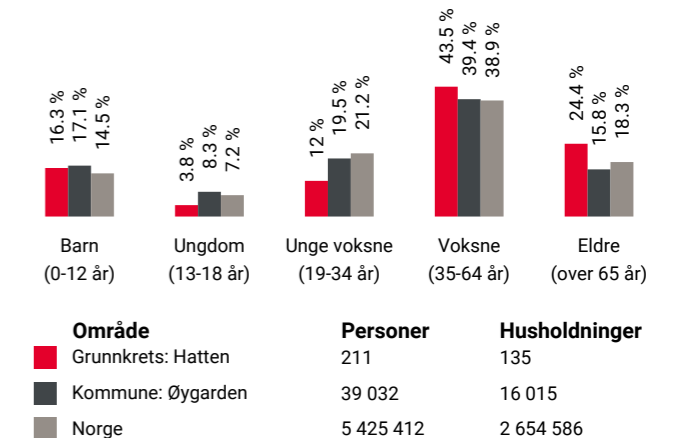
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Svanevågen Gårds- og friluftsbhg (0-5 ...)	11 min
50 barn	9.8 km
Blomvåg barnehage (0-5 år)	13 min
51 barn	12.4 km
Terna barnehage (1-5 år)	17 min
52 barn	16.1 km

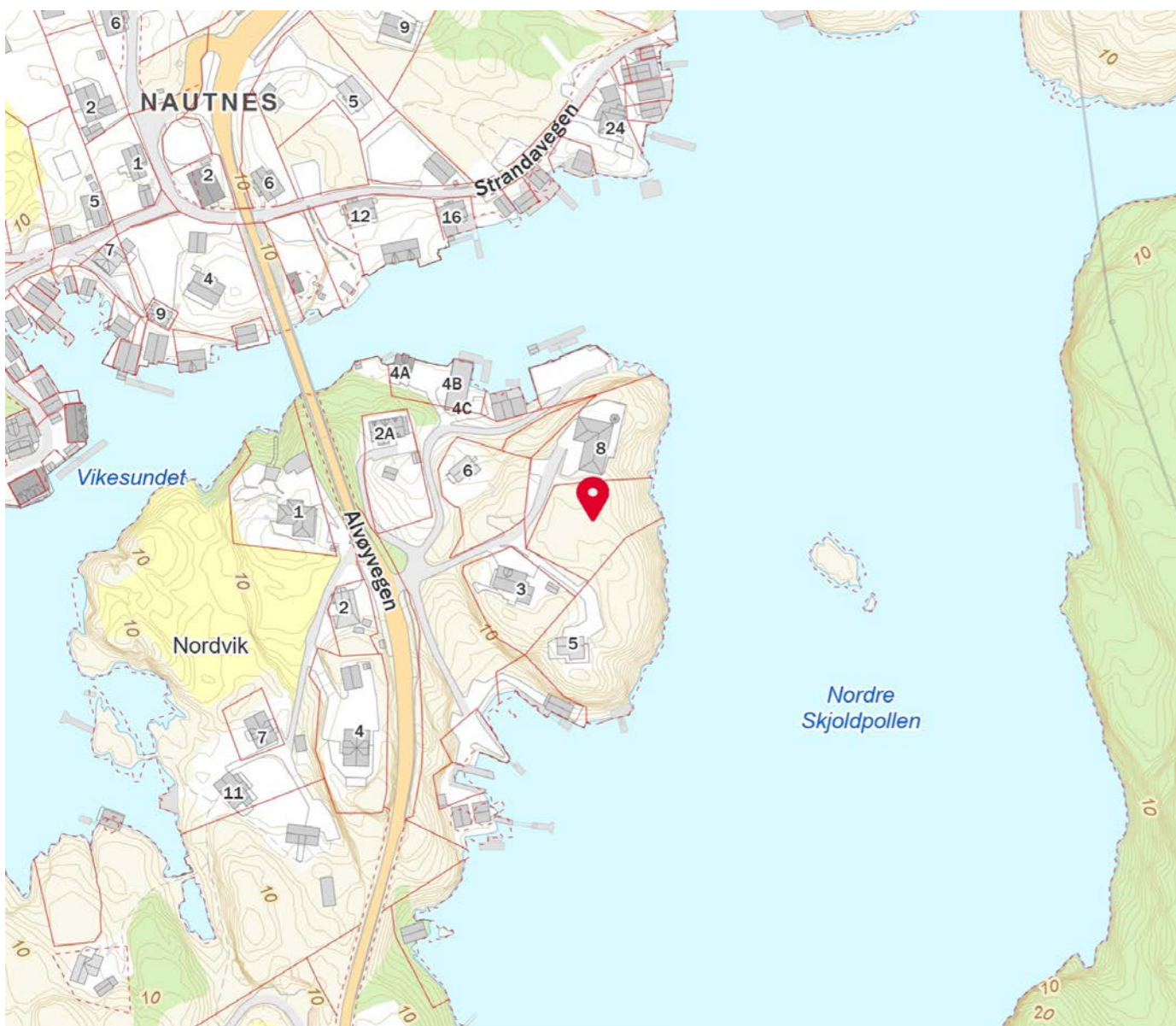
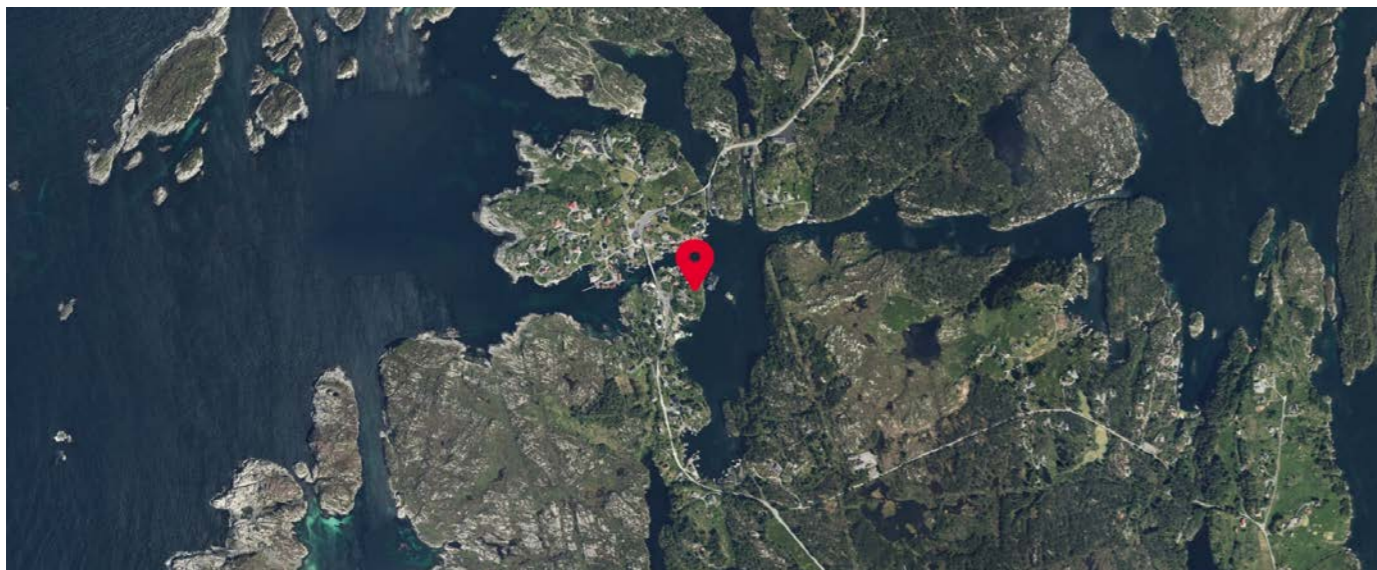
Dagligvare

Spar Tjeldstø	6 min
Post i butikk, PostNord	5.1 km
Spar Rong	16 min
Post i butikk, PostNord	15.6 km

Sport

Bakken skule ballbinge	6 min
Ballspill	3.9 km
Nesemyra fotballanlegg	6 min
Fotball	5.2 km
Peak Fitness	16 min

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



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



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, 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 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, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre