



aktiv.

Stålhaugen, 5379 STEINSLAND

2,5 mål boligtomt. Nabotomt også til salgs! Til sammen 4,45 mål. Ingen enhetsbegrensning. Flott beliggenhet m/sjøutsikt



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 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Anne-Grete Sandtorv

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 2457 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1505260167

Velkommen til Stålhaugen

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:

Mulighet for å kjøpe tilleggstomt

Ingen begrensning på antall boenheter

Veirett til opparbeidet vei

Ca. 20 minutter kjøring til Sund Senter med det du trenger av hverdagstilbud

Skole og barnehage i nærliggende områder

Nærhet til sjø og fine turmuligheter i kystlandskapet

Kort vei til skjermet småbåthavn i Sælevika

Åpent og solrikt område med flott utsikt

Kontakt megler



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	17
Budskjema	70

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2457 kvm

Tomtebeskrivelse

Gnr. 116, bnr 27 er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og det foreligger ikke begrensninger på antall boenheter i følge kommunen. Tomten har et areal på 2 457 kvm.

Gnr. 116. bnr: 26 er også til salgs. Tomten måler 1 994,2 kvm, er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og det foreligger ikke begrensninger på antall boenheter i følge kommunen. Tomten er til salgs med prisantydning 1 550 000,-.

Det er ønskelig at tomtene selges samlet. Tomtene har et samlet areal på 4 451,2 kvm. Arealene er hentet fra matrikkelen.

Ved kjøp av begge tomtene vil det gjennomføres to ulike eiendomsoppgjør. Det vil si at det signeres to kjøpekontrakter, tinglyses to skjøter og at det skjer to transaksjoner.

Kontakt megler ved spørsmål.

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

Det er avtalt at det kjøpes en andel i den opparbeidede veien per tomt, og selger dekker dette ved hjemmelsoverføring.

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 tilleggstenestene.
- 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 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (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))

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (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 25 209 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 27 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:

4626/116/27:

11.11.1981 - Dokumentnr: 10859 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

Bruksnummer 26 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 bruk.

23.09.1982 - Dokumentnr: 8928 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bnr. 27 og bnr. 28 skal ha rett til 3 meter bred vei over bnr. 26. Veien skal legges langs grenselinjen mot bnr. 25, slik at ca halvparten av veien legges på hver eiendom.

De ovennevnte tomtene skal også ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 26.

Dersom det på bnr. 26 finnes vann ved brønnboring skal dette kunne nyttes til felles vassforsyningsanlegg for de to tomtene og for bnr. 26 og bnr. 25.

03.09.1981 - Dokumentnr: 8439 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 611001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1245 Gnr:16 Bnr:26

Tidligere gnr. 16 er nå gnr. 116.

10.03.1986 - Dokumentnr: 3860 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:27

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Bnr. 27 har veirett til fellesvei over hovedbruket fra parsellenes grense etter en trassé i skråningen langs grense mot bnr. 26 og 27 frem til grense mot bnr. 20 og derfra langs denne grense fram til hovedveien. Veien skal være i samsvar med godkjenning fra

fylkeslandbruksstyret.

Parsellen har rett til å legge vann- og kloakkledning i grøft over hovedbrukets grunn.

05.11.1984 - Dokumentnr: 13964 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 207930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1245 Gnr:16 Bnr:27

Nå knr. 4626, gnr. 116.

16.02.1990 - Dokumentnr: 2345 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:25

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.

Bnr. 27 og bnr. 28 skal ha rett til 3 meter bred vei over bnr. 25. Veien skal legges langs grenselinjen mot bnr. 26, slik at ca. halvparten av veien legges på hver eiendom.

De ovennevnte tomtene skal også ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 25.

4626/116/26:

11.11.1981 - Dokumentnr: 10859 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

Bruksnummer 26 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 bruk.

23.09.1982 - Dokumentnr: 8928 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bnr. 27 og bnr. 28 skal ha rett til 3 meter bred vei over bnr. 26. Veien skal legges langs grenselinjen mot bnr. 25, slik at ca halvparten av veien legges på hver eiendom.

De ovennevnte tomtene skal også ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 26.

Dersom det på bnr. 26 finnes vann ved brønnboring skal dette kunne nyttes til felles

vassforsyningsanlegg for de to tomtene og for bnr. 26 og bnr. 25.

03.09.1981 - Dokumentnr: 8439 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 611001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1245 Gnr:16 Bnr:26

Nå knr. 4626, gnr. 116.

11.11.1981 - Dokumentnr: 10859 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

Bnr. 26 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 bruk.

10.03.1986 - Dokumentnr: 3860 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:27

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Bnr. 27 har veirett til fellesvei over hovedbruket fra parsellenes grense etter en trassé i skråningen langs grense mot bnr. 26 og 27 frem til grense mot bnr. 20 og derfra langs denne grense fram til hovedveien. Veien skal være i samsvar med godkjenning fra fylkeslandbruksstyret.

Bnr. 27 har rett til å legge vann- og kloakkledning i grøft over hovedbrukets grunn.

05.11.1984 - Dokumentnr: 13964 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:116 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 207930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1245 Gnr:16 Bnr:27

Nå: knr. 4626, gnr. 116, bnr. 27.

16.02.1990 - Dokumentnr: 2345 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:116 Bnr:25

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.

Bnr. 27 og bnr. 28 skal ha rett til 3 meter bred vei over bnr. 25. Veien skal legges langs grenselinjen mot bnr. 26, slik at ca. halvparten av veien legges på hver eiendom.

De ovennevnte tomtene skal også ha rett til fremføring av kloakkanlegg over bnr. 25.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei med tinglyst veirett. Det er avtalt at det kjøpes andel i opparbeidet vei, og selger dekker dette ved overføring av hjemmel til tomtene.

Tomtene er ikke tilknyttet vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Tomtene omfattes ikke av reguleringsplan.

Tomtene 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.

Eiendommene kan ligge innenfor hensynssone for lynghei.

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.

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. Bustadsosial temaplan er vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Konsesjon

Tomten er ubebygd, 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 bebygd 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 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.

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 dekningssalg 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.

Meglervederlag

Provisjon: 40 000,-

Betalingsutsettelse: 5 000,-
Grunnpakke: 10 000,-
Markedspakke: 15 000,-
Oppgjørshonorar: 14 000,-
Tilrettelegging: 12 000,-
Fotograf: 5 000,-

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

17.04.2026

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

Anne-Grete Sandtorv

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 1984
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

5379 STEINSLAND

4626-116/27/0/0



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?

• **Ja**

Øygarden Kommune er i prosess med Arealdel til ny Kommuneplan - denne skal vedtaes våren 2027. Jeg tror ikke det vil bli endringer av formålet med tomten i den nye planen, da det ikke ligger i verneområde eller er biologisk mangfold, som tilsier omprioriteringer,

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?

♦ **Ja**

Det er gjort avtale med eier av tomt 116/28 om å kjøpe seg inn i veien - veien ble bygget av Kirsti Thunold for mange år tilbake. Alle tomtene har hele tiden hatt veirett.

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?

♦ **Ja**

Jeg tenker det vil være viktig å samarbeide med eier av tomt 116/26, om tilkomst til tomten. Det er en høydeforskjell på et par meter mellom tomtene, og veien slutter naturlig på tomt 116/26, slik den ligger i dag.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Matrikelkart

Kommune Øygarden KNR 4626 - GNR 116 / BNR 27 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

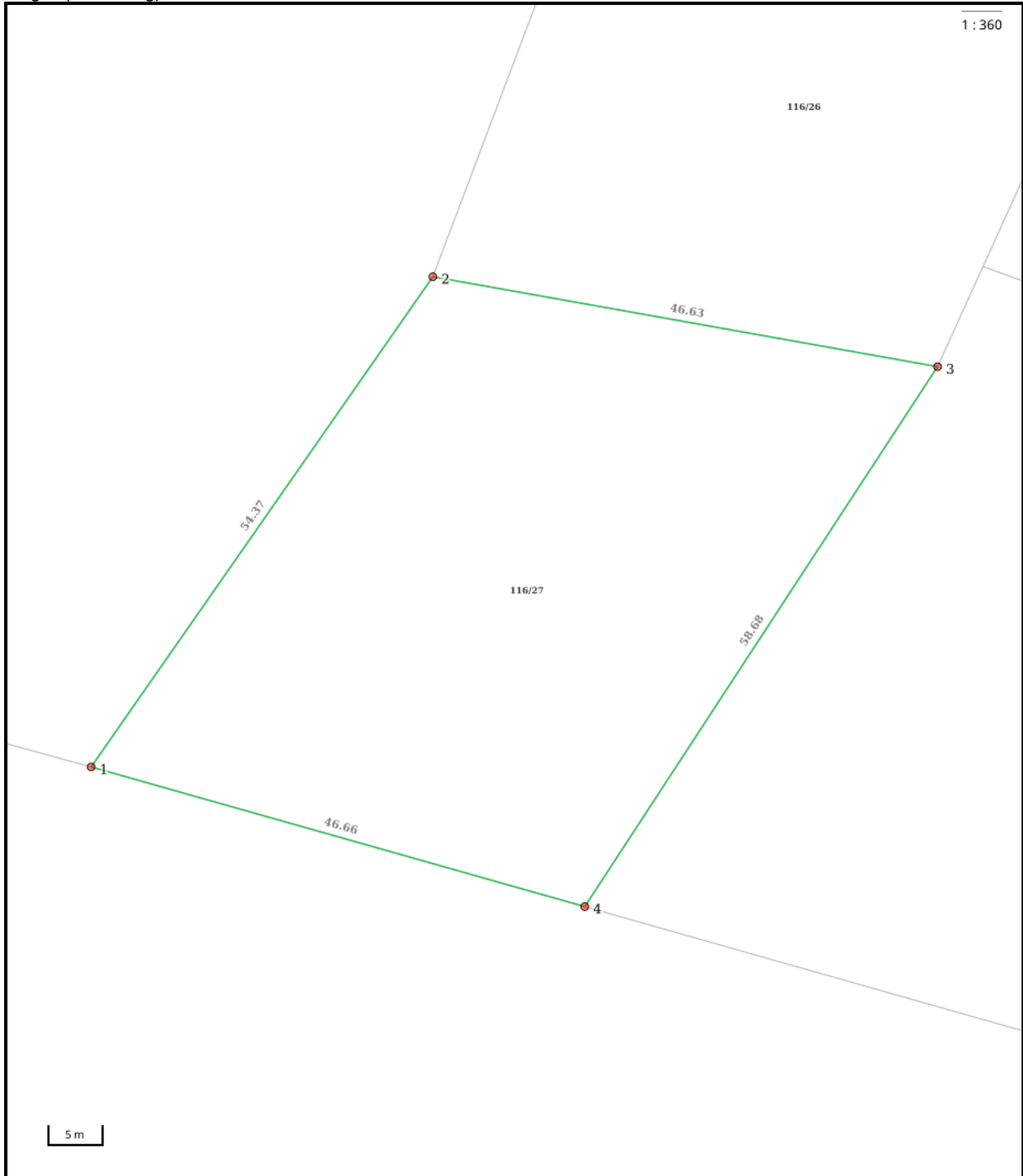
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 – 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 2 458,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 676 722,34	282 470,64	54,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 676 769,60	282 497,53	46,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 676 765,63	282 543,99	58,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 676 713,78	282 516,51	46,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520110006	
Navn	Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.10.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/105/124520110006_F%3c3%b8resegn_041011.pdf	
Delarealer	Delareal	2 458 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B



SIGNY BJØRØY
5077 BJØRØYHAMN

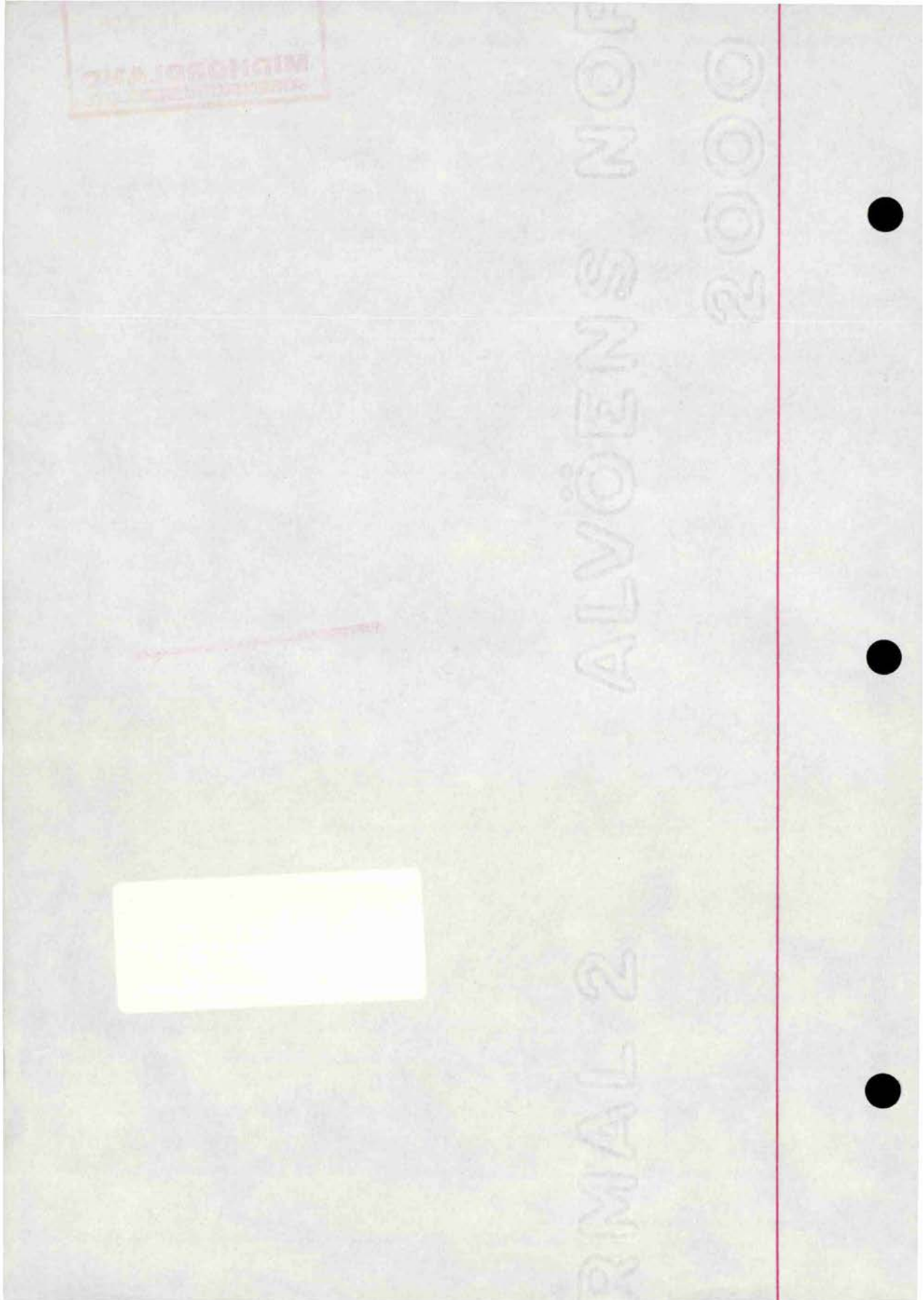
erklærer herved at de to tomtene g.nr 16 b.nr27 og g.nr 16 b.nr 28 i Sund Kommune, skal ha rett til 3 m brei vei over eiendommen g.nr 16 b.nr 25. Veien skal legges langs grenselinjen mot eiendommen g.nr 16 b.nr 26, slik at ca. halvpartene av veien legges på hver eiendom.

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

Bjørøy den 7-2-90
Sigmy Bjørøy



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



225
 Midhordland Sorenskriverembete
 11/11. 81. 11. NOV 81 10859

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
Borghild Sæntorv

født: _____ Personnummer: 170216 [redacted]

min/vår eiendom:
 g.nr. 16 Sæle b.nr.¹⁾ 26
 matr. nr. _____ til _____ gate/vei¹⁾
 i: _____ kommune.

Kjøpesummen kr. Vederlagsfritt, i h.t. skjøte tgl. 3/3.76, verdien
 er regjort på omforenede mater 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 9/11.1981.

Arne Idégård Sigme Skift
 Navn Navn
 Født: 18. juni 1947 Født: 6-9-14
Troensgate 60 5000 Bergen Flakland 14 Åsane
 Adresse Adresse

Som gift med skjøtutstederen 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 skjøtutstederens særøie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Undertegnede

Borghild K. Sandtun
Ibsensgt 60
5000 BergenMIDHORDLAND
SØRENSKRIVAREMBETE

23.SEP.82 * 008928

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

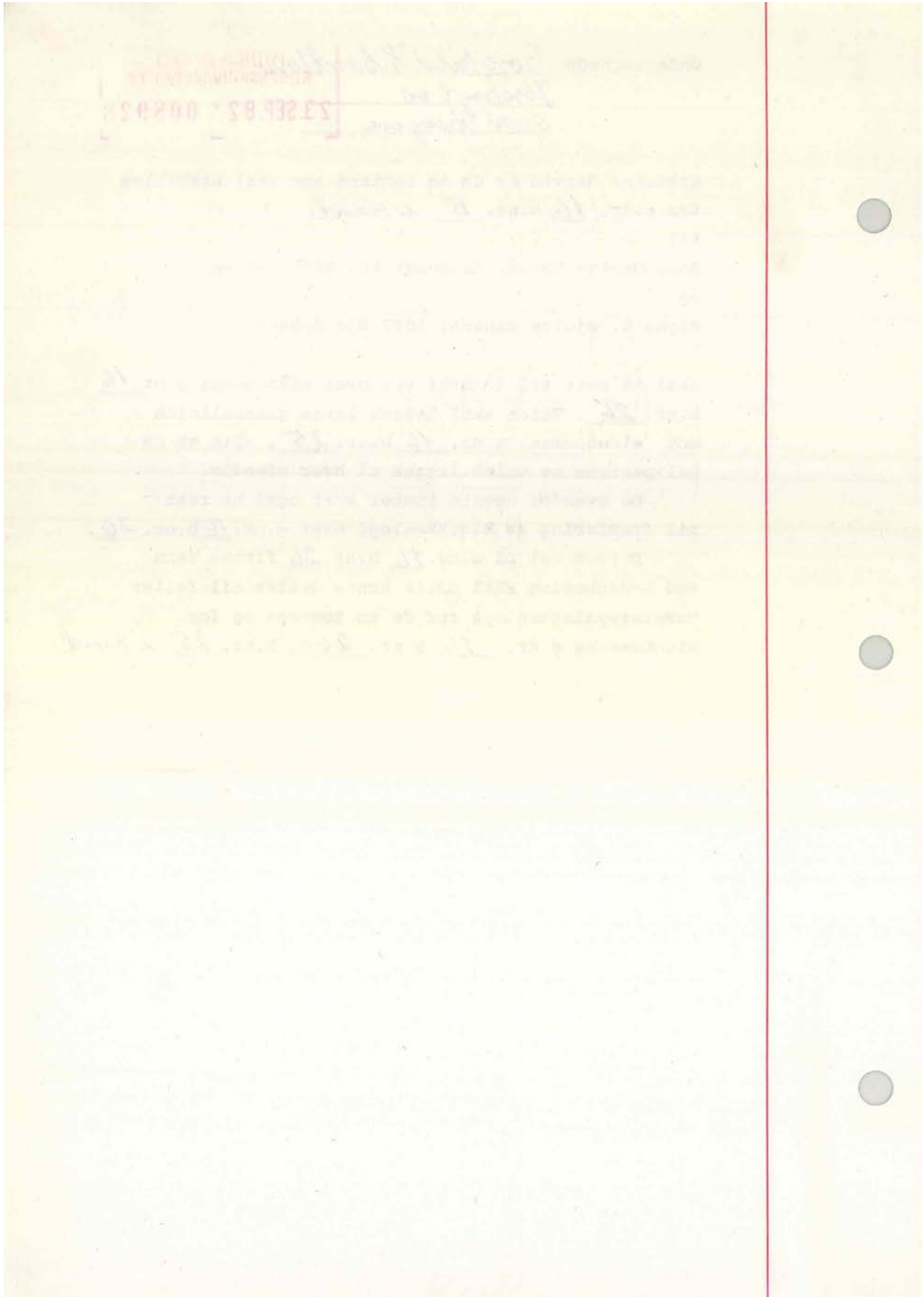
skal ha rett til 3m brei vei over eiendommen g.nr. 16
b.nr. 26. Veien skal legges langs grenselinjen -
mot eiendommen g.nr. 16 b.nr. 25, slik at ca
halvpartene av veien legges på hver eiendom.

De ovenfor nevnte tomter skal også ha rett
til fremføring av kloakkanlegg over g.nr. 16 b.nr. 26.

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

Bergen den 21-9-52

Borghild Sandtun



SKJØTE

Undertegnede Ole M. Sæle, f. 01 01 13, skjøter og overdrar eiendommen Sæle, gnr. 16. bnr. 27 i Sund til

Anne Grete Waage, f. 09 08 56 46254

Eiendommen overdras vederlagsfritt etter avtale. Verdien settes til kr. 1.000,-.

Parsellen får bruksrett til fellesveg over hovedbruket fra parsellenes grense etter en trasse i skråningen langs grense mot bnr. 26 og 27 fram til grense mot tidl. bnr. 2, nå bnr. 20, og derfra langs denne grense fram til hovedvegen. Vegene skal være i samsvar med godkjenning fra fylkeslandbruksstyret

Parsellen får rett til å legge vann- og kloakkledning i grøft over hovedbrukets grunn i Stålhaugen.

Selgeren er enkemann.

Laksevåg, den 8/8 1985.

Ole M. Sæle.

Selgeren har underskrevet dette skjøte i vårt påsyn og han er over 18 år.

1. Malvin Sæle
vitne Malvin Sæle

alder: 44 år

adresse: Jordalsveien 75
5032 Minde

2. Berit Brøndø
vitne Berit Brøndø

alder: 34 år

adresse: Hj. Brantingsv. 113
5033 Fyllingsd



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



Stråmsfjellet | Foto: Farshid Amiri



Bustadsosial temaplan

2023 - 2032

Øygarden kommune

Innhald

1. Forord	3
2. Innleiing	4
3. Dette skal vi oppnå	6
4. God samhandling	8
5. God buoppfølging	12
6. Fleire skal ha høve til å eiga eigen bustad	16
7. Prioriterte bustadtypar og nye buformer	20
Bustader tilpassa ulike behov	20
"Bustadtrappa"	21
8. Korleis følgjer vi opp planen?	26
Framdriftsplan og økonomiske konsekvensar	27

Digital versjon kan lesast i Framsikt



Copyright Øygarden kommune 2023
Vedteken av kommunestyret 21.06.2023
Trykk: Bodoni | Opplag: 100
Tekst: Kristina Espeseth, Caroline Solheim, Marian Austrheim, Monica Førde
Landro, Hildegunn Vengen, Cathrine Nøkling, Lin Torill Fjelde, Tove Helleland, m.fl.
Grafisk utforming: Monica Hovland



1 Forord

Saman skal vi byggja eit fyrtårn i vest!

Målsettinga med Bustadsosial temaplan er at vi skal sikra bustad til dei som har vanskar med å koma seg inn i bustadmarknaden, og gje enkeltpersonar bistand om dei ikkje klarer å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad. Planen skal vera eit viktig verkemiddel for kommunen i å utøve bustadsosial politikk. Alle aktuelle fagområda må ha eit bustadsosialt perspektiv.

Engasjementet og interessa for arbeidet har vore stort med betydeleg medverknad frå innbyggjarane, lag og organisasjonar og frå dei folkevalde. utfordringane står i kø og økonomien set grenser for kva som let seg gjennomføra, men planen har eit ti-års perspektiv og det gjev rom for handling. Planen bidreg med viktig kunnskap om bustadsosiale behov, som vi må følgja opp i arbeidet med arealdelen til kommuneplanen.

Det er forventa betydeleg innsats frå private utbyggjarar. Kommunen skal syte for naudsynte tenester, men vi er avhengig av frivillig innsats. Dette samspelet vert særst viktig for at vi skal lukkast.



Styringsgruppa vil takke alle som har bidrege i planarbeidet, og ikkje minst administrasjonen som i løpet av kort tid har klart å utføre dette omfattande arbeidet som gjer det mogeleg å fremje planen.


Jan Utkilen
leiar for Utval for tenester og levekår

2 Innleiing



Det å ha ein trygg og god bustad er eit grunnleggande gode, og utgjer saman med inntekt, helse og utdanning ei av dei fire velferdspilarane. Tilgang til ein god stad å bu gjer det enklare å ta i mot helse- og velferdstenester, gjennomføra utdanning, og delta i arbeidslivet. Bustad-sosialt arbeid handlar om å sikra at flest mogleg har tilgang på trygge og gode bustader, og tilstrekkeleg hjelp til å oppretthalde buforholdet.

Drøftingsgrunnlag

I arbeidet med bustadsosial temaplan har innbyggjarar, næringsliv, og lag og organisasjonar medverka. Viktig kunnskap og innsikt frå innbyggjarane er samla i drøftingsgrunnlaget til planen, saman med statistikk og kunnskap frå rapportar. Drøftingsgrunnlaget har vore utgangspunkt for politiske prioriteringar i arbeidet med planen.

Nasjonale føringar for planen

Gjennom Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 stiller regjeringa forventingar til at kommunane har eit heilskapleg perspektiv på det bustad-sosiale arbeidet.

I desember 2020 lanserte regjeringa ny strategi for den sosiale bustadpolitikken: Alle trenger et trygt hjem (2021-2024). Strategien rettar innsatsen mot dei vanskelegstilte på bustadmarknaden, og dei som over tid har vanskar med å finna ein god stad å bu. Dei nasjonale målsettingane som kjem fram av strategien er:

1. Fleire skal kunne eiga eigen bustad
2. Leige skal vera eit trygt alternativ
3. Sosial berekraft i bustadpolitikken
4. Tydelege roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Barn og unge, personar med nedsett funksjonsevne, og dei som står i fare for å bli eller er bustadlause, er prioriterte innsatsområde i den nasjonale strategien.

Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga (sosialtenestelova) og Lov om kommunale helse og omsorgstenester (helse- og omsorgstenestelova) regulerer kommunen sine pliktar på det bustad-sosiale feltet. I desember 2022 vart også Lov om kommunanes ansvar på det boligsosiale feltet vedteken. Lova trer i kraft 1. juli 2023 og vidarefører i hovudsak dei pliktene kommunen har gjennom medverknad etter Sosialtenestelovene § 15 og Helse- og omsorgstenestelova § 3-7.



Lerøy | Foto: Kjell Andersland

Lokale føringar for planen

Berekraftmåla til FN, med vekt på dei åtte prioriterte måla i Øygarden, ligg til grunn for planen. Berekraftmål 17, samarbeid for å nå måla, skal vera berebjelken i samfunnsutviklinga i Øygarden.

Samfunnsdelen til kommuneplanen for Øygarden 2022-2034

Fleire mål i samfunnsdelen er viktig for det bustadsosiale arbeidet. Særskild viktig er delmålet: «Alle innbyggerane i Øygarden har tilgang på trygge og tilgjengelege bustadar» under hovudmålet «Øygarden er ein god stad å bu». Til dette delmålet er det strategiar som skal sikra oss:

- Variasjon i bustadtilbodet
- Mangfald og variasjon i alder- og familiesamansetning i sentrumsområda
- Auka og fleksibel bruk av bustadsosiale verkemiddel
- Trygg leigemarknad
- Riktig lokalisering av kommunale utleigebustadar
- Førebygga at innbyggerar vert bustadlause

Strategiane gir oss overordna føringar for korleis vi skal arbeida. Bustadsosial temaplan utdjuar desse strategiane, og seier noko konkret om kva som skal til for å følgja dei opp.

Mål og strategiar i «innbyggerane i Øygarden har god livskvalitet» er også førande for det bustadsosiale arbeidet. I tillegg er gode system for samarbeid og samhandling viktig for at kommunen

som organisasjon skal nå målsettingane om å vera ein «aktiv samfunnsutviklar» og ein «open, tillitsskapande og tilgjengeleg organisasjon».

Gjennomføringsplan for framtidige helse- og velferdstenester 2021, og Leva heile livet i Øygarden 2021-2024 er relevante planar som tek for seg bustad- og tenestebehovet for dei eldre innbyggerane i kommunen.

Medverknad

Det er gjennomført fleire medverknadsarrangement. Det er henta innspel frå innbyggerar, lag og organisasjonar. Det vart arrangert medverknadsmøter og det har vore lagt opp til «kaffiprat» der innbyggerar sjølve kunne invitera inn familie, venner og kjende til å drøfta ulike spørsmål. Kaffiprat-metodikken har vore orientert om i eldrerådet, råd for personar med funksjonsnedsetting, brukar-råd for pårørande, og ungdommens kommunestyre, og dei vart oppmoda til å spreie metodikken.

Gjennom heile perioden har det vore informasjon om moglegheita til å gi innspel på innbyggartorga og biblioteka, og skular og barnehagar har hengt opp plakatar om planarbeidet. Arrangementa og moglegheita til å komma med innspel har vore informert om i kommunen og innbyggartorg/biblioteka sine kanalar i sosiale medium, på kommunen sine nettsider og i Vestnytt. Kommunen har også hatt fleire nyheitsartiklar om planarbeida.

3 Dette skal vi oppnå

Bustadsosial temaplan skal vera eit strategisk verktøy som skal konkretisere bustadpolitikken og det bustad-sosiale arbeidet i Øygarden kommune.

Dei overordna måla for det bustadsosiale arbeidet i Øygarden kommune er slått fast i samfunnsdelen til kommuneplanen. Tilgang på trygge, tilgjengelege bustader er viktig for å nå målet om at **Øygarden er ein god stad å bu**. Bustaden og buforholdet vårt påverkar også livskvaliteten vår. Særleg for barn og unge er ein trygg og stabil busituasjon viktig. At fleire får tilgang på gode bustader vil vera med på å jamna ut sosiale skilnader. Saman med tenestetilbodet vil gode bustader vera viktig for å fremja folkehelsa. Difor er innsatsen vi legg ned i det bustadsosiale arbeidet viktig også for å nå eit anna mål i samfunnsdelen: **Innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet**.

Planen er delt inn i fire satsingsområde, som alle er med på å følgja opp målsettingane i samfunnsdelen;

- God samhandling
- God buoppfølging
- Fleire skal få høve til å eiga eigen bustad
- Varierte bustadtypar og nye buformer

6



Klokkarvik | Foto: Kjell Andersland

Mål - slik vil vi ha det

Vedtekne hovudmål og delmål frå samfunnsdelen:

Hovudmål:

Øygarden er ein god stad å bu.

Delmål:

Alle innbyggjarane i Øygarden har tilgang på trygge og tilgjengelege bustadar.

I andre planar:

Økonomiplan: Innarbeida.

Hovudmål:

Innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet.

Delmål:

Øygarden har eit tenestetilbod som fremjar god folkehelse.

I andre planar:

Økonomiplan: Innarbeida.

Hovudmål:

Innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet.

Delmål:

Det er godt å veksa opp i Øygarden.

I andre planar:

Økonomiplan: Innarbeida.



Ågotnes | Foto: Kjell Andersland

4 God samhandling

Mange ulike aktørar i og utanfor kommuneorganisasjonen har ei viktig rolle i det bustadsosiale arbeidet. Ulike tenester i kommunen arbeider tett på innbyggjarar i ulike målgrupper som treng hjelp til ein stad å bu og å meistra buforhaldet. Andre tilsette arbeider med bustadsosiale verkemiddel, som startlån og bustønad. Nokon har ansvaret for tildeling av bustader, andre har ansvar for å forvalta bustadane.

Kommunen har ansvar for å løysa akutte behov her og no, men skal også arbeida langsiktig og strategisk for å førebygga at behov oppstår. Nokre har difor som oppgåve å identifisera sentrale utfordringar og behov, for å sikra at vi rettar innsatsen der behovet er størst. Ei utfordring med mange aktørar og ulike roller er at det bustadsosiale arbeidet i Øygarden kan opplevast som fragmentert, og ikkje godt nok koordinert. Det er difor behov for å vurdere kva som vil vera best måte å organisera arbeidet på, og avklara kor det overordna ansvaret for det bustadsosiale arbeidet skal vera plassert.

I tillegg er det ei rekke eksterne aktørar som spelar ei viktig rolle i det bustadsosiale arbeidet. Kommunen har viktige samarbeidspartar i andre offentlege aktørar.

Vedteken strategi frå samfunnsdelen:

Vi skal førebygga at innbyggjarar vert bustadlause ved å sikra god bustadsosial oppfølging, og god samhandling mellom tenestene og andre aktørar.

Også private utbyggjarar, eigedomsaktørar og bustadforvaltarar spelar ei sentral rolle i å sikra gode, tilgjengelege bustader og gode bumiljø. For å få til ein heilskapleg innsats i det bustadsosiale arbeidet, er god samhandling mellom dei ulike aktørane avgjerande.

Mange av aktørane har spelt inn at dei samarbeider godt allereie, særskild når det gjeld samarbeid kring enkeltsaker. I drøftingsgrunnlaget er det løfta fram eit behov for meir formalisert og strukturert samhandling, for å få til betre kjennskap til kvarandre, og til utfordringar og moglegheiter på det bustadsosiale feltet. Slik kan vi få til meir målretta innsats der behovet er størst.

Innbyggjarar etterspør at kommunen er meir i forkant når det gjeld korleis vi skal løysa bustadsosiale behov. I kapittel 6 ligg det oppdrag om å løysa behov for bustader basert på den kunnskapen vi har i dag. Vi har erfaring med at behova endrar seg over tid, og for å følgja opp det innbyggjarane etterspør er det viktig at kommunen jamteleg oppdaterer oversikta over bustadbehovet.



Straume Sjøfront | Foto: Monica Hovland

Strategi - slik gjer vi det

- Vi skal sikra kompetanseheving på det bustadsosiale feltet, auka kunnskap om kvarandre, og betre oversikt over utfordringar og behov.
- Organiseringa av det bustadsosiale arbeidet skal sikra god samhandling, og effektiv bruk av ressursar og bustader.
- Kommunen skal ta ei aktiv rolle som bustadsosial eigedomsaktør.

Oppdrag	Skildring
Etablere rutiner for å jamleg vurdera behovet for ordinære og tilpassa bustader.	Faste møter (t.d. i bustadsosialt nettverk) for å vurdera bustadbehov og oppdatera kunnskap som grunnlag for prioritering av framtidig bustadmasse. Tema bør vera behov for anskaffing av nye bustader, lokalisering av bustader og vedlikehaldsbehov. Utarbeida behovsanalyse for LDIP annakvart år.
Etablere årleg fagdag for kommunale aktørar innanfor det bustadsosiale feltet.	Målgruppe: Alle tilsette i kommunen som har ei rolle i det bustadsosiale arbeidet, Bustadstiftinga, og andre aktuelle samarbeidspartar, til dømes Husbanken. Føremålet er å auka kjennskapen om kvarandre, utfordringsbiletet og verkemiddel, og sikra ein heilskapleg innsats på det bustadsosiale feltet. Formalisera og styrka samarbeidet på tvers i organisasjonen, og gjera det bustadsosiale arbeidet meir robust og mindre personavhengig.
Avklara korleis det bustadsosiale arbeidet i kommunen skal vera organisert.	Det er mange ulike aktørar involvert i det bustadsosiale arbeidet, som kvar eig sin bit av det totale biletet. Dette gjer at det bustadsosiale arbeidet vert opplevd som fragmentert. Dei politiske innspela har peika på å samla fleire aktørar under felles leiing. Organiseringa må avklara kva for rolle og ansvar dei ulike aktørane skal ha, og sikra at vi oppnår meir samordna og målretta innsats på det bustadsosiale feltet.
Vurdera å ta i bruk felles system for forvaltning og tildeling av bustader, til dømes Kobo.	Kobo er Husbanken sitt verktøy for forvaltning, søknad og tildeling av bustader, og er p.t. gratis for kommunane å bruka. Kobo er derimot ikkje knytt til rekneskapsprogram. Det bør vurderast fordelar og ulemper ved ulike alternativ, i samråd med brukarane av systemet. Ved å sikra felles fagsystem for aktørane som skal arbeida med forvaltning, søknadshandsaming og tildeling av bustader, kan vi oppnå meir oversiktleg, forenkla sakshandsaming. Eit felles system kan opplevast enklare og meir oversiktleg for både tilsette og innbyggjarar.
Faste møter om tildeling av kommunal bustad.	Faste møter (t.d. kvar 14. dag) mellom kommunen, Bustadstiftinga og Øygarden bustadforvaltning KF. Føremålet er å sikra ei heilskapleg vurdering rundt tildeling av bustad, og gjennom god dialog og gjensidig forståing hindra "tomgang" i bustadane.



Rongesundsbrua | Foto: Kjell Andersland

Oppdrag	Skildring
Etablere internt bustadsosialt nettverk.	<p>Målgruppe: Nettverket bør vera sett saman av kommunalt tilsette med tverrfagleg kompetanse og ulike roller i det bustadsosiale arbeidet, Bustadstiftinga og eventuelt andre aktuelle samarbeidspartar.</p> <p>Nettverket skal jamleg vurdere generelle bustadsosiale behov og utfordringar, prinsipielle avklaringar og strategiske diskusjonar. Henta kunnskap frå tilgjengeleg statistikk, og lokale kjelder (t.d. lag og organisasjonar). Evaluerer rutinar og kriterier ved behov (t.d. tildelingskriterier, rutinar for samtykke/informasjonsdeling, søknad, kriterier for fornying av leigekontrakt, bruk av tilvisingsavtalar, økonomiske verkemiddel m.m.). Føremålet er å sikra heilskap i det bustadsosiale arbeidet, ved å betre oversikt over det bustadsosiale behovet på tvers av aktørar innanfor feltet, og gjere det bustadsosiale arbeidet meir robust og mindre personavhengig. Formaliserer og styrker samarbeidet på tvers. Ved å løfta det bustadsosiale arbeidet i kommunen opp frå enkeltsaker kan vi bli meir treffsikre på prioriteringar og tiltak, og få brukt bustader og tenestetilbod meir effektivt. Nettverket kan ha ansvar for å organisere årleg fagdagar.</p>
Avklare overordna ansvar for det bustadsosiale arbeidet.	For å sikra heilskap i det bustadsosiale arbeidet er det behov for å avklare kor i organisasjonen det overordna ansvaret for koordinering og samordning skal vera plassert.
Etablere lokalt bustadforum for samarbeid og dialog med eksterne aktørar.	<p>Etablere eit lokalt bustadforum saman med representantar frå eigedoms- og byggebransjen, der kommunen tar leiarrølla. Føremålet er å skapa ein samhandlingsarena som vil vera eit verktøy for å gjennomføre kommunen sin bustadpolitikk.</p> <p>Gjennom lokalt bustadforum kan ein sikra dialog med utbyggarar om å finna moglegheiter og løysingar på bustadsosiale utfordringar i eigedomsmarknaden. Døme på dette kan vera ulike finansieringsløysingar, bruk av Husbanken sine verkemiddel, utbyggings- og tilvisingsavtalar, m.m. Kommunen kan m.a. bidra med kunnskap om statistikk, trendar, utfordringar og behov. Lokalt bustadforum kan også ta opp i seg andre tema/problemstillingar.</p>

5 God buoppfølging

Nokre som bur i kommunale bustader har rett på helse- og omsorgstenester frå kommunen. Andre har ikkje slike tenester, men kan likevel ha behov for hjelp og rettleiing til å ivareta eige buforhold. Mange treng hjelp til å rydda, vaska, ivareta hygiene og organisera heimen og uteområda. Andre har behov for nokon å ringa til, fordi dei har praktiske spørsmål, eller fordi dei treng å kjenna seg trygge. Nokre har også særskild låg buene, og treng mykje støtte og oppfølging for å kunne klara å bu sjølv. Andre vil med noko støtte og rettleiing ha potensiale for å auka buevna.

Det er ulike måtar å organisera buoppfølging på. I nokre kommunar er bu oppfølging ein integrert del av andre stillingar. Fordelen med dette er eit potensiale for betre kontinuitet i oppfølginga, då ein allereie kan ha eit etablert tillitsforhold. På den andre sida kan det føra til at det ikkje vert nok tid til buoppfølging, dersom ein har mange andre oppgåver som krev fokus og ressursar. Andre kommunar har øymerka stillingar til buoppfølging, der ein sikrar at dette får fokus. Nokre har eigne buoppfølgingsteam, som gjerne arbeider etter fast metodikk. Housing first er eit døme på ei slik team-organisering. Buoppfølging i team er meir vanleg i større kommunar, då det krev eit visst antal ressursar for at det skal vera ei robust teneste.

12

Vedteken strategi frå samfunnsdelen:

Vi skal leggja til rette for at innbyggerane kan ta gode val for eiga helse og eigen bustad-situasjon, for å kunna meistra eigen alderdom.

Vi skal førebygga at innbyggerar vert bustad-lause ved å sikra god bustadsosial oppfølging, og god samhandling mellom tenestene og andre aktørar.

Vi skal sikra at innbyggerar med behov for kommunal utleigebustad skal få bu i bustad med god standard, nærleik til teneste-, service- og kollektivtilbod, og med tilpassa hjelp til å ivareta eige bu-forhold.

Det er ofte behov for buoppfølging etter kontorarbeidstid.

Ulike målgrupper kan ha svært ulike behov, og det vil truleg vera behov for ulike tilbod. Det er behov for å ugreia nærare kva for modellar for buoppfølging som vil vera best eigna i Øygarden kommune. Det er likevel lagt inn nokre oppdrag som vil bidra til å styrka buoppfølgingstilbodet i kommunen.



Straume | Foto: Monica Hovland

Strategi - slik gjer vi det

- Vi skal styrka buoppfølginga i Øygarden.
- Vi skal ha nullvisjon - ingen bustadlause i Øygarden kommune.

Oppdrag	Skildring
Ta i bruk nettverksmøter/open dialog/familieråd for å aktivere ressursar rundt personar som treng oppfølging.	Nokre kan ha ressursar i nettverket som kan bidra med gode rammer, oppfølging, støtte og "kvardagskontakt" til den einskilde, t.d. gjennom å invitera på eit måltid, gå ein tur saman, handla saman o.l. Ved å kopla på frivilligheit, nettverk og familie kan vi i større grad oppnå "landsby-tankegang" som eit viktig supplement til det offentlege tenestetilbodet.
Utgreia best moglege modellar for buoppfølging i Øygarden kommune.	Det er behov for å utgreia nærare kva som vil vera mest tenlege modellar for buoppfølging i Øygarden kommune, for å kunne ivareta ulike behov.
Etablera prosjekt for å prøva ut ordning med studentar som tar buoppfølgingsoppdrag.	Målgrupper: Unge i ettervern, personar med funksjonsnedsetjing, eldre. Etablera prosjekt, gjerne i samarbeid med Høgskulen Vestland, for å rekruttera studentar som kan pådra seg oppdrag for buoppfølging. Oppdraga kan vera praktiske oppgåver knytt til det å ivareta buforhald, avlasting i heimen, og liknande. Ved å rekruttera studentar vil vi enklare kunne dekkja inn behovet for arbeid på kveldstid og helger. Ved å gjera oss attraktiv som arbeidsgjevar i studietida vil vi også kunne oppnå auka rekruttering til faste stillingar etter endt utdanning som ein langsiktig gevinst.
Etablera miljøvaktmeister som ein del av buoppfølgingstilbodet.	Målgruppe: Innbyggjarar som har behov for oppfølging og praktisk hjelp utover helse- og omsorgstenester. Vurdera moglegheita for å etablera miljøvaktmeister som eit samarbeid mellom kommunen/ Øygarden bustadforvaltning og Bustadstiftinga. Vurdera moglegheita for å samarbeida med frivillige og ideelle organisasjonar. Ein miljøvaktmeister vil kunne fanga opp dei som ikkje får oppfølging av andre tenester, og kunne bidra til gode bumiljø. Miljøvaktmeister er ein "handy" miljøarbeidar, eller ein "altmoglegperson" med gode relasjonelle eigenskapar. Miljøvaktmeister vil ha ansvar for lettare vedlikehald av bustaden, helst i samarbeid med bebuaren. Andre oppgåver kan vera tiltak knytt til HMT (t.d. brannsikring), hjelp ved flytting, m.m. I løpet av 2022 kosta det kommunen omlag 3-4 millionar i vedlikehald og reparasjon av bustader etter slitasje og hard bruk. Miljøvaktmeister kan bidra til å auka buevna og evna til å ta vare på eigen bustad, og dermed redusera behovet for større vedlikehald og renovering av bustader.



Tednebakkaner omsorgssenter | Foto: Kjell Andersland

Oppdrag	Skildring
Tidleg avdekking av økonomiske vanskar.	<p>Det er enklare å førebygga økonomiske vanskar dess tidlegare det vert fanga opp. Nokre tenester har allereie gode rutinar for å avdekka betalingsutfordringar. Til dømes vil personar som bur i kommunal bustad vil bli fanga opp på eit tidleg tidspunkt dersom dei har uteståande husleige. Personar som leiger privat eller eig bustaden sin (t.d. gjennom startlån og tilskot), og som samstundes mottar tenester frå kommunen, kan også vera sårbare for økonomiske endringar. Desse vil ikkje vera like synlege for kommunen om dei hamnar i ein vanskeleg økonomisk situasjon.</p> <p>Ved å spørja korleis den økonomiske situasjonen er for personar vi følgjer opp allereie, kan vi potensielt avdekka utfordringar på eit tidleg tidspunkt. Foremålet er å kunne gi riktig hjelp tidleg nok til at det ikkje går ut over busituasjonen. Etablerte rutinar for dette, saman med kunnskap om kor ein kan få hjelp, vil kunne sikra at vi fangar opp fleire.</p>
Etablere rutinar for å systematisk gjennomgå leigekontraktar før dei går ut.	<p>Kommunale utleigebustader er i utgangspunktet eit midlertidig tilbod for målgruppa, og leigekontraktane er tidsavgrensa. Omsorgsbustader er ofte meir langvarige buforhald, men også her kan behovet endra seg over tid. Ved å etablere rutinar for å gå gjennom leigekontraktar og kartlegga kva som kan vera neste steg i "bustadtrappa" (kap. 7) vil ein kunne oppnå betre sirkulasjon i dei kommunale bustadane, og dermed hjelpe fleire i ein vanskeleg situasjon. Neste steg kan t.d. vera leigebustad på den private marknaden, eller moglegheita for å kjøpa bustad, enten det er den kommunale bustaden ein allereie bur i, eller anna bustad på marknaden. Årsaka til at ein blir buande i den kommunale bustaden over fleire år bør vurderast (t.d. jobb, inntekt, manglande informasjon om moglegheiter for startlån?). God kjennskap til økonomiske verkemiddel er viktig for å kunne gjera ei god kartlegging og gi god rettleiing til målgruppa.</p> <p>Bustadsosialt nettverk (kap. 4) blir ein viktig arena for å gjennomgå rutinar for gjennomgang av leigekontraktar.</p>

6 Fleire skal ha høve til å eiga eigen bustad

Det å eiga sin eigen bustad gir oftare stabile og trygge butilhøve. Å eiga eigen bustad vil gi større grad av økonomisk tryggleik. Den økonomiske tryggleiken er noko som ofte går i arv mellom generasjonar. Særskild for familiar med barn vil det å kunne eiga eigen bustad vera med å bryta med sosial arv, og bidra til at færre barn veks opp i låginntekt. Å eiga sin eigen bustad kan også gi betre tilhøyre i lokalsamfunnet.

Ved å arbeida systematisk for at fleire får høve til å eiga eigen bustad, vil vi også kunne oppnå betre sirkulasjon og betre utnytting av dei kommunale bustadane.

Startlån og tilskotsordningar kan bidra til at fleire får høve til å eiga eigen bustad. I Øygarden har vi dei siste åra ikkje nyttiggjort oss av heile låneramma for startlån, og ikkje alle som har fått tilsagn om startlån har funne ein eigna bustad på marknaden. Bustadstrukturen i kommunen og tilgangen til rimelege bustader har mykje å seie for kor godt ein klarar å nytte seg av dei økonomiske ordningane. Det er også eit potensiale for å arbeida med kompetanseheving for målgruppa eller støtteapparatet rundt, for å setta fleire i stand til å nyttiggjera seg ordningane betre.

Personar med utviklingshemming er ei prioritert målgruppe i den nasjonale strategien for sosial bustadpolitikk 2021-2024: *Alle trenger et trygt hjem*. Gjennom betre bruk av startlån og tilskot vil vi også kunne sikra at fleire personar med utviklingshemming kan eiga eigen bustad.

Vedtekne strategiar frå samfunnsdelen:

Gjennom auka og fleksibel bruk av bustadsosiale verkemiddel skal vi leggja til rette for at fleire får høve til å eiga eigen bustad.

Vi skal sikra variasjon i bustadtilbodet i heile kommunen, og tilby ulike bustadar og buformer som passar for ulike livsfasar og livssituasjonar.



Strategi - slik gjer vi det

Vi skal setta fleire i stand til å nyttiggjera seg av økonomiske verkemiddel.

Oppdrag	Skildring
Prioritera å auka ressursar til handsaming av økonomiske verkemiddel.	Våren 2023 er det 1.2 årsverk knytt til sakshandsaming av økonomiske verkemiddel. Samanlikna med andre kommunar med tilsvarande storleik ligg vi lågt på utbetaling av startlån. For å utnyttta potensialet til dei økonomiske verkemidla betre, og for å sikra eit meir robust fagmiljø, er det behov for å prioritera fleire ressursar til sakshandsaming.
Utarbeida retningslinjer for leige til eige av kommunale bustader.	Målgruppa er personar som bur i ein kommunal bustad. Føremål med leige til eige er at personar som leiger kommunal bustad skal kunne halda fram med å bu i i den same bustaden, ved å få høve til å kjøpa bustaden når leigekontrakten går ut, eller tidlegare. Personar som bur i kommunal bustad er ei prioritert målgruppe for startlån-ordninga, som kan bidra til å finansiera kjøpet. Ved å få moglegheit til å halde fram med å bu i den same bustaden og lokalmiljøet vil vi kunne oppnå eit stabilt og trygt butilhøve for målgruppa, og betre økonomisk tryggleik. Utsikta til å eiga eigen bustad kan gi insentiv til betre stell og vedlikehald av bustaden i leigeperioden. Leige til eige av kommunale bustader er ei moglegheit i dag, men som er lite brukt. Det bør utarbeidast retningslinjer for leige til eige av kommunale bustader, og gjera ordninga kjent.
Utarbeida retningslinjer og rutiner for å bygga bustader for vidaresal til personar med funksjonsnedsetjing.	Målgruppa er personar med funksjonsnedsetjing, og som har eit hjelpebehov. Kommunen kan ta ei aktiv rolle og bygga bustader for vidaresal til målgruppa. Bustadane bør vera samlokaliserte, med eller nær personalbase, og ligga sentralt (kommunesenter eller -del-senter) med nærleik til kollektivtilbod og andre tenester. Kommunen må leggja til rette for dette i den kommunale eigedomsstrategien, og sikra at det vert sett av eigna areal i arealdelen. Ved å leggja til rette for at personar med funksjonsnedsetjing får eiga eigen bustad sikrar vi at dei får ein betre økonomisk situasjon, bustabilitet, og meir styring over eige liv. Kommunen sine drifts-utgifter vil vera avgrensa til personalressursar og vedlikehald av personalbase. Kommunen må sikra at representantar frå målgruppa eller pårørande får medverka i utarbeiding av retningslinjer og rutiner.



Hernar | Foto: Alf Alden

Oppdrag	Skildring
<p>Etablere prosjekt eller tverrfagleg arbeidsgruppe som har eit særleg fokus på å bruka startlån og tilskot til å få fleire over i eigd bustad.</p>	<p>Samanlikna med andre kommunar av same storleik har Øygarden færre utbetalingar av startlån. Mange søkarar har behov for hjelp til å fylla ut søknad, setta opp budsjett m.m. for å kunne nyttiggjera seg av startlånordninga.</p> <p>Føremålet med prosjektet er å setta fleire i målgruppa for bustadsosiale verkemiddel i stand til å nyttiggjera seg av startlån- og tilskotsordningane. Dette kan til dømes gjerast gjennom kurs/ opplæringsprogram, god marknadsføring av startlånordninga, og hjelp til søknadsprosessen. Prosjektet/arbeidsgruppa bør samarbeida med eksterne aktørar, til dømes eigedomsmeklarar, bank, forsikringselskap, straumleverandør, renovasjon, brann, takstmenn/bygningskyndige m.fl.</p> <p>Døme på tema som prosjektet/arbeidsgruppa kan tilby opplæring i, i samarbeid med andre aktørar (ikkje uttømande):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privatøkonomi/hushaldbudsjett • Økonomiske forpliktingar for bustadeigarar • Eigna bustad • Vedlikehald av bustaden • Korleis fungerer eigedomsmarknaden/kjøpshjelp
<p>Legga til rette for leige til eige-prosjekt på den private marknaden, gjennom samarbeid og dialog med utbyggingsaktørar.</p>	<p>Målgruppa er personar som ikkje har eigenkapital eller inntekt til å kvalifisera for lån i privat bank, men som ikkje er prioriterte målgrupper for startlån (til dømes førstegangsetablerarar).</p> <p>Ved å legga til rette for private leige til eige-ordningar vil ein kunne oppnå bustabilitet og betre økonomisk tryggleik for målgruppa, og bidra til eit differensiert tilbod som kan avlaste behovet for kommunale bustader. Lokalt bustadforum vil vera ein viktig arena for å sikra dialog, og for å identifisera prosjekt som kan eigna seg.</p>

7 Prioriterte bustadtypar og nye buformer

Bustader tilpassa ulike behov

Nokre av innbyggerane vil ha behov for ein særskild tilpassa bustad, enten det er for ein periode av livet, eller på meir permanent basis. For mange av desse vil det også vera behov for tenester i tilknytning til bustaden. I dette kapittelet vert det sagt noko om behovet for tilrettelagde bustader nokre år fram i tid, basert på den kunnskapen vi har i dag. Behovet kan likevel endra seg over tid. Eit av oppdraga i kapittel 4 er difor å etablere rutinar for jamleg å vurdere behovet for ordinære og tilpassa bustader. Behovsanalysen skal leggast til grunn for prioritering av investeringstiltak.

Sjølv om nokre har behov for særskild tilpassa bustad, kan dei fleste av innbyggerane bu i ein ordinær bustad som dei skaffar seg sjølv. Ein del kan likevel treffa på hindringar som pris, tilgang på lån i ordinære bankar, eller at tilbodet på bustadmarknaden ikkje samsvarer med ønsker og behov. For å sikra at vi møter ulike behov blant innbyggerane våre, er det viktig med eit differensiert bustadtilbod. God dialog med utbyggings- og eigedomsaktørar (jf. kapittel 4) er viktig for å sikra variasjon på den ordinære bustadmarknaden, både når det gjeld bustadtypar, buformer og pris. Saman med verkemidla i kapittel 6 kan ein slik dialog sikra at fleire får høve til å skaffa seg bustad på eiga hand.



Ankerhagen, Straume | Foto: Monica Hovland

Vedtekne strategiar frå samfunnsdelen:

Vi skal sikra at innbyggerar med behov for kommunal utleigebustad skal få bu i bustad med god standard, nærleik til teneste-, service- og kollektivtilbod, og med tilpassa hjelp til å ivareta eige bu-forhold.

Vi skal leggja til rette for meir mangfald og variasjon i alder- og familiesamansetning i sentrumsområda, ved å tilby bustadar i ulike størrelsar og priskategoriar.

Vi skal sikra variasjon i bustadtilbodet i heile kommunen, og tilby ulike bustadar og buformer som passar for ulike livsfasar og livssituasjonar.

Vi skal leggja til rette for at det å leiga bustad skal vera eit trygt og godt alternativ til å eiga.

“Bustadtrappa”

“Bustadtrappa” illustrerer korleis eit differensiert bustad-tilbod kan sjå ut i Øygarden kommune, der det øvste trinnet er bustader som er eigna til å klara seg lengst mogleg på eiga hand. Dei fleste av innbyggjarane våre har bustader på trinn 7 og 8: eigen bustad med eller utan livsløps-standard. Nokre av innbyggjarane på dei lågare trinna har potensiale for å koma seg lenger opp i trappa, og kommunen har ulike verkemiddel som kan bidra til dette. For å sikra at flest mogleg kan koma seg på trinn 7 eller 8 er det behov for variasjon i bustadtilbodet også på desse trinna, slik at flest mogleg får dekkja sine behov her.

Ved å samlokalisera bustader med ulikt nivå av bemanning kan ein oppnå betre fleksibilitet i tenestene.

Ein har i større grad fleksibilitet til å bemanna opp/ned ved behov, utan å måtte flytta bebuaren over i annan bustad. Dette kan gi betre kontinuitet i oppfølginga, og større grad av tryggleik og stabilitet for bebuar. Base med bemanning kan vera ambulerande ressursar for bustader som ligg i nærleiken.

	TRINN 1 Robuste bustader	TRINN 2 Institusjon og avlastoing	TRINN 3 Bustad og heil-døgnbemanning	TRINN 4 Bustader med base	TRINN 5 Bustader nær base	TRINN 6 Kommunal utleigebustad	TRINN 7 Eigen bustad	TRINN 8 Eigen bustad med livsløpstandard
Skildring av bustadtype	Bustad som toler hard bruk.	Bustader for personar som har behov for behandling og tenester heile døgnet.	Bustad som er tilrettelagt for personar med orienterings- og rørslehemming.	Omsorgsbustader som er tilrettelagt for bemanna personalbase dag/kveld (og moglegheiter for natteneste).	Omsorgsbustader tilrettelagt for personar med moderate helseutfordringar, med behov for dagleg oppfølging og tilsyn.	Kommunale bustader og leiligheiter for ordinær utleige, samlokaliserte eller enkeltstående bustader.	Privat bustad	Privat bustad
Tenester	Timebasert.	Personell tilgjengeleg heile døgnet.	Timebasert. Personell tilgjengeleg heile døgnet.	Timebasert. Personell tilgjengeleg.	Timebasert. Kan få ambulant oppfølging i bustaden.	Timebasert	Timebasert	Timebasert
Målgruppe	Personar med svært låg buevne.	Personar som har behov for behandling og tenester heile døgnet.	Personar med orienterings- og rørslehemming, og større behov.	Personar med behov for bemanna personalbase dag/kveld.	Personar med moderate helseutfordringar med behov for dagleg oppfølging og tilsyn.	Personar som ikkje har tilgang på den ordinære bustadmarknaden.	Alle	Alle
Finansiering	Leiger.	Vederlag.	Husleige pluss eigenandel på tenester.	Eig sjølv eller leiger. Husleige pluss eigenandel på tenester.	Eig sjølv eller leiger. Husleige pluss eigenandel på tenester.	Leiger. Husleige pluss eigenandel på tenester.	Eig sjølv eller leiger.	Eig sjølv eller leiger.
Senterstruktur	Nær kollektivtilbod.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.	Kommunedelsenter og regionsenter.

Bustadtrappa - oversikt over tilpassa og ordinært bustadtilbod i Øygarden

Strategi - slik gjer vi det

- Vi skal sikra eit differensiert, samanhengande bustad- og tenestetilbod for ulike målgrupper i det bustadsosiale arbeidet.
- Vi skal leggja til rette for at det vert bygd rimelege bustader for førstegangsetablerarar, eineforsørgarar, eldre og studentar.
- Vi skal samarbeida om å sikra gode utleigebustader på den private marknaden.
- Vi skal ha god sirkulasjon i kommunale bustader, ved å ha fokus på neste steg i "bustadtrappa".
- Nye omsorgsbustader skal ligga i tilknytning til base eller vera bemanna.

Oppdrag	Skildring
Legga til rette for nye buformer.	Nokre av innspela til bustadsosial temaplan har etterspurt tilrettelegging for nye buformer, som minihus, husbåtar, klyngetun, eldrekollektiv og ulike formar for deleløyisingar. Som del av arbeidet med arealdelen til kommuneplanen bør kommunen arbeida med å finna handlingsrommet innanfor plan- og bygningslova for nye og framtidsetta buformer.
Setta av tilstrekkeleg areal i kommunesenter og -delsenter for tilrettelagte bustader.	I arbeidet med arealdelen til kommuneplanen må det sikrast at det vert sett av tilstrekkeleg areal som kan vera eigna for tilrettelagte bustader (t.d omsorgsbustader og institusjonar) i sentrumsområda. Kommunen bør ha eit langsiktig perspektiv utover planperioden til bustadsosial temaplan. Samlokalisering vil vera viktig for effektiv drift. Kommunal eigedomsstrategi kan gi nærare føringa på korleis vi skal sikra at kommunen eig tilstrekkeleg eigna areal til føremålet.
Vurdera korleis utbyggingsavtalar kan brukast som eit aktivt verkemiddel for å oppnå variasjon i bustadtypar.	Utbyggingsavtalar opnar for å sikra kommunen eller andre fortrinnsrett til å kjøpa ein andel av bustadene til marknadspris. Utbyggingsavtalar kan også regulera talet på bustader i eit område, største og minste bustadstorleik, og nærare krav til utforming av bygningar der det er hensiktsmessig.
Vurdera behov for tilvisingsavtalar for å sikra fleire utleigebustader i sentrumsområda.	Tilvisingsavtalar kan vera eit verkemiddel for å stimulera til fleire eigna utleigebustader for vanskelegstilte på den private marknaden, og er eitt av Husbanken sine verkemiddel. Tilvisingsavtalar gir kommunen rett til å tilvisa ein andel av bustadane i eit bustadprosjekt. Krav om langsiktige leigekontraktar, også der kommunen ikkje nyttar tilvisingsretten, vil kunne bidra til bustabilitet på leigemarknaden. Målgruppa er først og fremst økonomisk vanskelegstilte. Tilvisingsavtalar må vera avgrensa til sentrumsområda (kommunesenter og -delsenter), for å sikra nærleik til kollektiv- og tenestetilbod. Bruk av tilvisingsavtalar må vera basert på behov.



Blombakkane bustader, Straume | Foto: Monica Hovland

Oppdrag	Skildring
<p>Sikra at det blir etablert fleire sameige eller burettslag i sentrumsområda.</p>	<p>Sameige og burettslag er ei buform der ytre vedlikehald vert ivaretatt gjennom felleskostadner. Ofte inngår også vaktmeistertenester i felleskostnaden. I tillegg kan enkelte utgifter som fiber/breiband og oppvarming vera dekkta av dei same felleskostnadane. Dette kan bidra til ein meir oversiktleg økonomisk situasjon. Ei slik organisering av vedlikehaldet og utgifter fører til mindre ansvar for den einskilde, noko som gjer at fleire kan ha evne til å bu i eigen bustad.</p> <p>Lokalt bustadforum (kap. 4) er ein viktig arena for dialog med utbyggarar for å sikra at det vert bygd fleire sameige eller burettslag i sentrumsområda.</p>
<p>Selja kommunale utleigebustader som ikkje samsvarer med overordna strategi om lokalisering nær teneste- og kollektivtilbod.</p>	<p>Lokaliseringa av kommunale utleigebustader er viktig for å sikra ein god kvardagslogistikk for leigetakarane. Nærleik til tenester og kollektivtilbod med god dekning er viktig for å få kvardagen til å gå opp, særskild for familiar med barn. Erfaring viser at bustader som er plassert utanfor kollektivaksene kan skapa utfordringar for dei som bur utan eit godt transporttilbod. For å sikra ein meir optimal portefølje av kommunale utleigebustader vil det vera behov for å selja bustader som ikkje samsvarer med overordna strategi.</p>

Kommunalt bustadbehov og kommunestyret sine ambisjonar for bustadbygging og samhandling med private aktørar i perioden 2023-2032.

Bustadbehov	Målgruppe
30 nye omsorgsbustader for eldre.	
120 utleigebustader for eldre saman med private utbyggjarar.	
Omgjering omsorgsbustader til 65 heildøgns omsorgsplassar.	
40 avlastningsbustader/plassar for eldre.	
Anskaffa 5-10 robuste bustader innan rus og psykisk helse.	<p>Målgruppe: Rus, psykisk helse</p> <p>Kommunen manglar eit godt alternativ i eigen kommune til personar som manglar evne til å bu, som tar dårlege val for seg sjølv, og som ikkje ønskjer å ta imot hjelp. Ved å etablera bustader for målgruppa vil ein sikra meir stabile buforhald for målgruppa. Eit slikt tilbod vil kunne medføra ei innsparing på midlertidige plassar som vi i dag brukar mykje pengar på. Bustadane må tola hard bruk. Dei bør ligga nær kollektivtilbod, men i avstand frå skular, barnehagar og etablerte bustadområde. Det bør ikkje etablerast meir enn ein til to slike bustader i nærleiken av kvarandre.</p> <p>Det er behov for fem slike bustader tidleg i planperioden, og behov for fem til seinare i planperioden.</p>
Etablera 6 omsorgsbustader til born, ungdommar og unge vaksne nedsett funksjonsevne med særskilde utfordringar.	Bustader til unge vaksne med omfattande hjelpebehov. Bustadane bør ligga skjerna.
Etablera 4-5 trenings- og akuttbustader i sentrumsområda.	<p>Målgruppe: Unge i ettervern.</p> <p>Bustadane bør vera samlokaliserte, og bør vera samlokaliserte med eller ligga nær ressurshuset. 1-2 av bustadane kan brukast som akuttbustader. Bustadane må ha døgnbemanna personalbase.</p> <p>Butilbodet skal vera tidsavgrensa, og det må vera fokus på å auka buevne.</p>



Bustadbehov	Målgruppe
Etablere 6-10 bustader born og unge med psykisk utviklingshemming som treng bustad med behov for heildøgns bemanning i kommunesenter eller -delsenter.	Målgruppe: Unge vaksne med behov for heildøgnsbemanning. Det må vurderast om bustadane kan vera samlokaliserte.
20 døgnbemanna omsorgsbustader for vaksne med nedsett funksjonsevne.	
Anskaffa 2-4 kommunale utleigebustader i kommunesenter eller -delsenter årleg som passar til store familiar med dårleg økonomi.	Behovet er størst for fleire store bustader som passar til store familiar. Bustadane bør ha universell utforming. Bustadane bør ligga i eit etablert buområde, for at leigetakarane kan bygga nettverk og bli ein del av lokalsamfunnet. Bustadane må ha uteareal som er trygge for barn, tilgang til grøntområde i nærleiken, og i gåavstand til kollektivtransport.
Etablere nytt avlastningstilbod for barn og unge, særskild med autismediagnosar, 5 bustader innan 2027.	Det er eit aukande behov for avlastningsbustader for barn/unge, særskild med autismespekterdiagnose. Det vil vera behov for å auka avlastningstilbodet for barn og unge i løpet av få år. Avlastningstilbodet kan gjerne byggast opp etter modell av Gullfjellbasen. Basen har fire rom, og 16 barn har vedtak om avlastning.
Etablere institusjonsplassar/ressurshus med 10 plassar for barnevernet i eigen kommune.	Vurdera om desse kan etablerast saman med avlastningstilbod. Bør etablerast nær trenings- og akuttbustader.
40 psykiatribustader med heildøgn personalbase.	
Bustader for flytningar i eit «normalår» - 80 bustader i planperioden.	
100 bustader for ungdom i etableringsfasen – leige til eige.	
250 studentbustader.	
4 klyngetun med private utbyggjarar.	

8 Korleis følgjer vi opp planen?

Temaplanar skal vera ei konkretisering av mål og strategiar frå samfunnsdelen. Saman med strategiar og handlingsplanar skal temaplanar vera konkrete på korleis vi skal arbeida for å nå måla våre. Gjennom økonomiplanen til kommunen vert det prioritert kva for oppdrag vi skal gjennomføra dei neste fire åra. I økonomiplanen vert det prioritert ressursar og sett av midlar slik at oppdraga kan gjennomførast. Deretter vert oppdrag og oppgåver fordelt på dei ulike einingane og avdelingane i kommunen, gjennom verksemdplanar. I vedlegg til planen er det ei oversikt over kva for oppdrag som kan gjerast innanfor ordinær drift, og kva som krev ekstra midlar og ressursar. Årsmeldinga, som vert utarbeida i løpet av første kvartal kvart år, vil oppsummera kva som er oppnådd i løpet av året som er gått.

Samanheng i plansystemet

Politiske planar

Kva er utfordringane?



Kva skal vi oppnå?



Korleis skal vi bruka areala våre for å nå måla?



Korleis skal vi arbeida for å oppnå måla?



Kva skal vi gjera dei neste fire åra for å nå måla?



Administrative planar

Kva skal dei ulike einingane bidra med for å følgja opp måla?



Kva vart resultatet?



Samanheng i plansystemet - politiske og administrative planar.

Framdriftsplan og økonomiske konsekvensar

Bustadsosial temaplan har ei varigheit på ti år. Dei fleste oppdraga kan løysast innafor ordinær drift. Nokre oppdrag vil krevja eige budsjett. Desse vert spelt inn til Øygarden kommune sin økonomiplan årleg. Der det er råd vil kommunen søkje om ekstern (del)finansiering (regionale og nasjonale midlar). Tabellane under viser ei prioritering av oppstart for dei ulike oppdraga.

God samhandling

Namn	Ansvarleg for oppfølging	Oppstart	Kommentar
Etablere rutiner for å jamleg vurdere behovet for ordinære og tilpassa bustader.	Bustadsosialt nettverk	2025	Bør sjåast i samheng med utarbeiding av behovsanalysar (LDIP). Internt bustadsosialt nettverk bør vera etablert først.
Etablere årleg fagdag for kommunale aktørar innanfor det bustadsosiale feltet.	Bustadsosialt nettverk	2025	Internt bustadsosialt nettverk bør vera etablert først.
Avklare korleis det bustadsosiale arbeidet i kommunen skal vera organisert.	Kommunedirektøren	2024	Kommunen søker om prosjektmidlar til ekstern prosessleiar.
Vurdere å ta i bruk felles system for forvaltning og tildeling av bustader, til dømes Kobo.	Bustadsosialt nettverk	2025	Bustadsosialt nettverk bør vera etablert først. Fordel om organiseringa er avklart.
Faste møter om tildeling av kommunal bustad.	Forvaltning og støttetjenester	2023	Er nyleg etablert, må vidareførast.
Etablere internt bustadsosialt nettverk.	Kommunedirektøren	2023	Andre oppdrag er avhengig av at dette kjem på plass.
Avklare overordna ansvar for det bustadsosiale arbeidet.	Kommunedirektøren	2023	Andre oppdrag er avhengig av at dette kjem på plass.
Etablere lokalt bustadforum for samarbeid og dialog med eksterne aktørar.	Kommunedirektøren	2024	Fordel at overordna ansvar er avklart. Bør sjåast i samheng med prosjekt næringsvennleg kommune.



God buoppfølging

Namn	Ansvarleg for oppfølging	Oppstart	Kommentar
Ta i bruk nettverksmøter/open dialog/familieråd for å aktivere ressursar rundt personar som treng oppfølging.	Helse og velferd	2023	Er allereie i gang med dette.
Utgjeia best moglege modellar for buoppfølging i Øygarden kommune.	Helse og velferd	2024	Fordel om bustadsosialt nettverk er etablert. Det kan vera aktuelt å søka om eksterne midlar.
Etablere prosjekt for å prøva ut ordning med studentar som tar buoppfølgingsoppdrag.	Helse og velferd	2025	Avhengig av at det blir bygd studentbustader, estimert ferdig til 2025. Det kan vera aktuelt å søka om eksterne midlar til prosjekt.
Etablere miljøvaktmeister som ein del av buoppfølgingstilbodet.	Helse og velferd	2025	Mogleg innsparing på vedlikehald av bustader.
Tidleg avdekking av økonomiske vanskar.	Helse og velferd	2024	
Etablere rutinar for å systematisk gjennomgå leige-kontraktar før dei går ut.	Helse og velferd	2023	Venta gevinst i form av betre sirkulasjon i bustadane. Heng saman med oppdrag om startlån.



Fleire skal ha høve til å eiga eigen bustad

Namn	Ansvarleg for oppfølging	Oppstart	Kommentar
Prioritera å auka ressursar til handsaming av økonomiske verkemiddel.	Organisasjon og samfunns-sikkerheit/Service	2024	Eigenfinansiert dersom meir ressursar fører til auke av utlån.
Utarbeida retningslinjer for leige til eige av kommunale bustader.	Kommunedirektøren	2025	
Utarbeida retningslinjer og rutiner for å bygga bustader for vidareasal til personar med funksjonsnedsetting.	Helse og velferd	2024	Fleire i målgruppa vil fylla 18 år innan få år.
Etablere prosjekt eller tverrfagleg arbeidsgruppe som har eit særleg fokus på å bruka startlån og tilskot til å få fleire over i eigd bustad.	Organisasjon og samfunns-sikkerheit/Service	2024	Avhengig av auka ressursar til handsaming av økonomiske verkemiddel. Må sjåast i samanheng med oppdraget om gjennomgang av leigekontraktar – potensiell innsparing. Det kan vera aktuelt å søka om eksterne midlar til prosjekt.
Legga til rette for leige til eige-prosjekt på den private marknaden, gjennom samarbeid og dialog med utbyggingsaktørar.	Lokalt bustadforum	2025	Avhengig av å få etablert lokalt bustadforum.



Valderhaug, Ågotnes | Foto: Kjell Andersland

Prioriterte bustadtypar og nye buformer

Namn	Ansvarleg for oppfølging	Oppstart	Kommentar
Legga til rette for nye buformer.	Lokalt bustadforum	2025	Avhengig av å få etablert lokalt bustadforum.
Setta av tilstrekkeleg areal i kommunesenter og -delsenter for tilrettelagte bustader.	Kultur og samfunn/Areal- og samfunnsplan	2024	Må gjerast i samband med arealdelen.
Vurdera korleis utbyggingsavtalar kan brukast som eit aktivt verkemiddel for å oppnå variasjon i bustadtypar.	Kultur og samfunn/Eigedoms- utvikling og gjennomføring	2025	Det kan vera aktuelt å søka om eksterne midlar.
Vurdera behov for tilvisingsavtalar for å sikra fleire utleigebustader i sentrumsområda.	Kommunedirektøren/ Lokalt bustadforum	2025	Det kan vera aktuelt å søka om eksterne midlar. Behovet må vurderast i samsvar med behovsanalyser (LDIP).
Sikra at det blir etablert fleire sameige eller burettslag i sentrumsområda.	Lokalt bustadforum	2025	Avhengig av å få etablert lokalt bustadforum.
Selja kommunale utleigebustader som ikkje samsvarer med overordna strategi om lokalisering nær teneste- og kollektivtilbod.	Øygarden bustadforvalting KF	2024	Det kan vera behov for å erstatta bustadane med meir sentrumsnære bustader.

Kommunalt bustadbehov og kommunestyret sine ambisjonar for samhandling med private aktørar i perioden 2023-2032

Målgruppe/behov	2023 - 2032	2028 - 2032
Nye omsorgsbustader for eldre.	30	
Utleigebustader for eldre saman med private utbyggjarar.	120	
Omgjering omsorgsbustader til heildøgns omsorgsplassar.	65	
Avlastningsbustader/plassar for eldre.	20	20
Anskaffa 5 - 10 robuste bustader innan rus og psykisk helse.	5	5
Etablera 6 omsorgsbustader til barn, ungdommar og unge vaksne.	6	
Etablera 4 - 5 trenings- og akuttbustader i sentrumsområda.	4 - 5	
Etablera 6 omsorgsbustader til barn, ungdomar og unge vaksne med nedsett funksjonsevne med særskilde utfordringar.	6 - 10	
Døgnbemanna omsorgsbustader for vaksne med nedsett funksjonsevne.	10	10
Anskaffa 2-4 kommunale utleigebustader i kommunesenter eller -delsenter årleg som passar til store familiar med dårleg økonomi.	20	20
Etablera nytt avlastningstilbod for barn og unge, særskild med autismespekterdiagnosar innan 2027.	5	
Etablera institusjonsplassar/ressurshus for barnevernet i eigen kommune.	10	
Psykiatribustader med heildøgn personalbase.	10	30
Bustader for flyktningar i eit "normalår".	40	40
Bustader for ungdom i etableringsfasen - leige til eige.	50	50
Studentbustader.	250	
Klyngetun med private utbyggjarar.	2	2



Øygarden kommune

Telefon: 56 16 00 00

E-post: postmottak@oygarden.kommune.no

Postadresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong

Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Nettside: oygarden.kommune.no

OYGARDEN.KOMMUNE.NO



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, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 kontraktssignering 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 bruktbolig. 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
5379 STEINSLANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna HjelleTelefon: 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