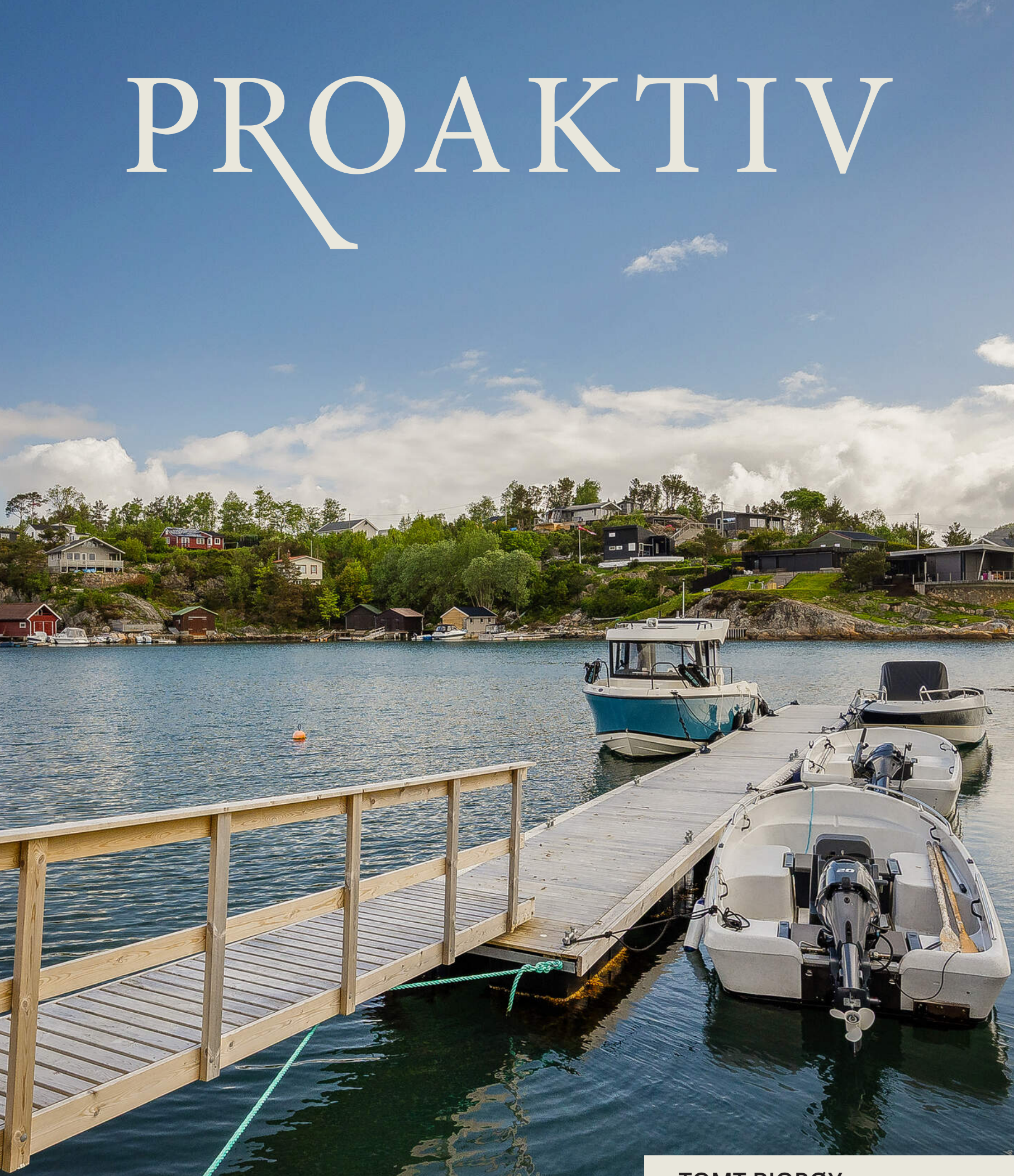


PROAKTIV



TOMT BJØRØY



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BJORØY

Sjønær, byggeklar tomt på 471 kvm | Klargjort med nedgravd septik, strøm, vei og vann | Båtfesterett/båtplass

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tomt Bjorøy, 5177
BJØRØYHAMN

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 705, i Øygarden
kommune

Prisantydning: 990.000,-

Omkostninger: 43.740,-

Totalpris: 1.033.740,-

Boligtype: Tomt

Areal: 471 m²

Tomt: 471.2 m²

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
14 Kjerneinformasjon	19 Vedlegg	20 Egenerklæring	23 Kart
47 Båtfesterett	49 Tilknytningsavtale	55 Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



BJORØY

Kommune: Øygarden / **Område:** Bjorøy

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

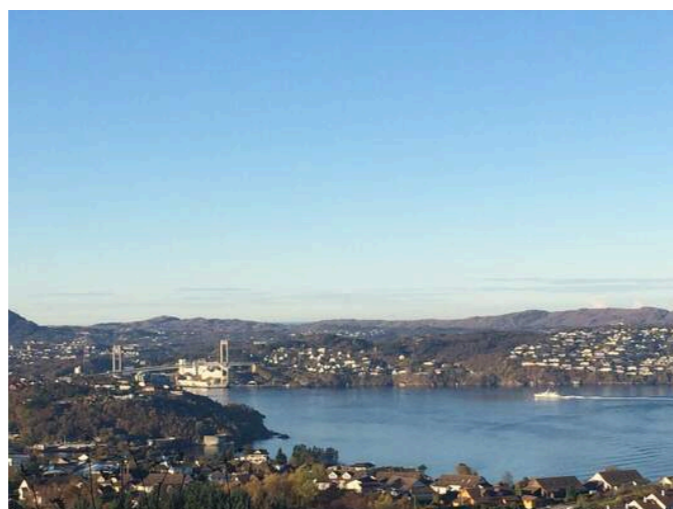
Beliggenhet

Tomten har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet på Bjorøy – i rolige og maritime omgivelser med sjøen tett på. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og byr på en fredelig atmosfære kombinert med kort vei til Bergen og sentrale servicetilbud.

Nærmeste busstopp ligger ved Bjorøy ved bommen, ca. 600 meter unna, med flere busslinjer tilgjengelig. Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi Hilleren og Coop Extra Mathopen, mens Drotningstveit Senter ligger ca. 9 minutters kjøretur unna og tilbyr et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

For barnefamilier er det kort vei til både skole og barnehage, med Bjorøy skule og Bjorøy barnehage i nærområdet.

Bjorøy er kjent for sin flotte kystnatur og gode rekreasjonsmuligheter. Her finner man flere fine turmuligheter



OFFENTLIG TRANSPORT

🚍 Bjorøy ved bommen Linje 42, 43, 49	7 min 🚶 0,6 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚶 16,8 km
✈️ Bergen Flesland	23 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Hilleren	6 min 🚶
Coop Extra Mathopen Post i butikk	7 min 🚶 5,1 km

VARER/TJENESTER

📺 Drotningstveit Senter	9 min 🚶
📺 Drotningstveit apotek	9 min 🚶

SPORT

⚽ Bjorøy idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 🚶 1,7 km
⚽ Mathopen balløkke Ballspill	6 min 🚶 4,3 km
🏊 MOVA Mathopen	7 min 🚶
🏊 EVO Godvik	9 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

rett utenfor døren, med nærhet til både sjø, badeplasser, svaberg og flotte turområder. For den turglade finnes små fjelltopper som Ørnefjellet og Nibben i nærområdet, og sørover mot Tyssøy finner man flere populære vik og badeplasser.

Denne tomten gir en flott mulighet til å etablere seg i et attraktivt område med nærhet til sjø, natur og gode hverdagsfasiliteter – samtidig som Bergen sentrum er innen behagelig kjøreavstand.







KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

360.000,- for 2024

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Fløsteinspollen veglag. Årlig kontigent på kr. 800,- og dette dekker brøyting, salting og annet vedlikehold. Det er ikke planlagt større kostnader og dugnader.

Info formuesverdi

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Eiendommen har båtfesterett tinglyst på gnr. 50, bnr. 9.

Eiendommen har kjøreveirett/bruksrett fra hovedveien (Bjørøyeveien), over Gnr. 50, Bnr. 9, til sin eiendom. Bjørøy plikter å utbedre hovedveinettet i område med gruset dekke, frem til eiendomsgrensen til tomten. Dette gjøres når anleggsperioden i område er over. Bnr. 9 skal dog besørge at Bnr. 705 har kjørbare adkomst til sin eiendom i anleggsperioden. Den til enhver tid eier av Gnr. 50, Bnr. 705 plikter å delta i veilaget som opprettes for brukerne av veien.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4626/50/705:

16.02.2023 - Dokumentnr: 173144 - Erklæring/avtale Bestemmelse om pliktig medlemskap i veglag

14.06.2016 - Dokumentnr: 530283 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4626 Gnr:50 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 540765 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1246 Gnr:50 Bnr:705

16.02.2023 - Dokumentnr: 173144 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:50 Bnr:9

16.02.2023 - Dokumentnr: 173165 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:50 Bnr:9

16.02.2023 - Dokumentnr: 173177 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:50 Bnr:9

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

ID: 124620060013

Navn: 174 RP Fløsteinspollen, N.Bjørøyna (50-9)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 03.05.2012

Formål: fritidsbebyggelse-frittliggende, delareal: 471 kvm.

Bestemmelse Byggeområde for frittliggende fritidsboliger §4.

I byggeområde BF1- BF8, BFF1 og BF10-21 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustader med maks 2 etasjar. T-BRA= Maksimal utnytting vert sett til 120 m² på kvar tomt. I tillegg kan det byggjast terrasse med maks storleik 20 m² BRA. Maksimal tillete mønehøgde er 7,0 meter. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Mindre bygg som reiskapsbu, vedskjul og annekst kan i tillegg oppførast, men skal ikkje vere større enn 12 m² BRA og skal ha ei utforming som tilsvarer fritidsbustaden på tomten. Det er ikkje tillate med fleire fritidsbustadeiningar enn det som er illustrert i plankartet som planlagde bygg. Symbol for planlagde bygg er ikkje juridisk bindande for plassering av bygg på tomt.

Kommuneplan:

ID: 124620130020

Navn: Kommuneplan for Fjell kommune (2015-2026)

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Hensynssoner:

KPSikring: Andre sikringssoner, 471 kvm

KPStøy: Gulv sone, iht. T-1442, 471 kvm

Arealbruk: Fritidsbebyggelse

KPDetaljering: reguleringsplanen skal fortsatt gjelde

Vei/Vann/Avløp

Det er tinglyst tilknytningsavtale der det er tillatelse til å knytte seg privat avløp/vannsanlegg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 26. mai 2026

Areal

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
24 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

25 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
43 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

1 033 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisangivelse. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

Kjerneinformasjon

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tor Arne Thunestveit

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 900 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / Meglers deltakelse på overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Boligfoto drone kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

Kjerneinformasjon

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1150260027

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Langerekk, n 34

Postadresse (må fylles ut)

5262

Bruksenhetsnummer

Gnr 50 Bnr 705

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

471,2 m²

Kommune 4626

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Tor Arne Thunestveit

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

torarne1973@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

91635462

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Pliktig medlemskap i Veilag

Generelt

5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Utskriftsdato: 20.05.2026



Eiendomskart for eiendom 4626 - 50/705//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Vann og avløp

6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)

- Ja
- Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
- Nei

Hvis ja, beskriv:

NY tank Gravd ned i koblet til hovednett

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

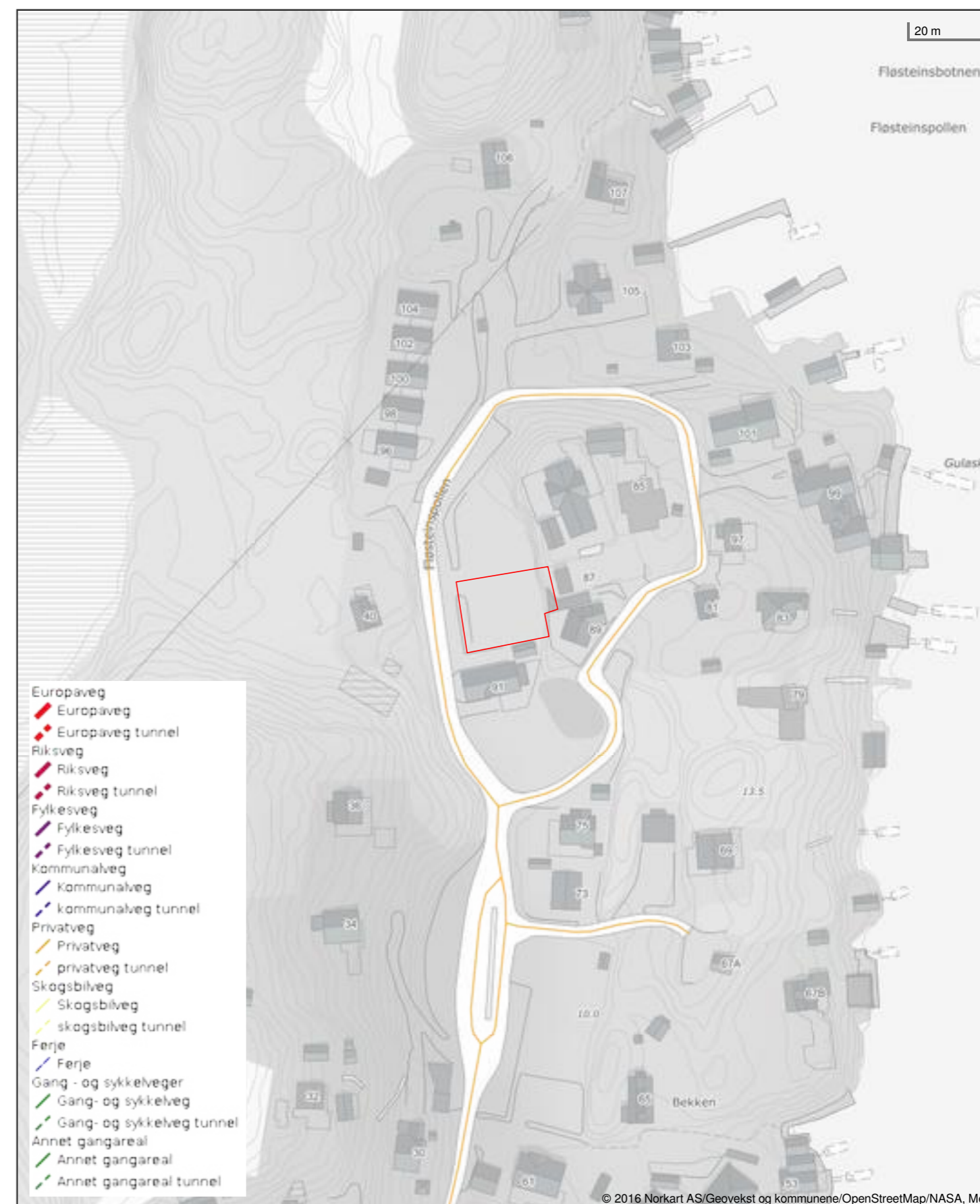
Sted: Arna Dato: 27.05.2026 Sign: Tor Arnt Nord

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 50/705//



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	471,20 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6694268,071789 Øst 289282,517912				
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6694276,673	289268,487	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,43	
2	6694260,222	289270,128	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,53	
3	6694257,38331519	289270,480455526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,86	
4	6694260,479	289292,784	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,52	
5	6694266,967156	289292,047582	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,53	
6	6694267,75	289295,745	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	3,78	
7	6694270,21082318	289295,318671535	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
8	6694279,587	289293,753	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,51	



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



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 20.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	705	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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

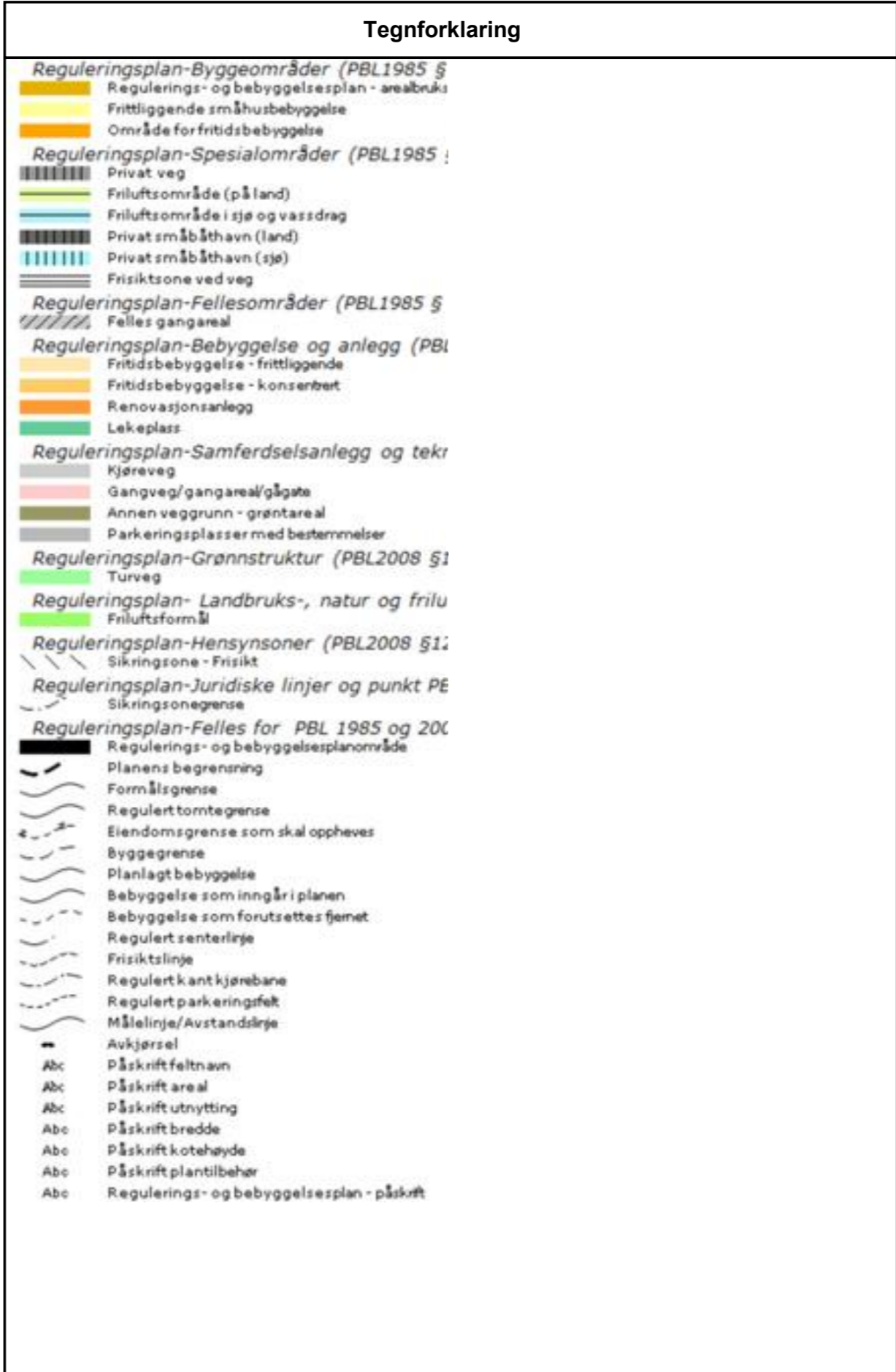
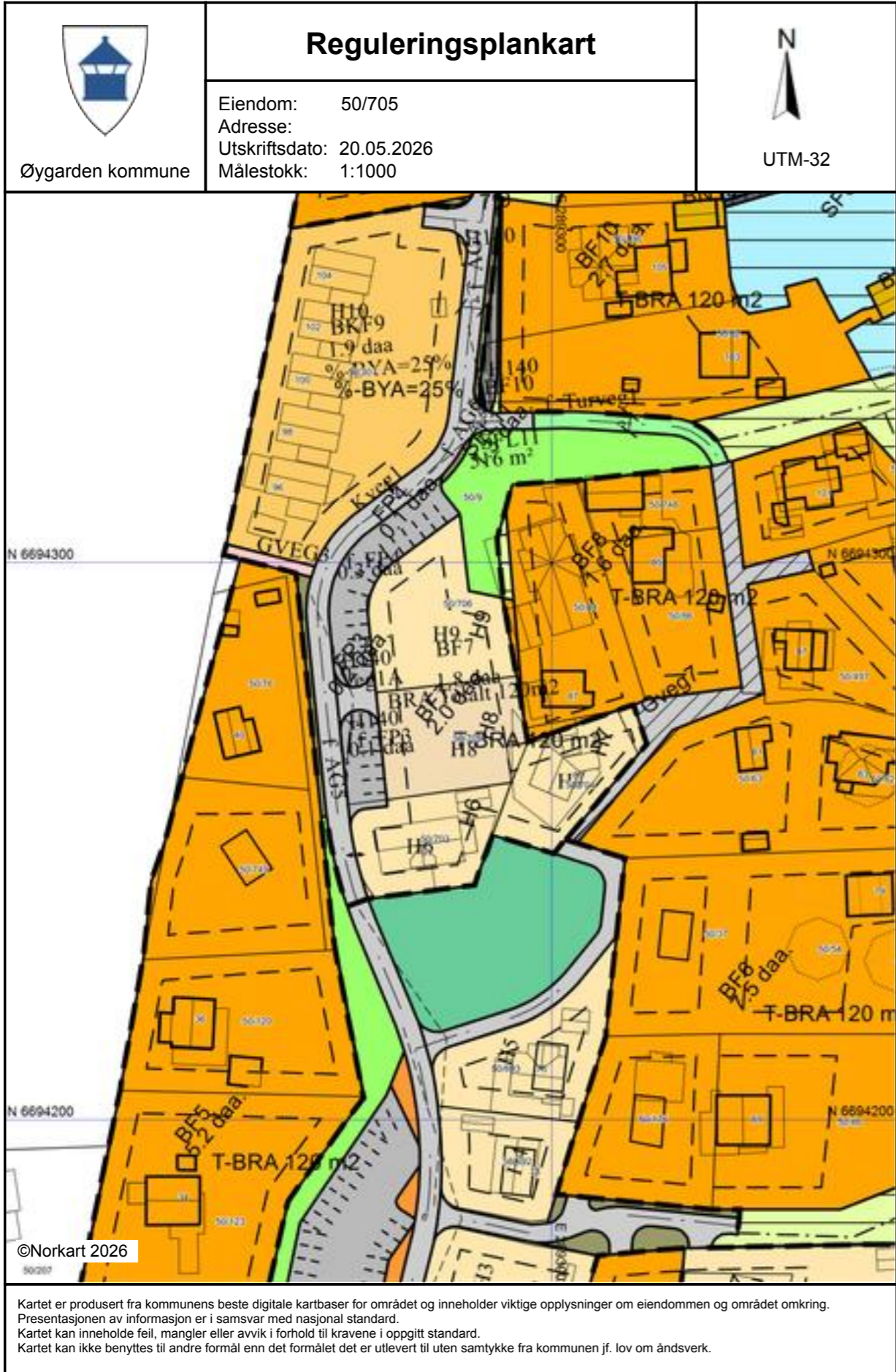
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

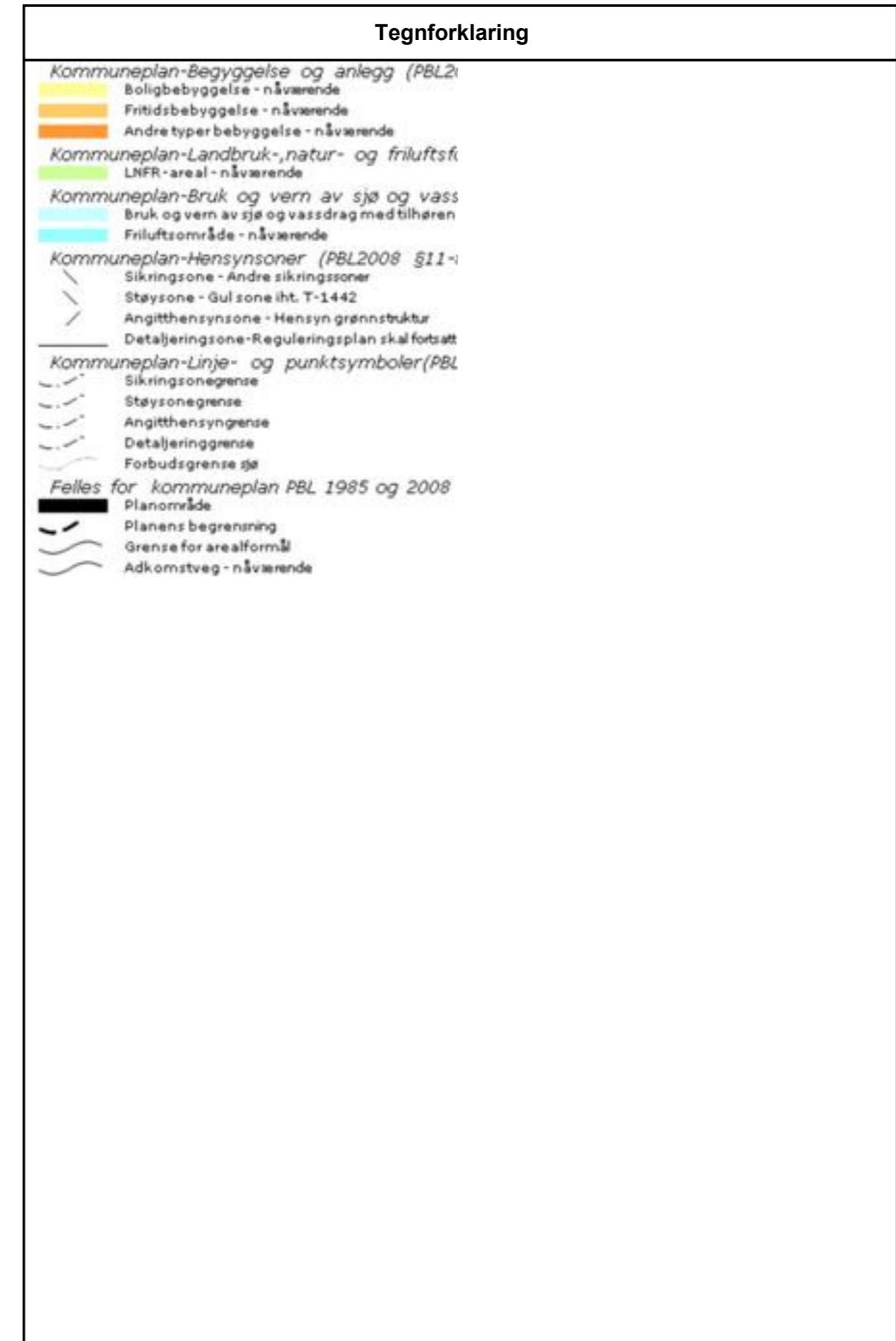
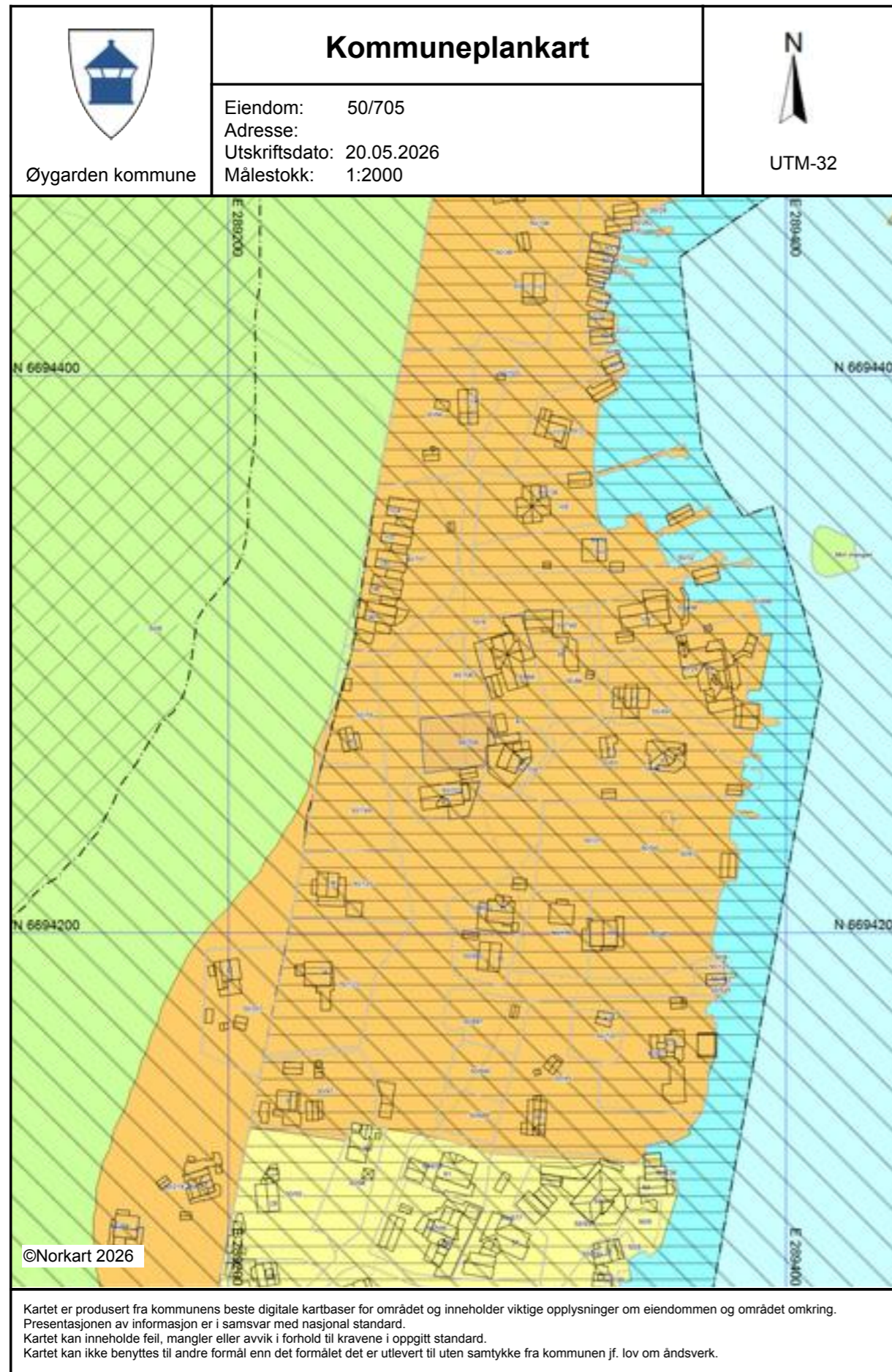
Id	124620130020						
Navn	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	18.06.2015						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>471 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H190_10</td> </tr> <tr> <td>KPSikring</td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> </table>	Delareal	471 m ²	KPHensynsonenavn	H190_10	KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	471 m ²						
KPHensynsonenavn	H190_10						
KPSikring	Andre sikringssoner						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>471 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H220_1</td> </tr> <tr> <td>KPStøy</td> <td>Gul sone iht. T-1442</td> </tr> </table>	Delareal	471 m ²	KPHensynsonenavn	H220_1	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	471 m ²						
KPHensynsonenavn	H220_1						
KPStøy	Gul sone iht. T-1442						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>471 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Fritidsbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	471 m ²	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende		
Delareal	471 m ²						
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>471 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H900_86</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	471 m ²	KPHensynsonenavn	H900_86	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	471 m ²						
KPHensynsonenavn	H900_86						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060013						
Navn	174 RP Fløsteinspollen, N.Bjørøyna (50-9)						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	03.05.2012						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3430/124620060013_FI%c3%b8steinspollen_F%c3%b8resegner_050520.pdf - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/6886/124620060013_FI%c3%b8steinspollen_F%c3%b8resegner_E9_221123.pdf 						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>471 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse-frittliggende</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>BF7</td> </tr> </table>	Delareal	471 m ²	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	Feltnavn	BF7
Delareal	471 m ²						
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende						
Feltnavn	BF7						







Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Detaljregulering for Fløsteinspollen

Saknr.: 21/1903

Nasjonal arealplan-ID: 124620060013

Sist revidert 22.11.23

Vedteken 23.11.23

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

- 1.1 Disse reguleringsføresegnene gjeld for endring nr. 9 på område vist på reguleringskart datert 10.05.2023.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

2.1 Utforming av bygg/universell tilgjenge

Det skal leggast vekt på at bustader, fritidsbustader og naust skal oppførast slik at dei verkar tiltalende i seg sjølve og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting).

I bustadfelte skal det så langt rå er sikrast tilkomst med rampe som alternativ til trapp utvendig.

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

- 2.1.2 Ved søknad om løyve til tiltak innanfor bustadformål skal det leggast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.2 Ubygd areal

Ubygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalende utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.

2.3 Avfallshandtering og massedeponi

- 2.3.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.4.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap ut i frå eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing.
- 2.4.2 Høgdeforskjellar i terrenget skal ikkje takast opp i skjeringar eller fyllingar, men i bygningskropp.
- 2.4.3 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5 Byggegrenser
- 2.5.1 Tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b kan bli ført opp utanfor byggegrensen. Dette gjeld ikkje for byggegrense mot sjø.
- 2.5.2 Garasje og uthus kan førast opp i eigedomsgrense mot naboeigedom.
- 2.5.3 Garasje og uthus kan førast opp inntil 2 meter frå regulert vegkant.
- 2.5.4 Ved oppføring av garasje og uthus nærare enn 4 meter mot eigedomsgrense mot veg skal det gjerast ei vurdering av om bygget kjem i konflikt med siktkrava for kryss og avkøyrsla. Bygga må plasserast parallelt med vegen.

§3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Rekkjefølgjekrav knytt til byggeformål

- 3.1.1 Ved innsending av bygge/rammesøknad skal tilfredsstillande barnehage- og skulekapasitet dokumenterast.
- 3.1.2 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye einingar innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg/infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
- 3.1.3 Før det kan bli gitt bruksløyve for bruksendring frå fritidsbustad til bustad på BF13 skal avkøyrslar frå f_KV3 til o_KV1 vere opparbeidd som vist på plankart, og renovasjonsfeltet f_RA1 skal vere etablert i samsvar med føresegn 5.5.1

§ 4

EIGARFORM

4.1 Offentlege arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_KV1 er offentlig køyreveg.
- o_GS1 er offentlig gang- og sykkelveg
- o_FO1-2 er offentlege fortau
- o_AVG1-6 er offentlig annan veggrunn-grøntareal
- o_RA2 er offentlig renovasjonsanlegg

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:

- f_RA1 er felles renovasjonsanlegg

- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:

- Leikeområdet f_LEK1 er felles for BF9-13 og FBF1

- 4.2.3 Eigartilhøve køyrevegar:

- f_Kveg1 er felles køyreveg
- f_KV2-3 er felles køyreveg

- 4.2.4 Eigartilhøve turvegar

- f_Tur1 er felles turveg
- f_TD1 er felles turveg

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader (frittliggjande småhus)

- 5.1.1 Innanfor BF9-10 kan det oppførast frittliggjande småhusbustader. Maks bygd

areal (BYA) er 35 %. Maksimal tillate mønehøgde er 9,0 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er større enn 65 m². Minste uteopphaldsareal (MUA) er 50 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medrekast i MUA.

- 5.1.2 I byggeområde BF11 - 12 kan det byggjast frittliggjande bustader. Maks % bygd areal(BYA) er 25 % per parsell. Maksimal tillate mønehøgde er 9,0 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er større enn 65 m². Minste uteopphaldsareal (MUA) er 50 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medrekast i MUA.

- 5.1.3 Innanfor BF13 kan det førast opp ein frittliggjande einhusbustad. Maks bygd areal (BYA) er 35 %. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Maks kotehøgde på møne er + 18,5. Bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 100 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medrekast i MUA.

5.2 Fritidsbustader

- 5.2.1 Innanfor FBF1 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustader. T-BRA= Maksimal utnytting vert sett til 120 m² på kvar tomt. I tillegg kan det byggjast terrasse med maks storleik 20 m² BRA. Maksimal tillate mønehøgde er 7,0 meter. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Mindre bygg som reiskapsbu, vedskjul og annes kan i tillegg oppførast, men skal ikkje vere større enn 12 m² BRA og skal ha ei utforming som samsvarar fritidsbustaden på tomta. Det er ikkje tillate med fleire fritidsbustadeiningar enn det som er illustrert i plankartet som planlagde bygg. Symbol for planlagde bygg er ikkje juridisk bindande for plassering av bygg på tomt.

- 5.2.2 Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde utan at det har direkte tilknytning til inngang eller terrasse. Evt. pelar eller grunnmur skal ikkje vere synleg over terreng i meir enn 1,0 meters høgde.
- 5.3 Naust**
- 5.3.1 UNB1-3 er eksisterande naustføremål, det er ikkje tillate å føre opp nye naust. Det vil likevel vere tillate å føre opp att naust på same plass og i storleik som i pkt. 5.3.2 ved brann eller andre naturpåkjenningar.
- 5.3.2 Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust kan ikkje innreiast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad. Maks storleik på naust skal vere 40 m² BRA, med maks mønehøgde på 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet.
- 5.3.3 Det er ikkje høve til å setje opp gjerde eller andre stengsel i naustområda. Ved oppføring av nye naust skal det vere open ferdsel forbi nausta.
- 5.4 Leikeplassar**
- 5.4.1 f_LEK1 kan nyttast av bebuarane på BF9-13 og BFF1.
- 5.4.2 Felles leikeareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon og spel på tvers av aldersgrupper.
- 5.4.3 Minst 30% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.
- 5.5 Renovasjonsanlegg**
- 5.5.1 F_RA1 skal bli nytta som oppstillingsplass for avfallsbeholdarar knytt til bustader i felt BF9-13. Oppstillingsplass skal bli opparbeidd plant med fast dekke og utan kantar/hindringar fram til/frå renovasjonsbil.
- 5.5.2 Området o_RA2 kan nyttast til hyttecontainer.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Køyreveg

- 6.1.1 o_KV1, pel 0-156 er kommunal veg, og f_Kveg1 pel 156 til ende ved snuplass ved trafo er privat fellesveg.
- 6.1.2 f_KV2 er fellesveg til BF11, BF12, bruk 730 på BF10, bruk 163, 65, 724, 303, 328, 323, 347,41 og 9.
- 6.1.3 f_KV3 er fellesveg for BF9 og BF13 og for fritidsbustader på bruk 61 og 89.
- 6.1.4 Det vert felles avkøyrsløp til bruk 55,728 og 729.
- 6.2 Annan veggrunn grøntareal**
- 6.2.1 o_AVG1-4 og o_AVG6 er offentleg annan veggrunn som kan nyttast til skjering, fylling, grøft og snøopplag.
- 6.2.2 f_AVG5 er felles annan veggrunn.
- 6.3 Fortau**
- 6.3.1 o_FO1 og o_FO2 er offentlege fortau langs kommunal veg.
- 6.4 Gang- og sykkelveg**
- 6.4.1 o_GS1 er offentleg gang- og sykkelveg ved fylkesveg.
- 6.5 Kai**
- 6.5.1 På området Kai1 kan det etablerast kaifront i naturstein eller betong. Området kan nyttast til slipp og feste for flyte-bryggjar. Kaien er privat.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 3)

7.1 Turveg

- 7.1.1 På f_TV1 er det tillate å etablere sti som er open for allmenn ferdsel, og den skal vere terrengtilpassa.
- 7.1.2 f_TV2 kan bli opparbeidd med tursti tilpassa eksisterande terreng.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Friluftsmål

- 8.1.1 På område f_LF1 kan det ikkje førast opp bygg eller andre tiltak av privatiserande art som er til hinder for ferdsel og rekreasjon i friområdet.
- 8.1.2 Det kan etablerast gangstiar som er terrengtilpassa. Det er ikkje tillate med fast dekke.
- 8.1.3 Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde eller annan stengsel.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 Småbåthamn

- 9.1.1 På området f_SH kan det leggast ut flytebryggjar. Flytebryggjar må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for båt-trafikk til og frå eksisterande bryggjar og naust.
- 9.1.2 Flytebryggjar kan ikkje plasserast nærare enn 4 meter frå eigedomsgrænse.

9.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 9.2.1 f_FLV kan nyttast til bading, surfing m.m., og til motorisert båttrafikk. På områda kan det leggast ut flytebryggjar etter søknad.

§ 10

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

10.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

- 10.1.1 I frisisiktsone (H140_1 - H140_5) skal det vera uhindra sikt ned til 0,5 meter over kryssande vegars plan.



**DETALJREGULERING –
REGULERINGSFØRESEGNER FOR**
jfr plan- og bygningslova (pbl) 1985 §25 og 2008 §12-7

**FLØSTEINSPOLLEN, GNR 50/9 M. FL -
BJORØYNA**
Saksnr.: 05/164
Nasjonal arealplan-ID: 124620060013
Plan vedteken: 03.05.2012
Føresegn revidert: 05.05.2020

Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken
13/1950	1	04.09.2013
14/26	2	08.04.2014
14/2681	3	10.03.2015
17/511	4	07.02.2017
18/971	5	20.11.2018
18/2776	6	23.11.2018
19/1134	7	20.05.2019
20/5894	8	16.06.2020

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist på reguleringskart datert 02.04.2012 og for mindre endringar E1-E8 av avgrensa plankart datert 31.01.2017, 20.05.2019 og 07.05.2020 i samsvar med Pbl 2008.

**§ 1
GENERELT**

1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 02.04.2012.

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål etter Pbl 1985 §25:

1. **Byggjeområde**
 - fritidsbusetnad
 - frittliggjande småhusbusetnad
 - blokkbusetnad
 - naust
2. **Offentlege trafikkområde**
 - køyreveg
 - gang- og sykkelveg
 - anna vegareal

3. **Spesialområde**
 - frisiktsone ved veg
 - privat veg
 - friluftsområde på land
 - friluftsområde i sjø
 - privat småbåtanlegg på land
 - privat småbåtanlegg i sjø
 - bevaring av anlegg

4. **Fellesområde**
 - felles gangareal
 - felles leikeareal
 - felles parkering
 - anna fellesareal for fleire eigedomar

1.3 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål etter Pbl 2008 §12.5:

1. **Bygningar og anlegg**
 - bustader - frittliggjande småhus
 - fritidsbusetnad-frittliggjande
 - fritidsbusetnad-konsentrert
 - renovasjonsanlegg
 - leikeplass
 - naust
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - køyreveg
 - gangveg/gangareal/gågate
 - annan veggrunn – grøntareal
 - kai
 - parkeringsplassar
3. **Grøntstruktur**
 - blågrønnstruktur
 - turveg
4. **LNFR**
 - friluftsføremål
5. **Omsynsoner**
 - Frisiktsoner

1.4 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

1.5 Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.

1.6 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

**§ 2
FELLESFØRESEGNER**
(pbl 1985 §12-7)

2.1 **Utforming av bygg/universell tilgjenge**
Det skal leggast vekt på at bustader, fritidsbustader og naust skal oppførast slik at dei verkar tiltalende i seg sjølve og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting). Naust skal utformast i samsvar med Fjell kommunes retningsliner for naust. I bustadfelta skal det så langt rå er sikrast tilkomst med rampe som alternativ til trapp utvendig.

2.2 **Ubygd areal**
Ubeskbygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalende utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.

2.3 **Rekkjefølgje**
2.3.1 Leikeplass FL1 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye husvære i BB1, BFS1, BFS2 og FS3. Leikeplass FL2 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye husvære og fritidshusvære i BFS3-8 og BF1-20.

2.3.2 Det skal ikkje gjevast byggjeløyve til BB1 før det har vore gjeve bruksløyve til alle nye bustadeiningar i felt BFS1-8. I BFS1-8 er det berre tillate med oppføring av to nye bustadeiningar per år (bruksløyve).

2.3.3 Felles parkeringsplass FP1 og FP2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast nye byggje- og deleløyve i område for fritidsbustader BF2 – BF6. Felles parkeringsplass FP3 og FP4 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast nye byggje- og deleløyve i område for fritidsbustader BF7 - BF20.

2.3.4 Ved innsending av bygge/rammesøknad skal tilfredstillande barnehage- og skulekapasitet dokumenterast.

2.3.5 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye einingar innanfor planområdet før tilfredstillande anlegg/infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.

2.3.6 Gveg4 skal vere ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye einingar på BF15 og BF17.

2.3.7 Ved innsending av søknad om utlegging av sand i SFS3 skal konsekvensar for naturmangfaldet dokumenterast.

2.3.8 Eksisterande høgspenetrase skal leggast i jord før det kan gjevast nye byggje- og deleløyve i BKF9 (Opphavelog BF9).

- 2.4 **Byggegrenser**
 - 2.4.1 Garasje og uthus kan førast opp i eigedomsgrense mot naboegedom.
 - 2.4.2 Garasje og uthus kan førast opp inntil 2 meter frå regulert vegkant.
 - 2.4.3 Ved oppføring av garasje og uthus nærare enn 4 meter mot eigedomsgrense mot veg skal det gjerast ei vurdering av om bygget kjem i konflikt med siktkrava for kryss og avkjørsla. Bygga må plasserast parallelt med vegen.

**§ 3
BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER**
(pbl 1985 §25, ledd nr 1 og pbl 2008 §12-5 nr 1)

3.1 I byggjeområde BFS1 - 8 kan det byggjast frittliggjande bustader med maks 3 etasjar. Maks % bebygd areal(BYA) er 25 % per parsell. Maksimal tillete monehøgde er 9,0 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar. Minste uteoppfallsareal (MUA) er 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er større enn 65 m². Minste uteoppfallsareal (MUA) er 50 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje bli medrekna i MUA.

3.2 I byggjeområde BFS9 og BFS10 kan det byggjast frittliggjande småhusbustader med maks 3 etasjar. Maks bebygd areal (BYA) er 35 % per parsell. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar. Minste uteoppfallsareal (MUA) er 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er større enn 65 m². Minste uteoppfallsareal (MUA) er 50 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medrekna i MUA.

3.3 I byggjeområde BB1 kan det byggjast leilegheitsbygg med maks 4 etasjar og 16 bustadeiningar. Maks % bebygd areal er 50 %. Maks gesimshøgde er kote +28. Kvar bustadeining skal ha 1,5 p-plassar og all parkering skal skje i kjellar. Minste uteoppfallsareal (MUA) er 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er større enn 65 m². Minste uteoppfallsareal (MUA) er 50m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m². Areal brattare enn 1:3 skal ikkje bli medrekna i MUA.

3.4 Krav til minste uteoppfallsareal (MUA) under §§ 3.1 og 3.2 gjeld også for eksisterande fritidsbustad i samband med søknad om bruksendring til bustad.

**§ 4
BYGGJEOMRÅDE FOR
FRITTLIGGANDE FRITIDSBUSTADER**
(pbl 1985 §25, ledd nr 1 og pbl 2008 §12-5, ledd nr 1)

4.1 **Felles arealføremål**

I byggeområde BF1- BF8, BFF1 og BF10-21 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustader med maks 2 etasjar. T-BRA= Maksimal utnytting vert sett til 120 m² på kvar tomt. I tillegg kan det byggjast terrasse med maks storleik 20 m² BRA. Maksimal tillete monehøgde er 7,0 meter. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Mindre bygg som reiskapsbu, vedskjul og anneks kan i tillegg oppførast, men skal ikkje vere større enn 12 m² BRA og skal ha ei utforming som tilsvarer fritidsbustaden på tomte. Det er ikkje tillate med fleire fritidsbustadeiningar enn det som er illustrert i plankartet som planlagde bygg. Symbol for planlagde bygg er ikkje juridisk bindande for plassering av bygg på tomt.

4.1.1 BFF1 er eit tilleggsareal til fritidsbustaden på bruk nr 55. Eigedomsgrensa mellom bruk 55 og 569 kan justerast innafor BFF1. Arealet kan nyttast til parkering for bruk 55.

4.2 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg: Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde utan at Det har direkte tilknytning til inngang eller terrasse. Evt pelar eller grunnmur skal ikkje vere synleg over terreng i meir enn 1,0 meters høgde.

4.3 Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde utan at det har direkte tilknytning til inngang eller terrasse. Evt pelar eller grunnmur skal ikkje vere synleg over terreng i meir enn 1,0 meters høgde

§ 5 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER KONSENTRERTE (BKF)

(pbl 2008, §12-5 ledd nr 1)

5.1 I byggeområde BKF9 kan det byggjast fritidsbustader i rekkje med inntil 1 etasje+ loft. Maks % bebygd areal (BYA) er 25%. Maksimal monehøgde er 7,0 meter. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Mindre bygg som reiskapsbu, vedskjul og anneks kan i tillegg oppførast, men skal ikkje vere større enn 12 m² BRA og skal ha ei utforming som tilsvara fritidsbustaden på tomte.

§ 6 BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST

(pbl 1985 §25, ledd nr 1)

6.1 Byggeområde BN3-20 er naustformål. Det er ikkje tillate å oppføre nye naust.

6.2 Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna.

Naust kan ikkje innreiiast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad. Utforming i samsvar med Fjell kommune sine estetiske retningslinjer for byggeskikk.

6.3 Det er ikkje høve til å setje opp gjerde eller andre stengsel i naustområda. Ved oppføring av nye naust skal det vere open ferdsel forbi nausta.

§ 7 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

(pbl 1985 §25, ledd nr 2)

7.1 Kveg 1, pel 0-156 og FV 207 er offentleg veg med parallelt fortau F1 og F2.

7.2 G/S1 og 2 er offentlege gang- og sykkelveggar.

§ 8 FELLESOMRÅDE

(pbl 1985 §25, ledd nr 7 og pbl 2008 §12-5, ledd nr 2)

8.1 Felles gangareal

8.1.1 Gangveggar FG1 og Gveg2-7 skal opparbeidast som felles gangareal, og kan nyttast av hytteeigarar som tilkomst til eksisterande og nye fritidsbustader i området. Gangarealet kan også nyttast av allmenta som tilkomst til friluftsområda og til strandsona.

8.2 Anna fellesareal

8.2.1 Arealet kan nyttast til post- og søppelstativ og til rekreasjon for bebuarane innanfor planen. Den del av FA1 som tilfredstillar krava til maks helling kan medreknast i MUA for BB1.

8.3 Fellesareal for leik

8.3.1 På FL1 skal det opparbeidast leikeareal med universelt utforma tilkomst frå nye bustader og fritidsbustader.

8.3.2 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs støynivå mindre enn 55 dbA. Areal skal ha ei funksjonell form.

8.3.3 FL1 kan nyttast av bebuarane på BFS1-3.

8.3.4 L2 kan nyttast av bebuarane på BFS 4-8 og BF1-20

8.4 Felles parkering

8.4.1 Område FP1 – FP2 kan nyttast til parkering av bilar.

8.4.2 FP1 – FP4 er felles for BF2 – BF20.

8.4.3 f_SPA kan nyttast til gjesteparkering for bebuarane på BFS9 og BFS10. (pbl 2008)¹

§ 9 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

(pbl 1985 §25, ledd nr 6)

9.1 Friluftsområde på land (SFL)

9.1.1 På områda spesialområde friluftsområde på land SFL 1,2 og 4-7, 9, 10 og 12-17 kan det ikkje først opp bygg eller andre tiltak av privatiserande art som er til hinder for ferdsel og rekreasjon i friluftsområdet.

9.1.2 Det kan etablerast gangstiar som ikkje skal ha fast dekke.

9.1.3 Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde eller annan stengsel.

9.2 Friluftsområde i sjø

9.2.1 Området SFS1 og 2 kan nyttast til bading, surfing m.m., og til motorisert båttrafikk. På områda kan det leggjast ut flytebyggjar med etter søknad.

9.2.2 På SFS3 kan det leggjast ut sand for å leggja til rette for bading, Det er ikkje tillate med motorisert båttrafikk. Unntaksvis til naust på BN18.

§ 10 SPESIALOMRÅDE PRIVAT SMÅBÅTHAMN

(pbl 1985 §25, ledd nr 6)

10.1 Småbåthamn på land (SPSL)

10.1.1 På områda kan det byggjast kai, bryggje og båtoppdrekk. Det kan etablerast kran for båtoppptak og vassleidning for reinhald.

10.2 Småbåthamn i sjø (SPSS)

10.2.1 På områda kan det leggjast ut flytebyggjar. Flytebyggjar må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for båttrafikk til og frå eksisterande bryggjar og naust.

10.2.2 Flytebyggjar kan ikkje plasserast nærare enn 4 meter frå eigedomsgrense.

§ 11 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEG

(pbl 1985 §25, ledd nr 6)

11.1 I frisisiktsone skal det vera uhindra sikt ned til 0,5 meter over kryssande vegars plan.

§ 12 SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG

(pbl 1985 §25, ledd nr 6)

12.1 Veg 1, pel 156 til ende ved snuplass ved trafo og Veg 2-11 skal opparbeidast som spesialområde privat veg.

§ 13 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 1)

13.1 Renovasjonsanlegg (FA) og (BRE)

13.1.1 Områda FA4-6 kan nyttast til post- og søppelstativ og til rekreasjon for bebuarane innanfor planen.

13.1.2 Området f BRE kan nyttast til post-stativ og til oppsamlingsplass for søppelbeholdarar.

13.2 Leikeplass ((FL)

13.2.1 På f_FL2 skal det opparbeidast leikeareal med universelt utforma tilkomst frå nye bustader og fritidsbustader.

13.3 Naust

13.3.1 Naust (BN) Byggeområda BN1 og BN2 er naustformål. Det er ikkje tillate å oppføre nye naust.

13.3.2 Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust kan ikkje innreiiast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad. Utforming i samsvar med Fjell kommune sine estetiske retningslinjer for byggeskikk.

13.3.3 Det er ikkje høve til å setje opp gjerde eller andre stengsel i naustområda. Ved oppføring av nye naust skal det vere open ferdsel forbi nausta.

§ 14 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 2)

14.1 Køyreveg (Kveg) (2011)

14.1.1 Kveg 1, pel 156 til ende ved snuplass ved trafo og Veg 2-12 skal opparbeidast som private vegar.

14.1.2 f_SKV1 er fellesveg for BFS9 og BFS10 og for fritidsbustader på bruk 55, 61 og 89.

14.1.3 Det vert felles avkjørsle frå f_SKV1 til bustadparsell H1 og H2.

14.1.4 Det vert felles avkjørsle til H3, H4 og til parkering på BFF1.

14.2 Kai

14.2.1 På området Kai1 kan det etablerast kaifront i naturstein eller betong. Området kan nyttast til slipp og feste for flytebyggjar. Kaien er privat.

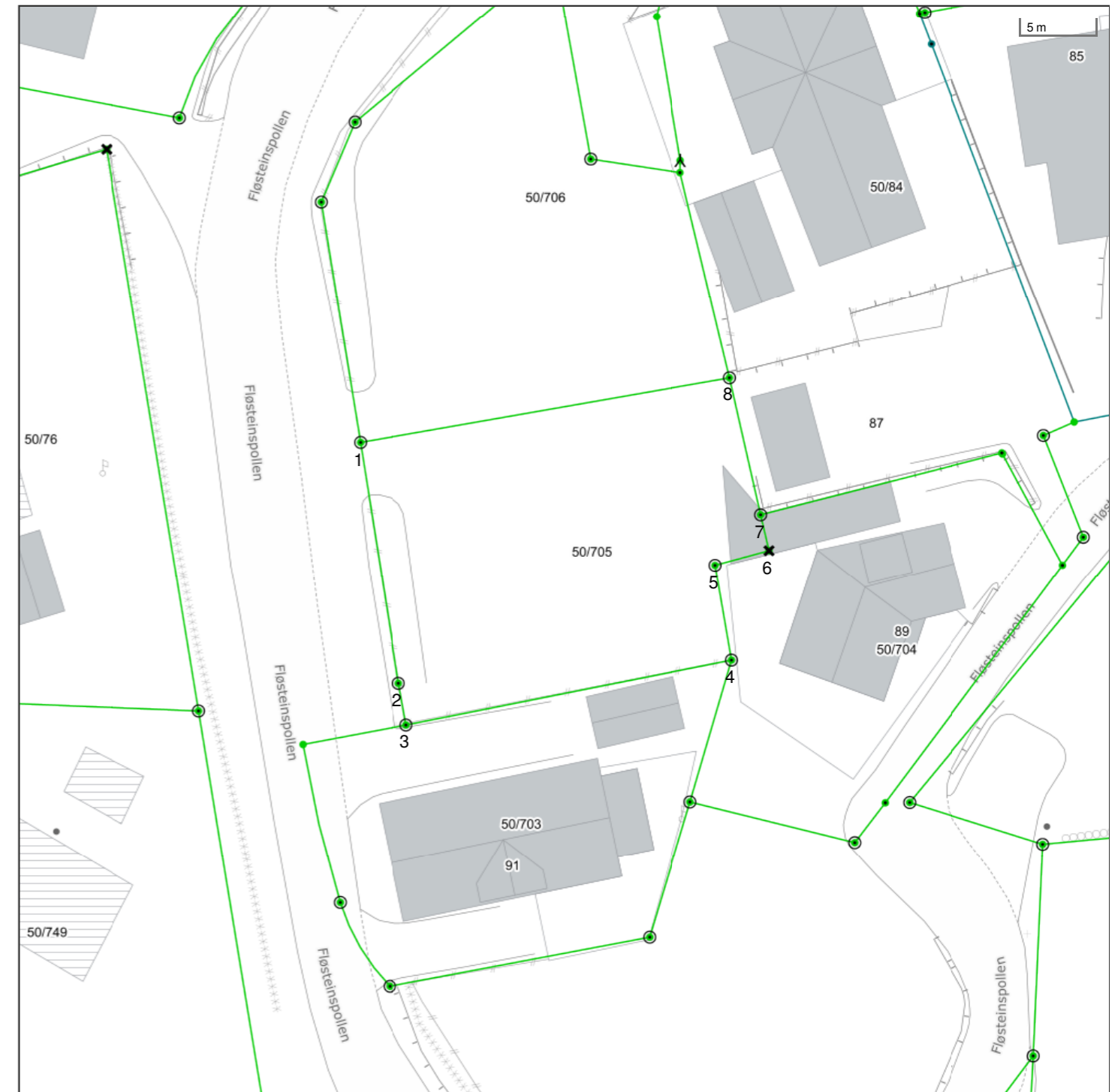
14.3 Annan veggrunn – grøntareal

14.3.1 AG1-AG7 er annan veggrunn som kan nyttast til skjæring, fylling, grøft og snøopplag

¹ E8 vedteken 16.06.2020



Eiendomskart for eiendom 4626 - 50/705//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊕ Grensepunkt - bolt
· · · · · Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
· · · · · Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

§ 15 GRØNSTRUKTUR

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 3)

15.1 Turveg

- 15.1.1 På området TUR1 kan det opparbeidast tursti tilpassa eksisterande terreng.
- 15.1.2 På området f_Turveg1 kan det etablerast turveg med breidde 3,0 meter. Vegen skal nyttast for gåande til rekreasjon.
- 15.1.3 f_Turveg1 kan nyttast til køyring fram til fritidsbustader på Gnr 50, bnr 497, 498, 28, 63, 82 og 86.

15.2 Blågrønnstruktur

- 15.2.1 f_G1 er eit område tidlegare regulert til spesialområde friluftsområde, og er ei buffersone mellom fritidsbustader og bustader.
- 15.2.2 f_G2 er eit område tidlegare regulert til fellesområde (FA3).
- 15.2.3 f_G3 er ei buffersone med breidde 2 meter mellom BFS9 og BFF1.

§ 16 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 5)

16.1 Friluftsføremål (SFL)

- 16.1.1 På områda SFL 3, 8, 11A og 11B kan det ikkje forast opp bygg eller andre tiltak av privatiserande art som er til hinder for ferdsel og rekreasjon i friområdet.
- 16.1.2 Det kan etablerast gangstiar som ikkje skal ha fast dekke.
- 16.1.3 Det er ikkje tillate med oppføring av gjerde eller annan stengsel.

§ 17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl 2008 §12-5, ledd nr 6)

17.1 Småbåthamn (SBH)

- 17.1.1 På området SBH1 kan det leggjast ut flytebyggjar. Flytebyggjar må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for båt-trafikk til og frå eksisterande bryggjar og naust.
- 17.1.2 Flytebyggjar kan ikkje plasserast nærare enn 4 meter frå eigedomsgranse.

§ 18 OMSYNSSONE

(pbl 2008 §12-6)

18.1 Frisiktzone

- 18.1.1 I frisiktzone (H140_1 og H140_2) skal det vera uhindra sikt ned til 0,5 meter over kryssande vegars plan.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	471,20 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6694268,071789 Øst 289282,517912

Utskriftsdato:
21.05.2026

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6694276,673	289268,487	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,43	
2	6694260,222	289270,128	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,53	
3	6694257,38331519	289270,480455526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,86	
4	6694260,479	289292,784	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,52	
5	6694266,967156	289292,047582	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,53	
6	6694267,75	289295,745	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	3,78	
7	6694270,21082318	289295,318671535	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
8	6694279,587	289293,753	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,51	



Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gardsnr.	50	Bruksnr.	705	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Har eiendomen registrert ildsted for feiing?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Årleg sum: _____ kr		

Er det eigedomsskatt på eiendomen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Årleg sum: _____ kr		

Merknad:

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong

Telefon: 56 16 00 00

E-post: postmottak@oygarden.kommune.no

Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 50, Bruksnr 705 **Kommune:** 4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.06.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	471,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:		4626/50/705	-12,2
	Matrikkelført:	20.01.2023	4626/50/703	0,0
		Mottaker	4626/50/704	12,3
Omnummerering	Forretning:		4626/50/705	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Annen forretningstype	Forretning:		4626/50/9	0,0
	Matrikkelført:	04.10.2018	4626/50/84	0,0
		06.02.2019	4626/50/704	0,0
			4626/50/705	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:		4626/50/705	-17,9
	Matrikkelført:	30.08.2017	4626/50/9	17,8
Annen forretningstype	Forretning:		4626/50/703	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2017	4626/50/705	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:		4626/50/9	-613,6
	Matrikkelført:	03.03.2016	4626/50/84	0,0
		09.06.2016	4626/50/705	0,0
			4626/50/706	613,5
Oppmålingsforretning	Forretning:		4626/50/9	-500,5
	Matrikkelført:	03.03.2016	4626/50/84	0,0
		09.06.2016	4626/50/703	0,0
			4626/50/704	0,0
			4626/50/705	500,5

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



Attestert kopi av dok.nr. 2023/173165/200
Attestingstidspunkt 2026-05-20 13:33

Side 1 av 2

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
21173 37984
org.nr./fødselsnr.

Bjørøy, 01.02.2022

Doknr: 173165 Tinglyst: 16.02.2023
STATENS KARTVERK

BÅTFESTERETT/AVTALE

I forbindelse med kjøp/salg av Gnr. 50, Bnr 705 i Øygarden kommune skal det tinglyses båtfesterett til Bnr. 705, rettigheten skal tinglyses på Gnr. 50, Bnr. 9 i Øygarden Kommune.

Vedlagt følger kart med anvisning av båtfestet.

Selgere av Bnr. 705 og eiere av Bnr. 9 i Øygarden Kommune

Atle Bjørøy
Atle Bjørøy
271255 [redacted]
For Gnr. 50, Bnr. 9 i Øygarden Kommune

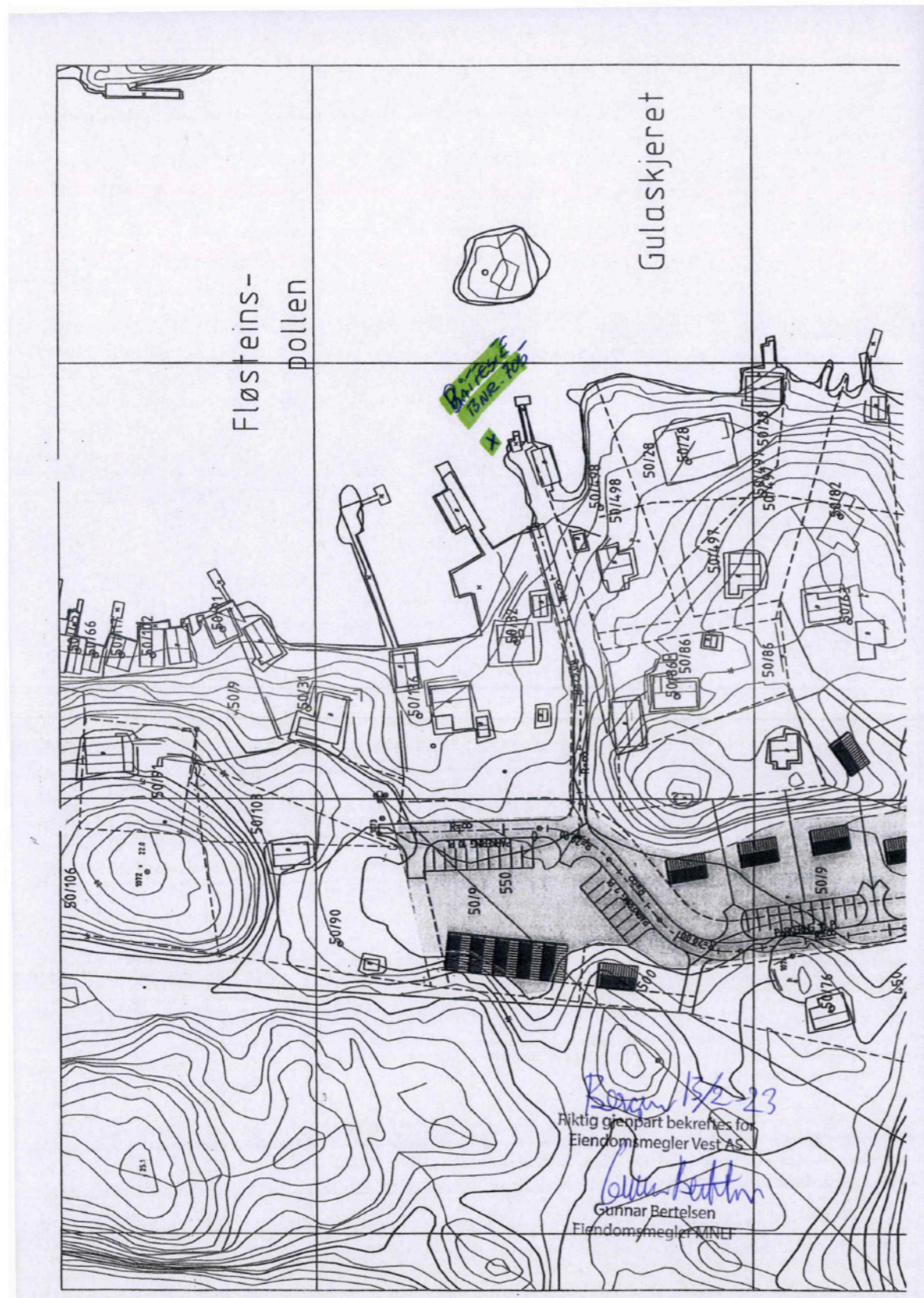
Bergen 13/2-2023
Riktig gjenpart bekreftes for
Eiendomsmegler Vest AS
Gunnar Bertelsen
Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF

Bergen 24/2-22
Vi samtykker tinglysningen
for Eiendomsmegler Vest AS
Gunnar Bertelsen
Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF



Attestert kopi av dok.nr. 2023/173165/200
Attestingstidspunkt 2026-05-20 13:33

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2023/173177/200
Attestingstidspunkt 2026-05-20 13:33

Side 1 av 1



Tor Arne Tunestveit
Langerekkja 34
5262 Arnayveit

Bjørøy, 010222

Tilknytningsavtale avløp/vann for Gnr. 50, Bnr.705 i Fjell

Gnr. 50, Bnr. 9 i Øygarden Kommune gir herved eier av Gnr. 50, Bnr.705 i Øygarden Kommune tillatelse til å knytte seg til privat avløp/vannsanlegg. Anlegget er byggegodkjent med saksnr: 2008/2899 i Fjell Kommune datert november 2008.

Eventuelle spørsmål kan rettes på tlf: 41444366 Atle.

Med hilsen

Atle Bjørøy

For eierene av Gnr. 50, Bnr. 9 i Fjell.

Bjorøy 13/2-23
Riktig gjenpart bekreftes for
Eiendomsmegler Vest AS
Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF

Bjorøy 24/2-23
Vi samtykker tinglysningen
for Eiendomsmegler Vest AS
Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF



Rekivrent iht. folgebrev/
rekivrent ikke oppgitt:
21173 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Mellom fam. Bjorøy eiere av Gnr. 50, Bnr. 9 i Øygarden Kommune og eier av gnr. 50, Bnr.705 i Øygarden Kommune er det i dag inngått slik avtale om

VEIRETT/BRUKSRETT

1. Gnr. 50, Bnr. 705 kjøreveirett/bruksrett fra hovedveien (Bjorøyveien), over Gnr. 50, Bnr. 9, til sin eiendom, Gnr. 50, Bnr. 705 i Øygarden Kommune.
2. Bjorøy plikter å utbedre hovedveinet i område med gruset dekke, frem til eiendomsgrensen til Gnr. 50, Bnr. 705. Dette gjøres når anleggsperioden i område er over.
Bnr. 9 skal dog besørge at Bnr. 705 har kjørbar adkomst til sin eiendom i anleggsperioden.
3. Den til enhver tid eier av Gnr. 50, Bnr. 705 plikter å delta i veilaget som opprettes for brukerne av veien. Det skal utarbeides vedtekter for veilaget som opprettes i samsvar med veglovens bestemmelser § 53 ff.
4. Denne avtalen kan tinglyses på Gnr. 50, Bnr. 9. Gnr. 50, Bnr. 705 betaler utgiftene med tinglysningen.

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene



Doknr.: 173144 Tinglyst: 16.02.2023
STATENS KARTVERK

Bjorøy,

Eiere av Gnr. 50, Bnr. 9

Atle Bjorøy

271255 [redacted]

For Gnr. 50, Bnr. 9 i Øygarden Kommune

Eiere av gnr. 50, Bnr. 705

Tor Arne Tunestveit

21173 [redacted]

Bergen 13/2-2023
Riktig gjenpart bekrefte for
Eiendomsmegler Vest AS

Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF

Bergen 24/2-22
Vi samtykker tinglysningen
for Eiendomsmegler Vest AS

Gunnar Bertelsen
Eiendomsmegler MNEF

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tomt Bjorøy, 5177 BJØRØYHAMN. Gnr. 50, bnr. 705, i Øygarden kommune, oppdragsnr.: 1150260027
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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.



proaktiv.no



Kim Stavang Olsen

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

976 76 303

kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no