

PROAKTIV

Solrik tomt
på Hellesøy



4626-209/103



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

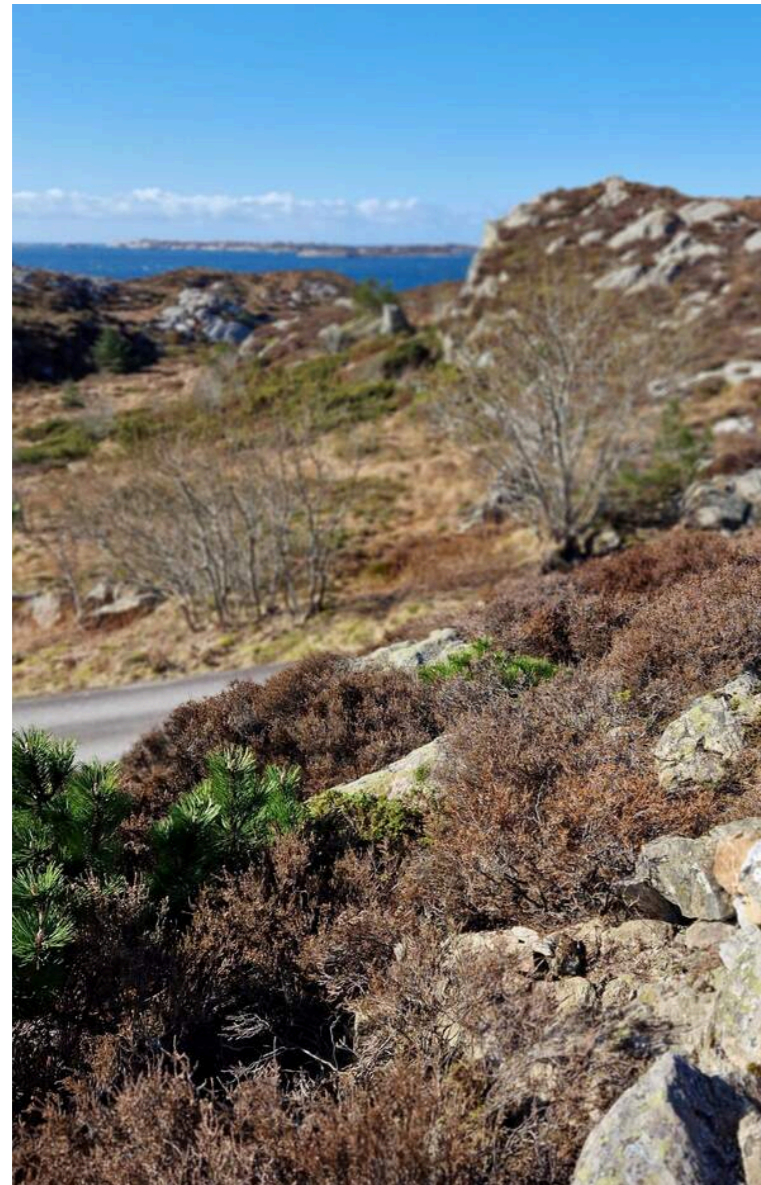
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TOMT PÅ HELLESØY

Hellesøy - 2 860 kvm tomt i maritime omgivelser nær sjø, båtliv og vakker vestkystnatur.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: 4626-209/103, (tomten er ikke tildelt adresse) 5334 HELLESØY

Gnr./Bnr.: Gnr. 209, bnr. 103, i Øygarden kommune

Prisantydning: 200.000,-

Omkostninger: 6.090,-

Totalpris: 206.090,-

Boligtype: Tomt

Tomt: 2860 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	50	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivarettatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"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."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

TOMT PÅ HELLESØY

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglernes fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglernes entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Tomt på 2 860 kvm i naturskjønne og maritime omgivelser på Hellesøy. Eiendommen ligger i LNF-område, og ny søknad må sendes inn for kjøpers ønskede tiltak.

Hellesøy - romslig tomt på 2 860 kvm i maritime omgivelser, med nærhet til sjø, båtliv og den vakre vestkystnaturen i Øygarden. Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Hellesøy, med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det ble i 1977 gitt byggetillatelse til oppføring av en enkel hytte, men denne ble aldri oppført. Eiendommen ligger i dag i LNF-område, og ny søknad må sendes inn for kjøpers ønskede tiltak. Kostnader knyttet til søknad og risiko for utfallet av denne påhviler kjøper. En spennende eiendom for den som ønsker seg et sted tett på sjø og natur.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



HELLESØY

Kommune: Øygarden / **Område:** Hellesøy

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

Helt nord på Sotra, med havet som nærmeste nabo, ligger Hellesøy – et lite og særpreget kystsamfunn omgitt av storslått vestlandsnatur. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, med nærhet til sjøen, åpne landskap og et friluftsliv som setter sitt tydelige preg på hverdagen. Området byr på flotte turmuligheter, gode fiskeplasser, badevikar og et maritimt miljø som gir stedet en egen ro og karakter.

For den som trives ved sjøen, ligger forholdene godt til rette for både båtliv, kajakkpadling og dykking. Langs kystlinjen finner du små vikar, skjær og lune partier som innbyr til utforsking, rekreasjon og fine naturopplevelser gjennom alle årstider. Her er det lett å finne roen, samtidig som naturen ligger åpen for aktivitet og opplevelser rett utenfor døren.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hellesøy Linje 470, 479	7 min 🚶 0,6 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 9 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Tjeldstø Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 10,7 km
Spar Rong Post i butikk, PostNord	23 min 🚗 21,2 km

VARER/TJENESTER

📺 Rong Senter	23 min 🚗
🏪 Øygarden apotek	23 min 🚗

SPORT

⚽ Bakken skule ballbinge Ballspill	3 min 🚗 2,1 km
⚽ Nesemyra fotballanlegg Fotball	14 min 🚗 10,8 km
🏋️ Peak Fitness	23 min 🚗



transportforbindelser og nærhet til dagligvarebutikker og servicetilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 7 minutters gange unna. Både Bergen sentrum og Flesland kan nås på rett i overkant av en time.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

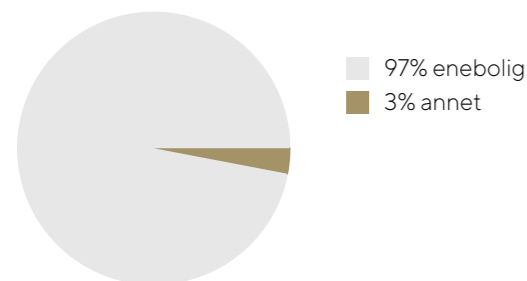
For daglige innkjøp er Spar Tjeldstø tilgjengelig innen 13 minutters kjøring, mens Spar Rong ligger 23 minutter unna. Post i butikk, PostNord, er tilgjengelig både ved Spar Tjeldstø. Servicetilbud inkluderer Rong Senter og Øygarden apotek, begge innen 23 minutters kjøring. For sportsaktiviteter finnes Bakken skule ballbinge for ballspill kun 3 minutter unna, og Nesemyra fotballanlegg ligger 14 minutter unna. Peak Fitness er også tilgjengelig innen 23 minutter.

Familier vil sette pris på nærheten til skoler og barnehager. Tjeldstø skule (1-7 kl.) ligger 14 minutter unna, mens Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.) er 24 minutter unna. Sotra vidaregåande skule og Sotra vgs - avd. Sund ligger henholdsvis 49 minutter og 58 minutter unna. Barnehager som Svanevågen gårds- og friluftsbarnhage, Preg barnehager Blomvåg, og Terna barnehage er tilgjengelige innen 18-24 minutters kjøring.

Bebyggelse

Hovedsakelig ubebygde naturlandskap i umiddelbar nærhet av tomten. Noe lengte unna er det hovedsakelig spredt bebyggelse bestående av eneboliger og fritidseiendommer.

BOLIGMASSE



Adkomst

Fra Bergen følger du veien mot Sotra og videre nordover i retning Hellesøy. Turen går gjennom vakre kystomgivelser, og eiendommen har en lett tilgjengelig beliggenhet helt nord på Sotra.

Når det nye Sotrasambandet er ferdigstilt, forventes en enklere og mer effektiv reisehverdag for pendlere mellom Sotra og Bergen.

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

SKOLER

Tjeldstø skule (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	14 min 🚗 11 km
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.) 164 elever, 13 klasser	24 min 🚗 21.7 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	49 min 🚗 47.1 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	58 min 🚗 56 km

BARNEHAGER

Svanevågen gårds- og friluftsbhg. (0-...) 45 barn	18 min 🚗 15.3 km
Preg barnehager Blomvåg (1-5 år) 36 barn	20 min 🚗 17.9 km
Terna barnehage (1-5 år) 30 barn	24 min 🚗 21.7 km



Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Tjeldstø skule (1-7 kl.) 14 min
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.) 24 min
Sotra vidaregåande skule 49 min
Sotra vgs - avd. Sund 58 min

Barnehager

Svanevågen gårds- og friluftsbhg. 18 min
Preg barnehager Blomvåg (1-5 år) 20 min
Terna barnehage (1-5 år) 24 min

KJERNEINFORMASJON

TOMTESTØRRELSE

2 860 m². Selger har markert tomtegrensene angitt i skylddelingsforretningen i terrenget.

Beskrivelse av tomt

Dette er en råtomt med et lett skrånende terreng som fremstår slik at det ikke bør være særlig kostbart å få planert. Kjøper må selv søke om ønsket tiltak på tomten. Regning og risiko for utfall av slik søknad påhviler som normalt kjøper av tomten.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

9.995,- for 2024

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

1977/4248-1/51 27.06.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser

Grunndata

1977/4247-1/51 27.06.1977 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4626 GNR: 209 BNR: 88

2020/448355-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1259 GNR: 9 BNR: 103

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanen sin arealdel. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er også berørt av hensynssone LNFR med omsynssone H550_1 - Landskap.

Det pågår planarbeid for Detaljregulering for Sprengneset 2, gbnr 209/1 m.fl. - Hellesøy, med planID 125920140006.

Planforslaget omfatter blant annet 104 nye fritidsboliger og regulering av tilkomstvegen.

Eiendommen ligger i et LNF område og det er således ingen garanti for at man får bygge på tomten. Det er mulig å søke dispensasjon dersom man ønsker å bygge på tomten. Regning og risiko for å få godkjent ønsket tiltak ligger på kjøper.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- eller avløp.

Det er privat vei frem til tomten. Veirett til privat vei er pt. ikke endelig avklart. Veien ble i sin tid bygget inn over tomtegrensen og det ble fra utbyggers side fremmet forslag om at aktuell tomt skulle få veirett som kompensasjon. Det er ikke tinglyst veirett i etablert vei, og dette er noe kjøper får ansvar for å avklare.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

Konsesjon

For di eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
5 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

6 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
23 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

206 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
223 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

6 090,00 (Omkostninger totalt)

206 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. 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 megler 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 bygningssakyndiges 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 brukslitasje 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 nøyte, 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 nettannonse 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 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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

Steinar Ove Lexander
Gøril Walldal Lexander

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 12 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00. Sum faste vederlag kr. 38 565.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 025.

Totale kostnader kr. 39 590,-. Sum provisjon og faste vederlag kr. 97 656,-

Dersom oppdraget blir sagt opp av oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har ikke megler krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har ikke megler krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. 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 & 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 - markeds plasser 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

Kjerneinformasjon

<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
21.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Byggesak, tilsyn og miljøforvaltning

Steinar Ove Lexander
Askvegen 812
5307 ASK

Dykkar ref.

Vår ref.
23/12841-4

Dato:
17.08.2023

GBNR 209/103 - Referat frå førehandskonferanse

Tiltak: Oppføring av fritidsbustad
Byggjestad: Gbnr: 209/103 Hellesøy
Tiltakshavar: Steinar Ove Lexander
Ansvarleg: Ingeniør Lyder K Leithaug
søklar:
Møtestad: Rådhuset på Straume
Møtedato/ tid: Torsdag 17. august 2023 kl. 10:00 – 11:00
Tilstade: Steinar Ove Lexander (tiltakshavar) og Ingeniør Lyder K Leithaug, Yaowalak Jacobsen og Lars Åsmund Tangen (Øygarden kommune)

Søklar si orientering om tiltaket	«Far til tiltakshavar nytta diverre ikkje høve til å byggja i 1977 då løyve vart gjeve. No er det etablert veg over eigedom til tiltakshavar, og vi vil gjerne sende ny søknad om bygging her. Det er ein familieeigedom i gåve i si tid frå morfar til tiltakshavar med navn Olav Hellesøy. Historikk i saka kjem fram av vedlegg. Det er no meldt reguleringsendring som berører tiltakshavar, og i samband med dette finn vi det rett å nytte høve til å sende ny søknad om fritidsbustad på eigdommen.»
--	---

Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Konsesjonsområde

Besøksadresse Øygarden rådhus Foldnesvegen 1 5354 STRAUME	Postadresse Ternholmvegen 2 5337 RONG	Kontonummer 1506.24.29981 Organisasjonsnummer 922 53 0890	E post postmottak@oygarden.kommune.no Telefon 56 16 00 00
---	--	--	--

	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod
	<input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014-2022) Lenke: https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/774	
Føremål	LNFR med omsynssone H550_1 - Landskap	
Planføresegner	<p>§ 5.0: 1 parkeringsplass per brukseining</p> <p>§ 6 b) Den generelle byggjegransa mot vassdrag er 30 meter</p> <p>§ 6 e) Hus må ikkje først opp nærare privat ved enn 6 meter frå vegen si midtlinje</p> <p>§ 7 b) Landskap</p> <p>§ 7 c) Innanfor landbruks, natur og friluftsføremål skal det leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggjeskikk av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast</p> <p>§ 10) I regulererte hytteområde kan det tillatast oppført fritidsbustad med BRA/BYA inntil 130 m²</p> <p>§ 21.3) Landskap- og friluftsiinteressene er så sterke at det ikkje vert tillate med tiltak etter pbl. § 1-6. Områda skal ha ein langsiktig bevaringsprofil med formål å bevare landskap og friluftsverdiar for komande generasjonar</p>	

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krav dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arealføremålet LNFR. Omsynssona H550_1 – Landskap vert del av dispensasjonsvurderinga • Byggjegransa mot vassdrag, viss tiltak kjem nærmare vassdrag enn 30 meter <p>Etablering av avkøyrsløse kan krevje dispensasjon frå regulert veg. Vi sjekkar opp i dette og gjev ei ny tilbakemelding over helga.</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-2, andre ledd:</p> <p><i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan godkjennast dersom vilkåra i § 19-2</p>
---------------------	---

Side 2 av 6

	er oppfylt.
Sakstype	<input type="checkbox"/> Tiltak kan utførast av tiltakshavar, jf. pbl. § 20-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-2 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert behandla etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6
Ansvarsforhold/kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket må fremjast av ansvarleg søker, jf. pbl. § 20-3 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-3, men det kan vurderast om tiltakshavar kan stå ansvarleg sjølv (som sjølvbyggjar). Gjeld eigen bustad/fritidsbustad. <input type="checkbox"/> Det vert stilt krav til uavhengig kontroll i tiltaket. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: - Fuksikring og lufttettleik i fritidsbustad med meir enn 1 bueining, jf. SAK10 § 14-2 første ledd NB! Ved søknad om oppføring av nye tiltak, skal det ligge føre ansvarsrett for overvasshandtering.
Naboforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuarar skal varslast, jf. pbl. § 21-3 <input type="checkbox"/> Tiltaket vil kome nærmare nabogrensa enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4 <input type="checkbox"/> Det vil vere naudsynt med samtykke frå nabo
Vatn og avlaup	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avlaup <input checked="" type="checkbox"/> Privat avlaup <input type="checkbox"/> Overvasssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng Ved privat avlaup må det søkjast om utsleppsløyve dersom det ikkje ligg føre. Ved privat vatn må tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet dokumenterast. Ved tilkopling til offentlig vass- og avlaupsanlegg må førehandstilsegn frå ØYVAR AS leggast ved søknad. Private vass- og avlaupsleidningar og tilknytingspunkt til offentlig leidning må teiknast inn på situasjonskart som følgjer vedlagt søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og evt. utsleppssøknad. Ved søknad om oppføring av nye tiltak, skal det ligge føre ansvarsrett for overvasshandtering.
Tilkomst	<input checked="" type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett <input type="checkbox"/> Tilkomst i medhald av reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Avkøyrsløyve til fylkesveg FV 5278 Hellesøyvegen

Side 3 av 6

Visuelle kvalitetar	Alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl § 29-2. <input checked="" type="checkbox"/> Tilråding er formidla, sjå viktige forhold under <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner Viktige forhold: § 7 c) Innanfor landbruks, natur og friluftsføremål skal det leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast § 21.3) Landskap- og friluftsiinteressene er så sterke at det ikkje vert tillate med tiltak etter pbl. § 1-6. Områda skal ha ein langsiktig bevaringsprofil med formål å bevare landskap og friluftsverdiar for komande generasjonar
Universell utforming	Føresegnene legg til grunn at bygningar, uteareal, tilkomst og planløyvingar skal ivaretakast på ein god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretakast.
Andre forhold (avstand til veg, VA-leidningar og høgspend, grunn og miljøforhold, radon, ras, flom, støy, overvann, trafikkforhold, RPR, verneinteressar, heftingar, utvalte naturtypar osv.)	Funn frå naturbase: <ul style="list-style-type: none"> Nærleik til kystlynghei av KU-verdi moderat kvalitet Hotspot trua arter: større sjans for at det er trua artar Friluftsområde Rubbegamståna Vassdrag: elvID: 058-9-1 -> KPA § 6 b) Lenke:
Uttale/godkjenning frå andre styresmakter, jf. pbl. § 21-5 og SAK § 6-2	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Øygarden brann og redning <input type="checkbox"/> Forureiningsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Forureiningsstyresmakt - Statsforvaltaren <input checked="" type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt – Kommunal: Bergen og omland friluftsråd <input type="checkbox"/> Bergen Havn <input type="checkbox"/> Kystverket <input type="checkbox"/> Sjøfartsmuseet <input type="checkbox"/> Kulturmynde – Kultursjefen i Øygarden Kommune <input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste <input type="checkbox"/> Mattilsynet <input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Luftfartsstyresmakt - Avinor <input type="checkbox"/> BKK <input checked="" type="checkbox"/> Vestland Fylkeskommune

Side 4 av 6

	<input checked="" type="checkbox"/> Statsforvaltaren i Vestland <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Samferdsle og trafikktryggleik <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune <input type="checkbox"/> Anna <p><i>Søkar kan sjølv leggje saka fram for andre styresmakter</i></p>
Det er gjeve informasjon om	<input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle føresetnader for prosjektering <input checked="" type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon, jf. SAK10 kap. 5 <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input checked="" type="checkbox"/> Gebyrregulativ <input type="checkbox"/> At søknaden vert tilrådd sendt inn elektronisk via ByggSøk
Eventuelt / uavklarte forhold	<p>Privat avlaup Ved privat avlaup må ein innhente utseppsløyve frå miljøavdelinga i Øygarden kommune.</p> <p>Eigedomsgrensar Eigedomen er vist som sirkeleigedom på kartet. Dette betyr at grensene for 209/103 ikkje er målte opp, medan 209/88 har uklare grensar. Ved søknad om tiltak vil vi be om at tiltakshavar teiknar opp eigedomsgrensa på situasjonskartet. Dette må følgje nabovarselet. Viss det viser seg å vere usemje om eigedomsgrensene, kan det skape utfordringar for byggesaka.</p> <p>Vi gjer merksam på at kommunen har moglegheit til å krevje oppmålingsforretning før det vert gjeve løyve til tiltak, jf. pbl. § 21-4: https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§21-4.</p> <p>Det er også mogleg å klarleggje grensene i forkant av byggesaka. Meir informasjon om dette her: https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/kart-bygg-veg-og-eigedom/oppmaling/pavising-klarlegging-av-eksisterande-eigedomsgrense/. Merk at dette medfører eit gebyr.</p> <p>Oppdeling av søknad Ein kan søkje om dispensasjonane først, jf. pbl. § 19-1. Dette er ein mykje mindre omfattande søknad enn byggesøknaden. I dette tilfelle tilrår kommunedirektøren at ein søkjer om dispensasjonane først for å sjå utfallet av denne. Ved positivt vedtak kan ein då halde fram med byggesaka. Merk at dispensasjonsvedtak har ein gyldigheit på 3 år, så ein må søkje om byggetiltaket innan den tida.</p> <p><u>Dokumentasjon som må inn ved søknad om dispensasjon er:</u> - Situasjonskart som viser omtrentleg plassering og storleik av</p>

Side 5 av 6

	<p>tiltaket</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skisses/teikningar - Nabovarsel - Grunngeve dispensasjonssøknad <p>Gebyrregulativet finn De på kommunen sine heimesider: https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/okonomi-og-planlegging/gebyr-og-brukarbetalingar/.</p> <p>Ved søknad om tiltak og dispensasjon, må ein betala for både dispensasjonen og tiltaket, også ved avslag.</p> <p>Om avkøyrsløse Etablering av avkøyrsløse kan krevje dispensasjon frå regulert veg. Vi sjekkar opp i dette og gjev ei ny tilbakemelding over helga.</p>
--	---

Det vert gjort merksam på at førehandskonferansen berre har karakter som gjensidig orientering, og den gjev ikkje nokon av partane rettar i den seinare saksbehandlinga.

Nabomerknad, uttale frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingssprossen.

Referatet skal leggjast ved eventuell byggesøknad som seinare vert innsendt.

Spørsmål som gjeld denne saka kan rettast på e-post til lars.tangen@oygarden.kommune.no.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansenum 23/12841.

Med helsing

Lars Åsmund Tangen
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

Side 6 av 6



Byggesak, tilsyn og miljøforvaltning

Steinar Ove Lexander
Askvegen 812
5307 ASK

Dykkar ref.

Vår ref.
23/12841-6

Dato:
22.08.2023

GBNR 209/103 - Ettersending av svar vedk avkøyrslø

Vi viser til førehandskonferanse avholdt 17.08.2023.

Det vart stilt spørsmål om etablering av avkøyrslø frå GBNR 209/103 kravde dispensasjon frå reguleringsplanen. Vi sender som avtalt tilbakemelding på dette.

Då det ikkje er regulert avkøyrslø frå vegen til eigedomen, vil etablering av avkøyrslø krevje dispensasjon frå planen.

Med helsing

Lars Åsmund Tangen
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

Besøksadresse
Øygarden rådhus
Foldnesvegen 1
5354 STRAUME

Postadresse
Ternholmvegen 2
5337 RONG

Kontonummer
1506.24.29981
Organisasjonsnummer
922 53 0890

E post
postmottak@oygarden.kommune.no
Telefon
56 16 00 00

Skjema E

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) Hølesøy		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			9	88	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Hytte	Søknadens dato 29/7-77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 20/12-77	sak 405/77	
Byggherrens navn Georg Lexander	Adresse Saudalskleivane 104, 5088 Mjølkråen			Telefon	
Anmelderens navn " "	Adresse " "			Telefon " "	
Ansvarshavendes navn Ark. Nils Fiskeseth v/Florvåg Bruk,	Adresse Walkendorfsgt. 4, Bergen.			Telefon	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Byggherre/ansvarshavende pliktar å melde frå om når arbeidet tek til.

Tjilseth den 23.12.77

for Øygarden Byggningsråd

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggesjefmyndighet
- forsyningsnemnd
-



ØYGARDEN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

RETNINGSLINJER FOR BYGGHERRE / ANSVARSHAVANDE

SJÅ §§ 97 OG 98 I LOV AV 18. 6. 65 OG FORSKRIFTE-
ENE AV 1. 8. 69 MED SEINARE ENDRINGAR OG TILLEG.

1. Ansvarshavande pliktar å kjenna bygningslova og forskriftene med endringar og tillegg. han har ansvaret for at §100 vert oppfylt.
2. Tegningar, stempla av bygningsrådet skal vera tilgjengeleg på arbeidsplassen.
3. Ansvarshavande pliktes å varsle bygningskontrollen i rimeleg tid for
 - a. kontroll av grunnmur
 - b. " " " drenering
 - c. " " " tetting kring opningar som glas, dører, piper, altantjeler o. s.
 - d. kontroll av isolasjon i golv, tak, vegger m. m.
 Dersom varsling vert forsennd, kan bygningskontrollen krevje isolasjon frilagd for kontroll.
4. Ansvarshavande pliktar å kontrolereat alt arbeid som vert utført på bygget er godkjend av bygge-myndighetene.

Sjå ellers "RETNINGSLINJER FOR ANSVARSHAVANDE"

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		Øygarden Bygningsråd B.P. 202/77 dat. 29-77	
Til bygningsrådet i <u>ØYGARDEN KOMMUNE,</u> <u>5330 TJELDSTØ.</u>		Matr.nr.	G.nr.
Byggeplass (adresse) <u>HELLESUND ~ ØYGARDEN</u>		B.nr.	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <u>NINNI & GEORG I. LEXANDER</u>		Adresse <u>HALVARTEN AV SAUDALSKLEIVANE 104,</u> <u>5088 MØLKERÅEN.</u>	Telefon
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her	
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input checked="" type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). <input checked="" type="checkbox"/> Etasjplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasadert <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonsøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> er vedlagt		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gilt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
BERGEN den 29/07 1977			
Sted			
<u>Georg Alexander Saudalskleivane 107 1510 54.</u>			
Byggherrens underskrift		Adresse	
_____		_____	
Anmelders underskrift		Adresse	
_____		_____	
_____		Telefon	
_____		_____	

KFS blankett 5-003-09-74 (formulæretskjema)
Nr. 2121 Emne: Sam & Brukeren A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input checked="" type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>OVER 4</u> m Til midte av vei _____ m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt _____ m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77	Bebyggelsen	
F.kap. 26	Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>49,7</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>49,7</u> m ²	
	Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter _____	
	Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gilt <input type="checkbox"/> ikke gilt. <input type="checkbox"/> Kommunal veg <u>STI FREM TIL HYTTA</u> <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input checked="" type="checkbox"/> egen/ privat brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg	
Bl. § 66.2	Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) <u>TØRRKLOSETT INSTALLERES</u> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) _____	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input checked="" type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør	
F.kap. 45:2	Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering <input type="checkbox"/> Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> Bænkunn/såle <input type="checkbox"/> Pøler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

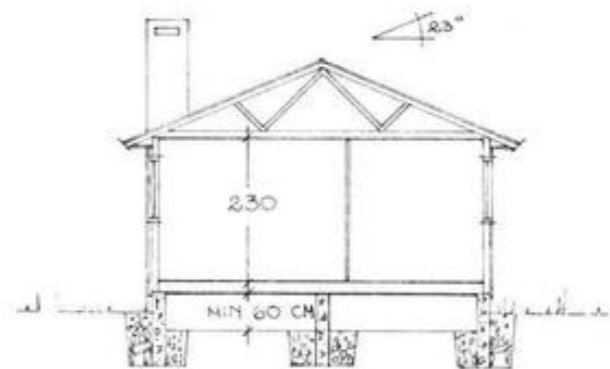
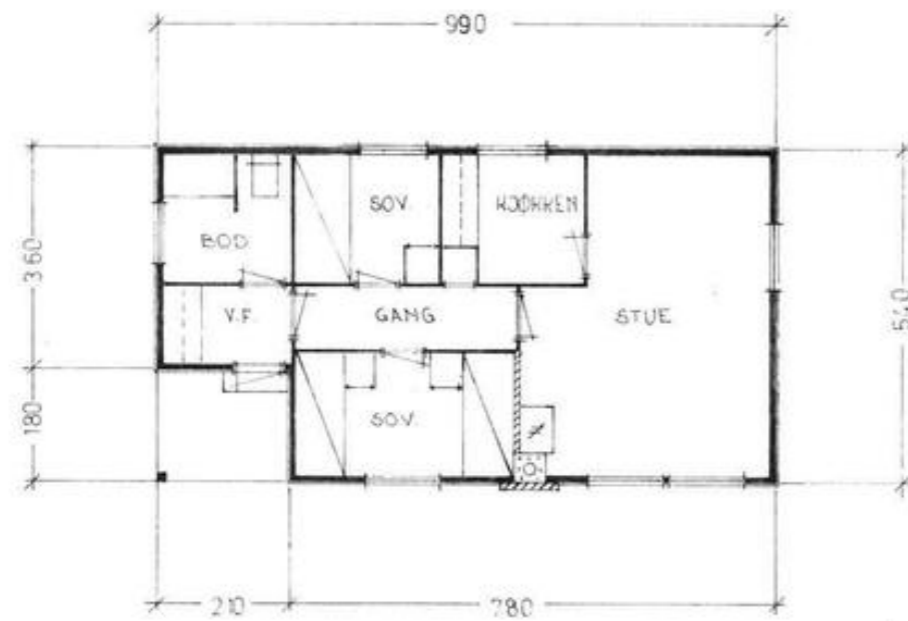
2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input checked="" type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettaggatbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiler og balkong Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

3

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>23°</u> Tekning: <input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestsementplater <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak <input type="checkbox"/> Plassbygd <input checked="" type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>STRUCT-O-MATIC</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel Røykpipe utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>LECA-PIPE</u> <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ <input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55:41	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdølers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:522	Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forstøtningsmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		





FLORVAAG BRUK

A/S FLORVAAG BRUK
 Valckendorffsgt. 4 – Postboks 171 – Telefonsentral (05) 231620 – Telegramadresse: Florvågbruket
 5001 BERGEN

Beholdes!

OVERENSKOMST

mellom *G. Swane* (som byggherre)
 adr. *Sandvollveien 109*

og A/S Florvaag Bruk Bergen :

Byggherren har bestemt seg for å bygge FB hytte nr. *90+* og vil få/har fått utlovt nødvendige tegningsett over nevnte hyttetype.

I den anledning forplikter byggherren seg til

- a) enten å kjøpe byggvarerne hos A/S Florvaag Bruk til dagens priser.
- b) eller å overlate innkjøpet av byggvarerne til håndverker (a) som på sin side forutar sitt/sine innkjøp hos A/S Florvaag Bruk.

Byggets adr. : *Bygarden*
 gnr. bnr. i *BYGARDEN* kommune.

Bergen, *22/7-77*

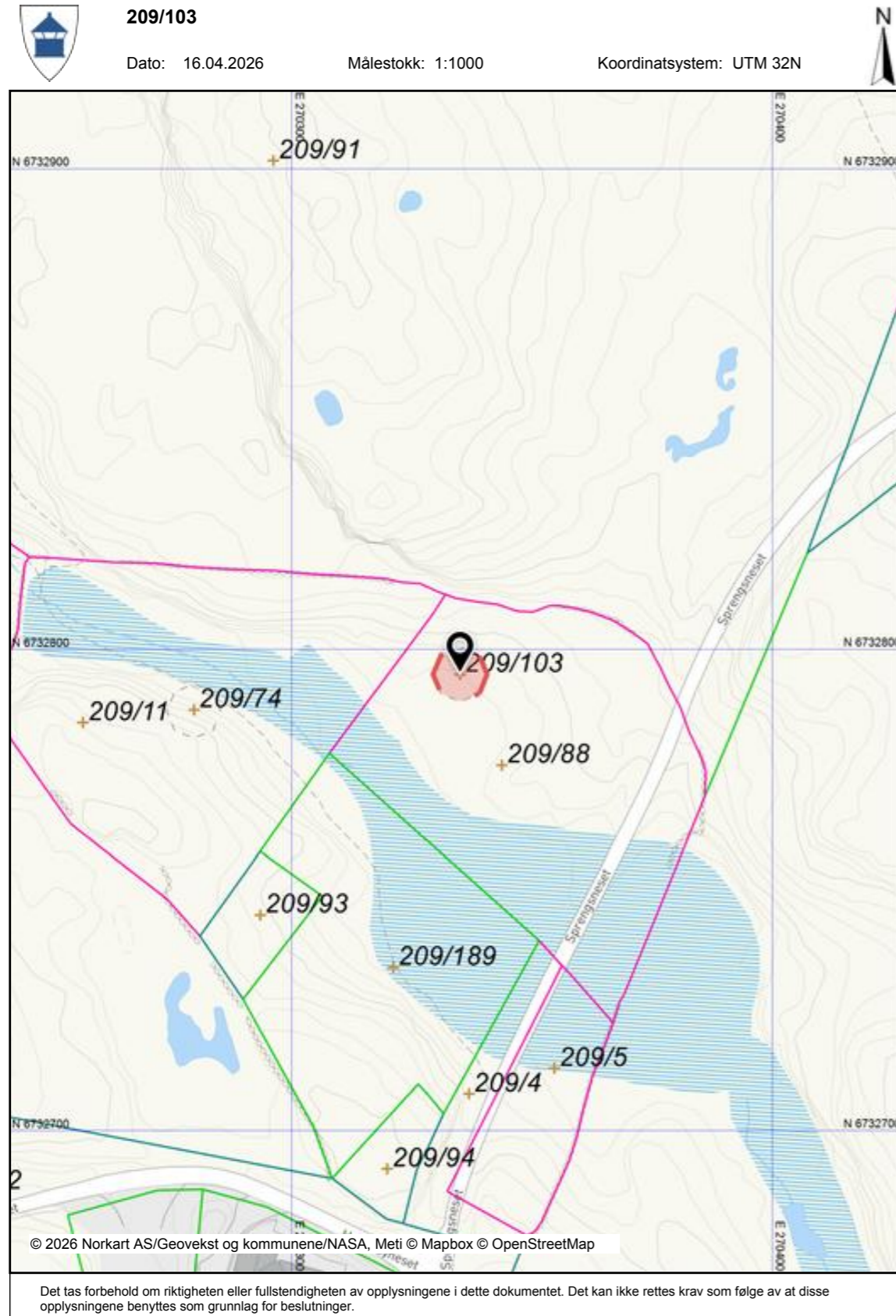
for A/S FLORVAAG BRUK :
Rolf B. Moberg
 (underskrift)

G. Swane
 (underskrift byggherren)



TRE – JERN – MUR – BYGGEARTIKLER – SANYL AVLØPSSYSTEM





Tilleggsinformasjon til eigdomskart for gnr. 209 bnr. 103 i Øygarden kommune

Eigedomen er etablert 27.06.1977 etter skylddelingsloven. Når vi søker han opp i kartet, ser vi at han er teikna inn i matrikkelkartet som ein sirkel med fiktive grenser. Det er fordi eigedomen ikkje har vore oppmålt med koordinatar ved ei oppmålingsforretning etter nyare lovverk. *Både plassering og oppgitt areal kan avvike stort frå faktiske forhold i terrenget.*

Les skyldskifte med skildring av eigedomen sine grenser.

Eigar kan rekvirera oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen, som vil utgjera eit nøyaktig areal for eigedomen.

Generell informasjon for skylddelt eigedom

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til delingsloven kom i 1980. Seinare kom matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Ved frådeling etter skylddelingslova vart grensepunkta merka i marka. Plassering av grensemerka og grenseforløpet vart deretter berre tekstleg skildra i skylddelingspapira. Skylddelinga inneheld ikkje kart.

Eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinmålt ved kartforretning etter delingsloven eller oppmålingsforretning etter matrikkelloven, har stort sett **unøyaktig plassering og areal** i kartet.

Nokre eigedomar kan ha eitt eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av dårleg nøyaktigheit. Til dømes dersom det er halden oppmålingsforretning over ein naboeigedom. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Plassering av grenser og oppgitt areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før alle grensepunkt er oppmålt og matrikkelført, basert på ei oppmålingsforretning.

Fram til ein skylddelt eigedom er oppmålt ved ei oppmålingsforretning, er det skylddelingsdokument med skildring av grensene som gjeld, ikkje plasseringa som ein ser i kartet.

Skyldskiftet kan tingast hjå:

[Eiendom | Kartverket.no](https://www.kartverket.no)

eller

[Arkiverket](#). Rettleiing: [Veiledning til tinglysinger og jordskiftesaker - Digitalarkivet](#)

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til [Jordskifterettane](#).

Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene:

[Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no](#)

eller

[Påvising/klarlegging av eksisterande eigedomsgrense - Øygarden kommune](#)

Send til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no



LEXANDER STEINAR OVE
ASKVEGEN 812
5307 ASK

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato:
	20/1426-135	10.12.2025

Avgrensa høyring - Detaljregulering for Sprengneset 2, gbnr 209/1 m.fl. - Hellesøy

Du mottek dette brevet fordi du er grunneigar, nabo, har kome med innspel til oppstart av planarbeidet, eller på anna vis kan ha interesse av saka. Brevet er til orientering om at det vert opna for å kome med merknadar til planforslaget, som no ligg ute til offentleg ettersyn.

Informasjon om saka

Einarsen Byggservice AS, ved Bent Tinnlund, har på vegne av Kjell Åge Solås og Jacob Henrik Hellesund utarbeidd framlegg til Detaljregulering for Sprengneset 2 - GBNR 209/1 m.fl. - Hellesøy, planID: 125920140006.

Planen starta opp i 2014 i tidlegare Øygarden kommune, og låg ute til offentleg ettersyn og høyring ved årsskiftet 2018-19 etter 1. gangsbehandling i planutvalet den 29.11.2018, sak 137/18. Vestland fylkeskommune (tidlegare Hordaland fylkeskommune) og Statens vegvesen (Svv), fremja motsegn til planen. Det ble også halde dialogmøte 07.03.2019 mellom tidlegare Øygarden kommune, Statsforvaltaren i Vestland (tidlegare Fylkesmannen i Hordaland). Hovudtemaa for motsegnene og dialogpunkta i dialogmøtet var automatisk freda kulturminne, avkøyrsla frå fylkesveg Fv 5278 Hellesøyvegen, strandsone og landskapspåverknad.

Tidlegare Øygarden kommune har hatt dialog med kulturmynde i fylkeskommunen for å løyse motsegnene kopia til dei automatisk freda kulturminnane som er registrert innanfor planområdet.

For å søkje å kome motsegna frå vegmynde i møte ble det i 2022 starta opp ein eiga planprosess for å endre gjeldande reguleringsplanar for tilkomstvegen, Sprengneset, og avkøyrsla frå Fv 5278. (Vår arkivsak 22/3171).

Besøksadresse	Postadresse	Kontonummer	E post
Øygarden rådhus	Ternholmvegen 2	6130.05.01590	postmottak@oygarden.kommune.no
Foldnesvegen 1	5337 RONG	Organisasjonsnummer	Telefon
5354 STRAUME		922 53 0890	56 16 00 00

Sommaren 2022 ble det sendt ut endringsforslag på høyring. Denne planprosessen ble avslutta utan vidare behandling med bakgrunn i merknadane som kom frå dei offentlege høyringsinstansane, grunneigarar og naboar.

Tilkomstvegen Sprengneset og avkøyrsla frå Fv 5278 er i staden teke inn som del av planprosessen for detaljreguleringa for Sprengneset 2. Varsel om utviding av planområdet for å ta med veggen ble sendt ut sommaren 2023.

Planforslaget som no blir sendt ut på avgrensa høyring er omarbeidd i høve planforslaget som låg ute til offentleg ettersyn og høyring ved årsskiftet 2018-19. Hovudpunkta som er endra er følgjande:

Samferdsleanlegg

- Planområdet er utvida for å ta med seg heile tilkomstvegen, Sprengneset, frå og med avkøyrsla frå Fv 5278 og fram til utbyggingsområdet for dei nye fritidsbustadene.
- Avkøyrsla frå Fv 5278 inn mot Sprengneset er regulert med justert plassering mot vest i høve eksisterande avkøyrsla.
- Gbnr 209/85 får ny avkøyrsla via Sprengneset, og eksisterande avkøyrsla direkte ut i fylkesvegen blir regulert stengt.
- Gjeldande reguleringsplanar for Sprengneset-vegen, og for krysset mot Fv 5278, blir delvis erstatta av detaljreguleringa for Sprengneset2.
- Tilkomstvegen, Sprengneset, som var regulert som offentleg veg i gjeldande reguleringsplanar, blir regulert til privat, felles veg.
- Det blir regulert gang- og sykkelveg langs Sprengneset veggen, frå og med avkøyrsla frå Fv 5278 og fram til avkøyrsla mot sørleg del av Hellesøyneet. Vidare nord-nord-austover blir det regulert inn møteplassar. Vegstandarden blir elles slik den er etablert i dag.
- Avkøyrsla til Sætreviki, frå Sprengnesetvegen blir regulert lenger mot nordaus enn der den er etablert.

Automatisk freda kulturminne

- Område med automatisk freda kulturminner er regulert til Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV), og føresegnene er oppdatert.

Omfang av utbygginga

- To felt i aust er teke ut, og tal på nye fritidsbustadeiningar er redusert frå 113 til 104.
- Hamneområde i sjø og gangveg ned til dette området er teke ut.
- Næringsarealet (N2) i høyringsforslaget frå 2018-19 blir regulert til Lager (LA)
- Det er regulert inn 10 parkeringsplassar (PP1) som skal vera tilgjengeleg for allmenta ved lager-området (LA).

Forenkla VA-rammeplan

- Det er utarbeidd ein forenkla VA-rammeplan



Figur: Redigert plankart, datert 15.08.2025

Plandokument

Plandokumenter er tilgjengelige i det offentlige planregisteret til kommunen arealplaner.no | [125920140006](https://arealplaner.no/125920140006), under fanekortet «Planbehandlinger» og «Begrenset høring». Kunnskapsgrunnlag som låg ute til offentlig ettersyn og høring 05.12.2018 – 01.02.2019 ligg under «Offentleg ettersyn».

Planen kan de også sjå i kommunen si offentlege kartløyning, kommunekart.com <https://kommunekart.com/klient/%C3%B8ygarden/publikum?urlid=29e98cba-d859-40c9-b140-3192b6f860cb>

Har du merknader til saka?

Planen ligg ute til offentlig ettersyn i tida 05.12.2025 – 09.01.2026.

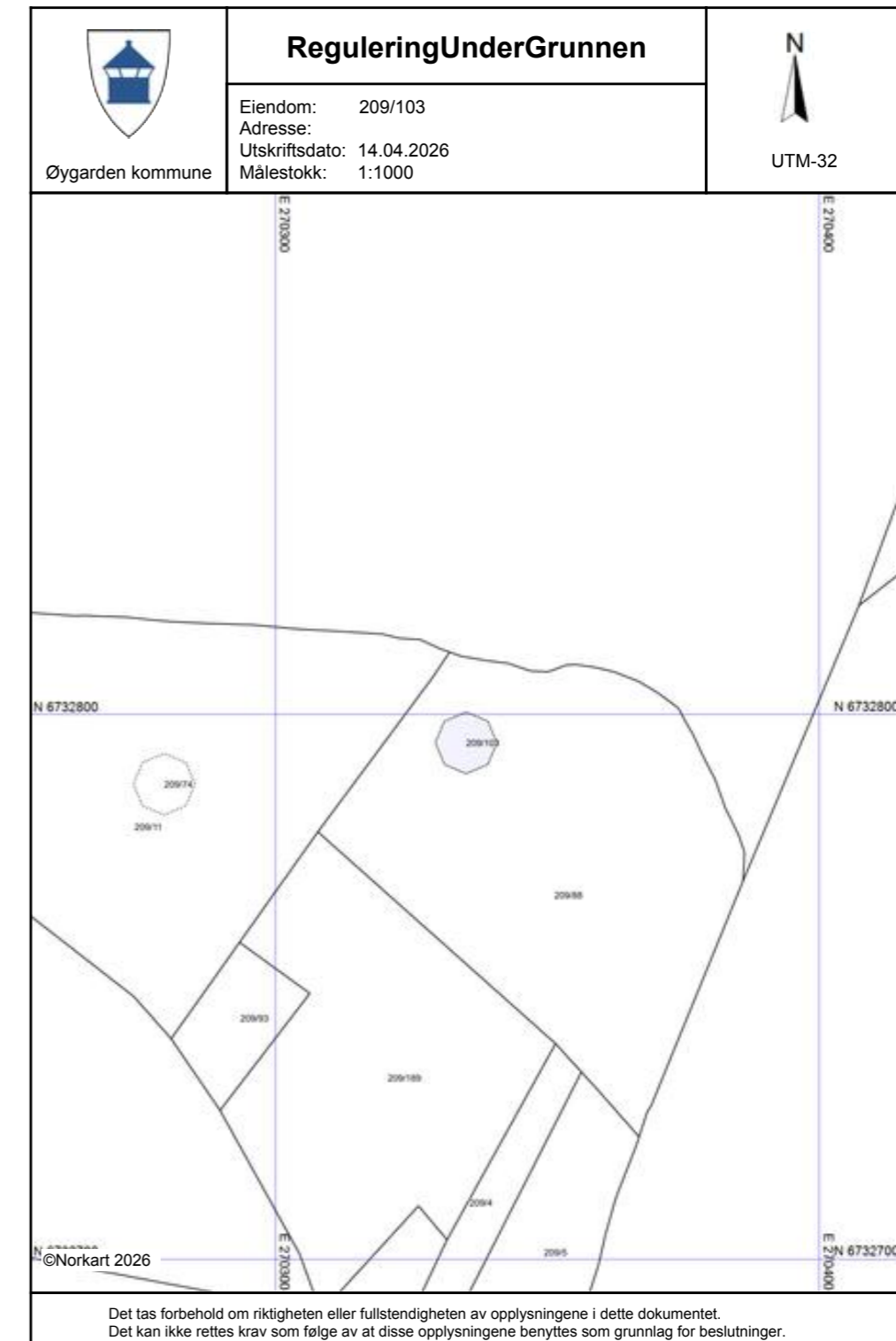
Eventuelle merknadar sendast til kommunen innan den **09.01.2026**;

- E-post til postmottak@oygarden.kommune.no
- Brevpost til Øygarden kommune, Ternholmvegen 2, 5337 Rong

Generelle opplysningar

Merknadar som kjem inn er kommunen sitt grunnlag for å vurdere eventuelle endringar i planforslaget, og vert vurdert og referert for politisk myndigheit. Vi svarar difor ikkje på merknadar enkeltvis. Minner og om at merknadar er å rekna som offentlege dokument, og kjem på postlista til kommunen.

Vi ber om at de ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt saksnr. 20/1426.







Attestert kopi av dok.nr. 1977/4247/51
Attestingstidspunkt 2026-04-14 10:25

Side 1 av 4

Dok.nr.
04247 27.6.77
 SØRENSKRIVAREBETJE

Skyldskifte

Den 11 juni 1977 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Hellingsøy "For myr"
 gr.nr. 9 br. nr. 88 med skyld mark 0.01 i Oggarden herad.
Hakon O. Hellingsøy har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til egedomen.¹⁾
 Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som²⁾

Ved tenesta møtte Nils Hellingsøy 5300 Kleppestrø
for Olav Hellingsøy wille hand som er
for Torv Lox ander.

Av grannane³⁾ Rangv Ollingsson wille for br. nr. 8.

Til formann vart vald Johra Jakkul.

Opplysningar om den/dei part/partar av egedomen som er fråskild:

- Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidde dekar — i alt 2,86 dekar.
- Grensene⁴⁾ til den/dei fråskilde part/partar: Skyldskiftet er ei deling av felles eiga "for myr" br. nr. 88.
Den i dag fråskilde delen skal eies av Olav Hellingsøy Natlandsveien 96^a Kestem og felles eiga skal eies av Nils Hellingsøy 5300 Kleppestrø

1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde egedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
 2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
 3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
 4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedom utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.
 Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskillet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/4247/51
Attestingstidspunkt 2026-04-14 10:25

Side 2 av 4

Linje I heit til med merke stein i sørvorte ende av parsellen og i skifte linje med bruks nr. 4 og 8. går i rettning N+O 505 m til merke stein, i grense linje med br. nr. 8.

Linje II går fra ristsevante merke og følger grense linje med br. nr. 8 i rettning 107.5 (39 m til tidlegare kross i berg.

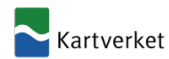
Linje III går fra Riste linjes ende punkt og følger grense linje med br. nr. 8. i rettning 155.1 (77 m. til tidlegare med rett merke stein

Linje IV går fra ristsevante merke stein og følger grense linje med br. nr. 4. og 8 i rettning 11.1 (77.8 m til utgangspunkt av linje I

Den fråskilde parsellen ligg minn på 100 m for merke stråud linje

- Gjeld delinga egedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk¹⁾
- Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt egedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
- Kva rettar eller gode som høyrer egedomen til kjem inn under delinga?³⁾

1) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).
 2) jfr. § 54 (jordlova).
 3) jfr. § 55 (jordlova).



Attestert kopi av dok.nr. 1977/4247/51
Attestingstidspunkt 2026-04-14 10:25

Side 3 av 4

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: Ikke nye hopehav.

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 0.04.

Hovudbruket har att ei skyld på mark Det same som før

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidda dekar, i alt dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ "Fere Lønn"

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:³⁾ Olav Helle sine
Nat lands vein 46 # 5030 Landås

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Nils Helle sine 5300 Kleppstø skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Dale Johs Jellen. Mons Hjelme

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lovå om skyldskifte.
3) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/4247/51
Attestingstidspunkt 2026-04-14 10:25

Side 4 av 4

Går til jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

....., den 19.....

formann sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret har
gjitt samtykke til påskiftinga
Bergen, den 23/6 1977

formann fylkeslandbrukssjef Peter O. Moberg

Godteke til tinglysing 19.....

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. br.nr.

For tinglysing kr.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 209, Bruksnr 103 **Kommune:** 4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Jeretun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.06.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 860,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Ikke oppgitt				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:			
	Matrikkelført:	01.01.2020	4626/209/103	0,0
Skylddeling	Forretning:			
	Matrikkelført:	27.06.1977	4626/209/88	-2 860,0
		Mottaker	4626/209/103	2 860,0

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 tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 Eiendomsmegling 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:

4626-209/103/0/0, 5334 HELLESØY. Gnr. 209, bnr. 103, i Øygarden kommune, oppdragsnr.: 1120260062
Mægler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ 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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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 budgiver 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



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no