

SPJELD

Vindskarvegen 7 og 9

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 2 500 000,-

OMKOSTNING KJØPER
82 490,-

TOTALPRIS
2 582 490,-

BOLIGTYPE
Tomt

EIEFORM
Eiet

TOMTEAREAL
3739.8 m² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

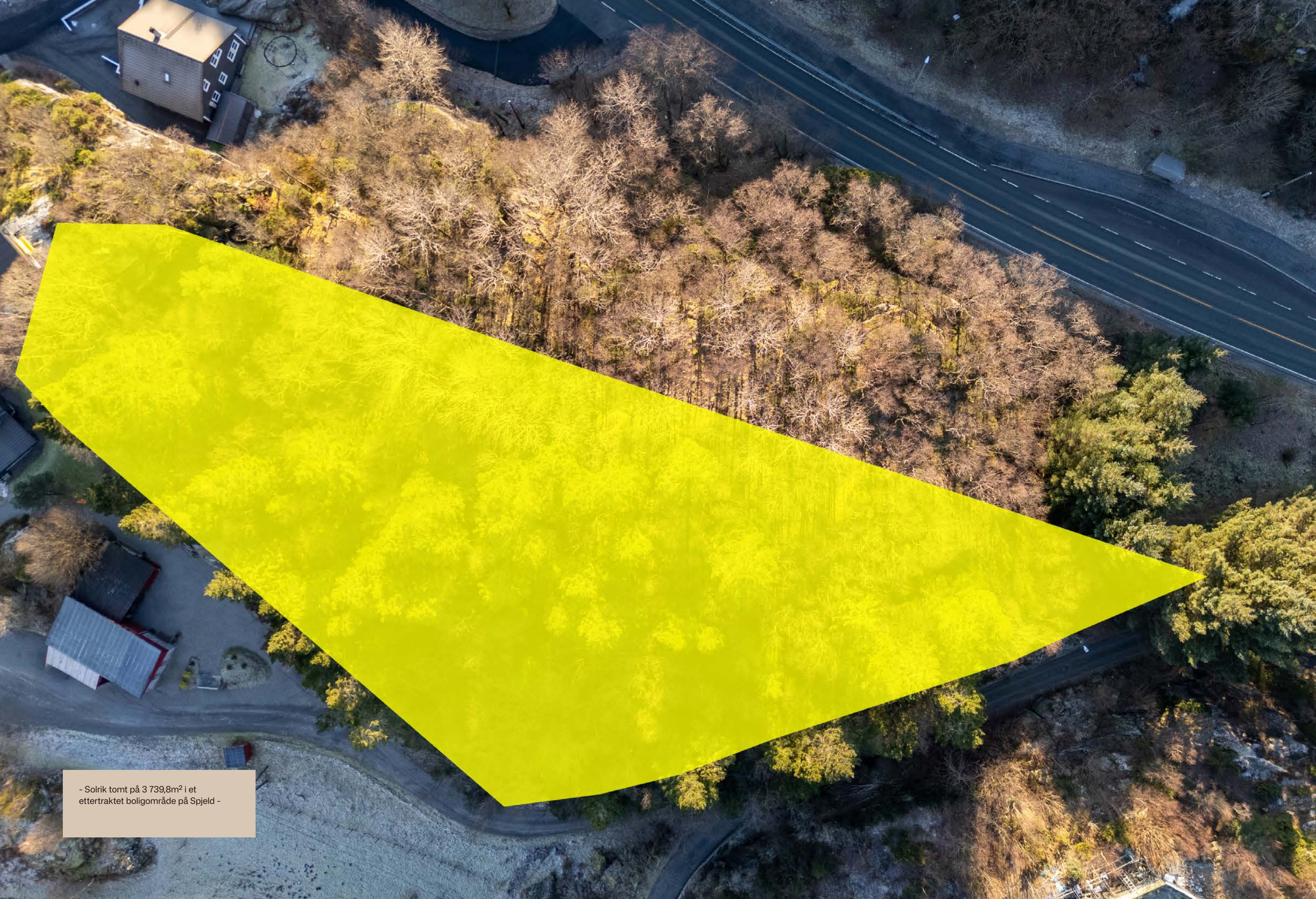
Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.

Bygg din drømmebolig! 3 739m² boligtomt med rammetillatelse på 179m² enebolig med hybel og bod. Beliggende på høydrag mot sjø

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Vindskarvegen 7 og 9! Kun 4 minutter fra Ågotnes finner du en solrik tomt på 3 739,8m² i et ettertraktet område på Spjeld. Her har du godkjent rammetillatelse på en lekker enebolig med hybel. Bygg drømmehjemmet ditt på usjenert tomt på høydrag i maritime omgivelser.

- Godkjent rammetillatelse for en lekker familiebolig med hybelleilighet
- Bygg en 174m² enebolig over to plan med utebod
- Tomten har flott beliggenhet på høydrag mot sjø
- Tomt på 3 739m² med stort utviklingspotensial
- Barnevennlig og etablert boområde

- 4 min til Ågotnes torg
- Ca. 10 min til Sotra Kystby
- Kort vei til barnehager og skoler
- Nærhet til flotte turområder



- Solrik tomt på 3 739,8m² i et
ettertraktet boligområde på Spjeld -



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst



			Tegning: Fasade Sør og Øst			
			Prosjekt: Ny bolig. Gnr.28, Bnr.180. Spjeld			
			Tilakshever: Irene S. Lie			
A	07.03.2024	Redusert størrelse bolig	Dato: 12.12.2023	Målestokk: 1:100	Førut: A3	
Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Prosjekt: 59523	Tegningssnr.: A40-02	Rev. A	



1:100 Fasade Nord

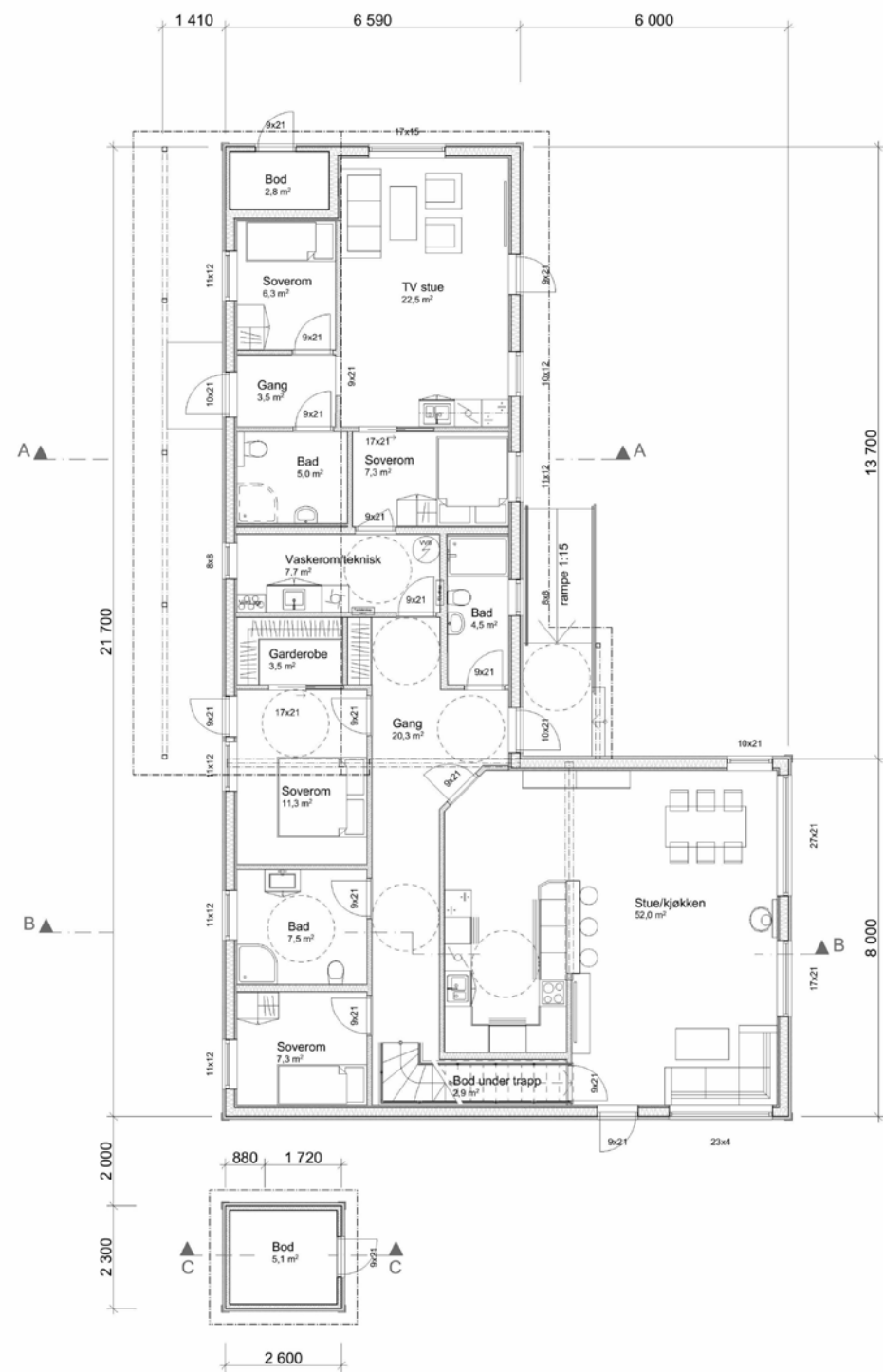


1:100 Fasade Vest

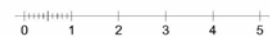


A	07.03.2024	Redusert størrelse bolig
Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:

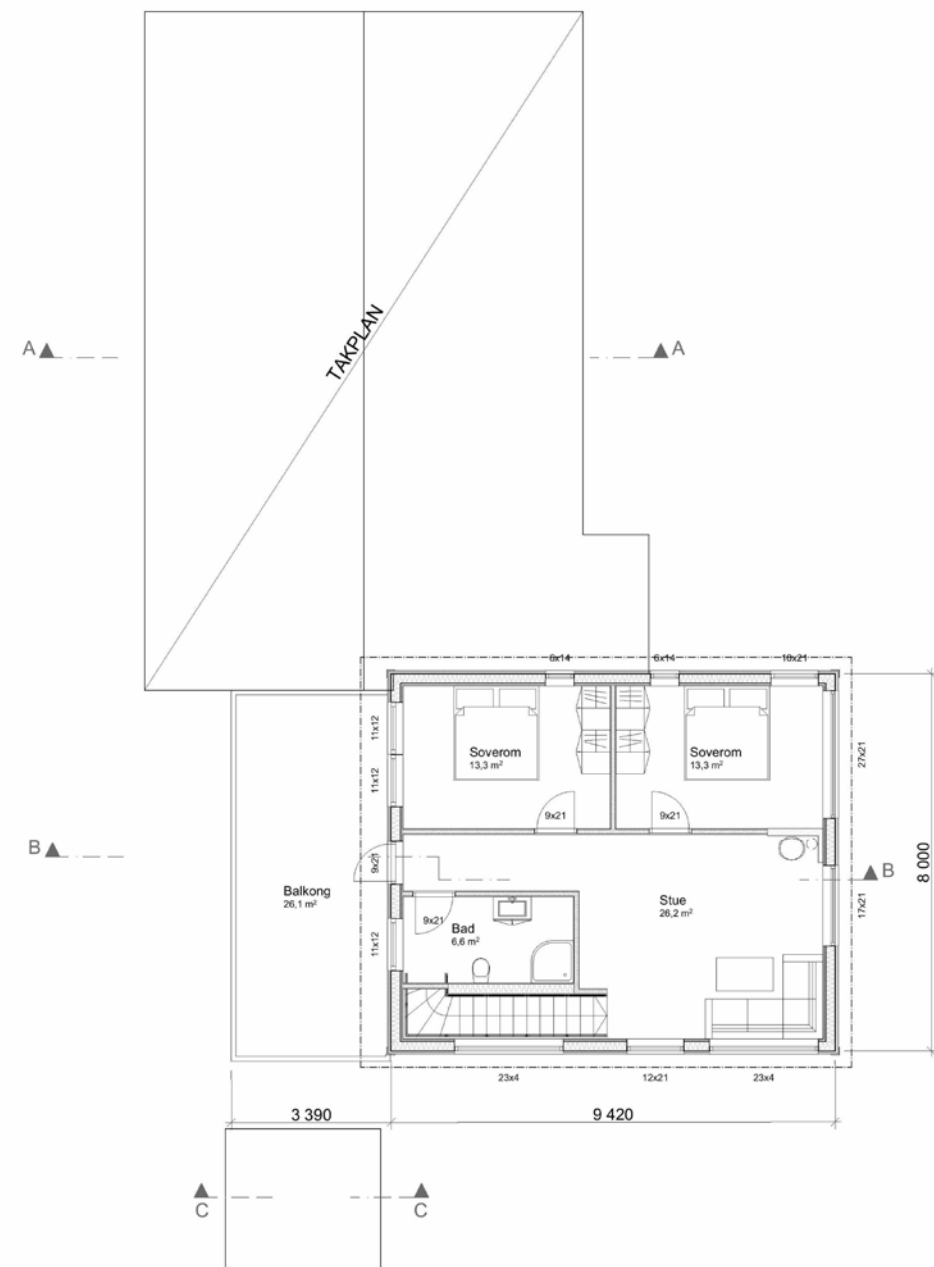
Tegning: Fasade Nord og Vest			
Prosjekt: Ny bolig. Gnr.28, Bnr.180. Spjeld		Dato: 12.12.2023	Målestokk: 1:100
Tiltakshaver: Irene S. Lie		Prosjektnr.: 59523	Tegningsnr.: A40-01
		Rev. A	



Bruksareal BRA:	Bebygget areal BYA:
Bolig: 174,0m ²	Bolig: 218,5m ²
Bod: 5,1m ²	Bod: 6,6m ²
Sum BRA: 179,1m ²	Sum BYA: 225,1m ²



			Tegning: Plan 1. etasje			
			Prosjekt: Ny bolig. Gnr.28, Bnr.180. Spjeld	Dato: 12.12.2023	Målestokk: 1:100	Format: A3
			Tiltakshaver: Irene S. Lie	Prosjektnr.: 59523	Tegningsnr.: A20-01	Rev. A
A	07.03.2024	Redusert størrelse bolig				
Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:				



			Tegning: Plan 2. etasje			
			Prosjekt: Ny bolig. Gnr.28, Bnr.180. Spjeld	Dato: 12.12.2023	Målestokk: 1:100	Format: A3
			Tiltakshaver: Irene S. Lie	Prosjektnr.: 59523	Tegningsnr.: A20-02	Rev. A
A	07.03.2024	Redusert størrelse bolig				
Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:				



Perspektiv nordvest

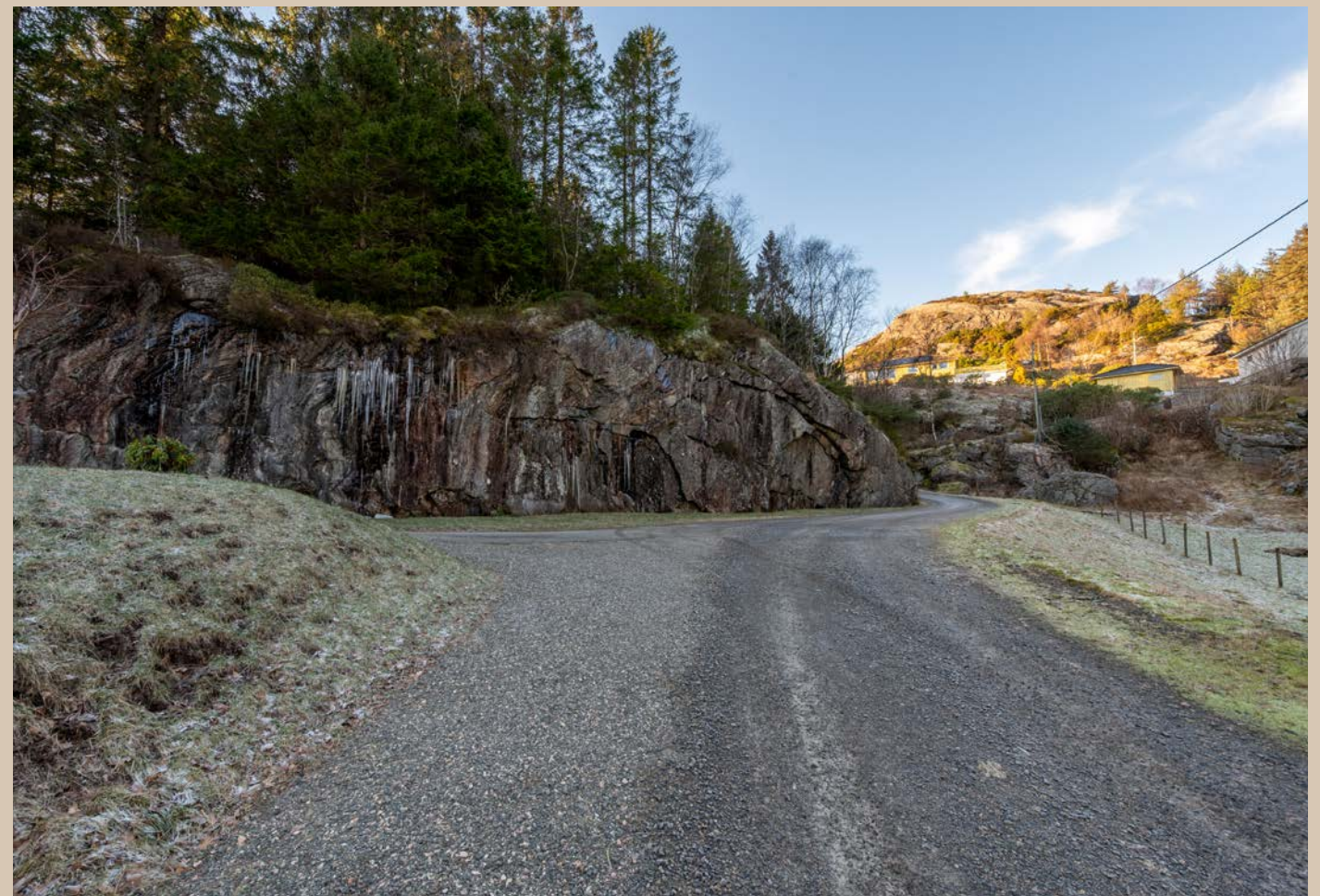
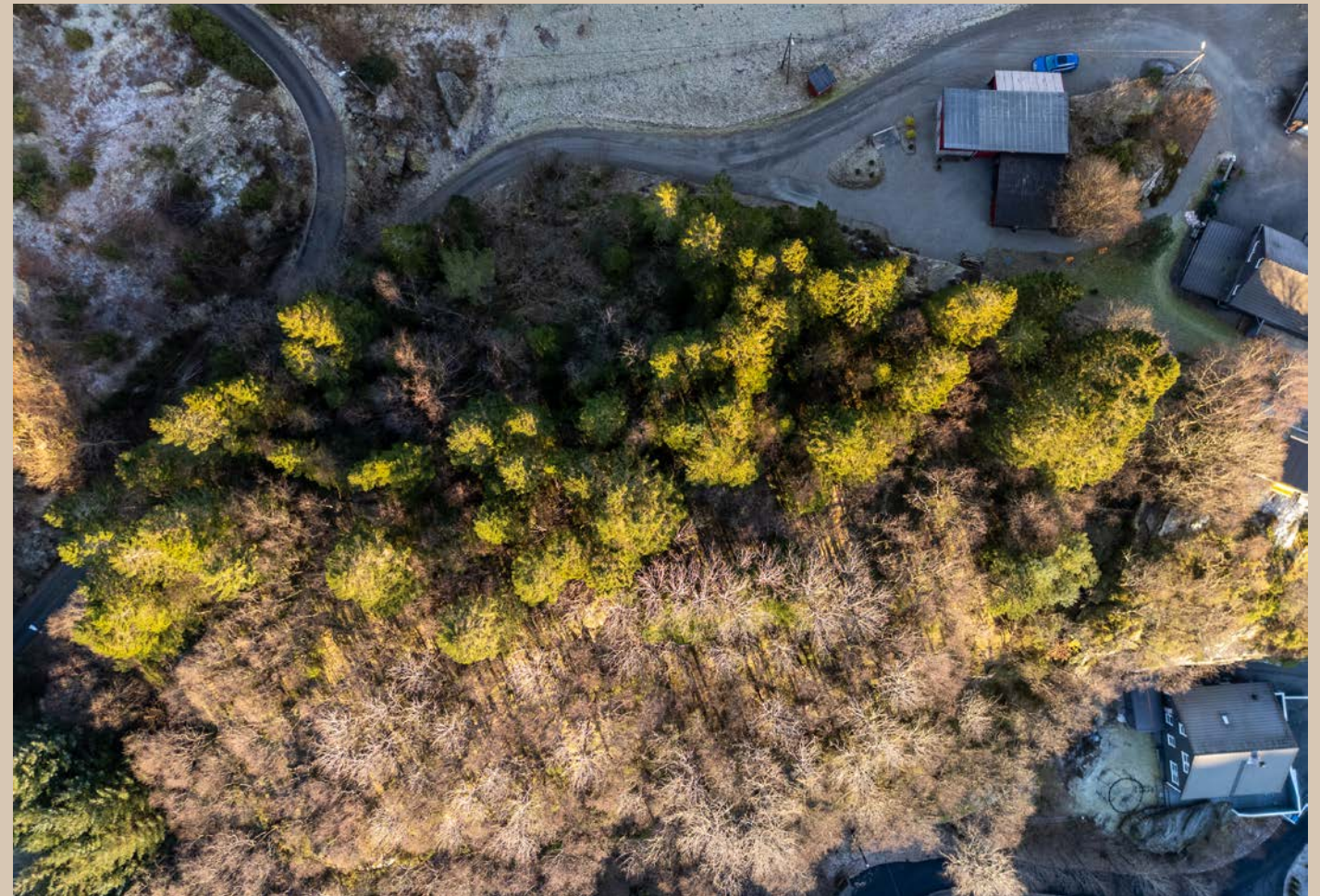


Perspektiv nord



Perspektiv sørvest

			Tegning: Perspektiver		
			Prosjekt: Ny bolig. Gnr.28, Bnr.180. Spjeld	Dato: 12.12.2023	Målestokk: Format: A3
			Tiltakshaver: Irene S. Lie	Prosjektnr.: 59523	Tegningsnr.: A40-03 Rev. A
Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:			
A	07.03.2024	Redusert størrelse bolig			











VINDSKARVEGEN 7 OG 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 500 000,-

Omkostning kjøper

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
62 500 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

63 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
82 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 563 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 582 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 582 490,-

Kommunale avgifter

Informasjon: Da boligen ikke er oppført enda foreligger det ikke kommunale avgifter eller eiendomsskatt for denne. For mer info om dette kontakt Bergen kommune. Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Årsgebyr for vann og avløp består av et abonnentsgebyr og et forbruksgebyr basert på et stipulert forbruk.

Byggets areal legges til grunn for forbruksgebyret. For å omregne antall kvadratmeter til stipulert forbruk brukes en faktor på 1,3 kubikkmeter per kvadratmeter areal. Årsgebyret beregnes slik:
 Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * pr m2
 Forbruksgebyr: Antall kvadratmeter * faktor 1,3 * 31,09
 For bolig på 208 kvm er stipulert årsgebyr for vann og avløp:
 Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * 208 kvm = kr 4 376 014
 Informasjon om boligen
 Forbruksgebyr: 208 kvm * faktor 1,3 * 31,09 = 8 407
 Sum: Kr 12 783

Årsgebyr for renovasjon avhenger av spanstørrelse/ omfang/ antall tømminger. Minimumsgebyret/ grunnprisen er kr 2 653,- per bolig. Prisen er basert på 140 liter beholder med 3 hentinger av restavfall i kvartalet. Hvis bosset tømmes gjennomsnittlig hver 14. dag, blir gebyret kr 3 234,-. Span/ søppelbeholdere må bestilles av Kjøper, det anbefales at dette gjøres noen uker før overtagelse. For bestilling av span, se www.bir.no. Feiegebyr faktureres etter medgått tid på utførelsen av feiing og koster kr 1 042,- per time. I tillegg kommer fast årlig tilsynsgebyr kr 435,-. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 000 000,- (2026)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for ubebygget tomt skal ved førstegangs verdsetting verken overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Når bygg på eiendommen er påbegynt fastsettes formuesverdien etter andre regler. Se mer på Skatteetatens nettside.

Beliggenhet

Vindskarvegen 7 og 9, en boligtomt i et naturnært og attraktivt område på Spjeld, kjent for sitt kystpreg og varierte landskap. Tomten har et sjeldent stort areal på hele 3 739,8m² og byr på et betydelig utviklingspotensial. Området preges av flotte turmuligheter, sjø og friluftsliv rett i nærheten, samtidig som Ågotnes har et godt utbygd lokalsenter med nødvendige servicetilbud.

Her får man en sjelden kombinasjon av ro, natur og praktisk hverdagsliv - Barnehage, skoler og dagligvarebutikk ligger bare en kort kjøretur unna. Kollektiv forbindelsene er svært god, med hyppige avganger i begge retninger. For den aktive byr Ågotnes på fantastiske idrettsanlegg og fritidstilbud. Ågotnes idrettshall og hele 4 fotballbaner ligger samlet, kun en 5 minutters kjøretur unna. For den som foretrekker innendørs trening er MOVA treningssenter også kun 5 minutter unna med bil.

Dagligvaretilbudet i området er meget godt. Fra tomten er rundt 4 minutter kjøring til Ågotnes torg, hvor også bussen stopper like utenfor. Her finner man Rema 1000, Kiwi og Europris, i tillegg til apotek og flere take-away steder, alle med kort nærhet til hverandre. På den velkjente CCB-basen er det mange populære arbeidsplasser innen offshoresektoren. Kollektivtilbudet i området er svært bra, der nærmeste busstopp er Spjeldbrekko, som ligger et steinkast unna tomten. Her går bussen mot både Ågotnes senter og Bergen sentrum, med hyppige avganger i begge retninger. Mot sentrum stopper bussen blant annet ved Straume terminal, som er et sentralt knutepunkt for en haug med busslinjer. Til Sotra Kystby med Sartor Storsenter er det en kjøretid på ca. 10 minutter.

Eiendommen er omgitt av et variert naturlandskap der sjø og grønne områder danner rammen for fine naturopplevelser i hverdagen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til et mangfold av friluftsmuligheter. Her får du det beste fra to verdener med både sjø og fjell

en kort spasertur fra boligen. Det er flere kyst- og turstier i området som blant annet Havutsikten og populære Spjeldsfjellet.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3739.8 m²

Eiet tomt med godkjent rammetillatelse for enebolig.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomt

Øvrig informasjon

Adresse

Vindskarvegen 7 og 9, 5363 ÅGOTNES

Gnr. 28, bnr. 180, ideell andel 1/1 i Øygarden kommune.

Selger

Irene Spjeld Lie

Regulerings og arealplaner

67m² av eiendommen er i henhold til reguleringsplan 77 UP Spjeld (28-5) datert 05.12.2000, regulert til friluftsområde.

Videre er eiendommen underlagt kommuneplanen datert 18.06.2015.

- Delareal 81m², avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Dealareal 3 590m², avsatt til boligbebyggelse
- Dealareal 70m², avsatt til grønnstruktur (utgått)

Det at deler eiendommen er avsatt til LNRF i kommuneplanen gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4626/28/180:
Tinglyst 11.05.2009 - Dokumentnr: 331138 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:28 Bnr:2
Eier av gnr. 28, bnr. 2 gir herved løyve til gnr. 28, bnr. 180 (Heia) å installere, og ha liggende vann og avløpsledninger på min eiendom.
Plassering er i henhold til foreviste planer.
I henhold til avtale gis løyve til en bygning tilpasset terrenget. Gnr. 28, bnr. 2 skal ikke være skadelidende, verken økonomisk eller på annen måte, av denne installasjonen. Denne erklæringen tinglyses med skjøte.
Tinglyst 06.03.2024 - Dokumentnr: 1185189 -

Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:28 Bnr:2
Bnr 2 gjer bnr 180 rett til å bruka Vindskarvegen.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og kjøper vil dermed måtte søke om tilknytning til det offentlige vann- og avløpsnett.

Tilkomst til eiendommen fra offentlig vei via privat veg.
Det foreligger dokumentasjon på veirett fra gbnr. 28/2.
Videre ligger det tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Statens vegvesen jf. vedtak datert 14.12.2007.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet ettersom eiendommen er ubebygget.

Diverse

Faste, løpende kostnader:
Da eiendommen er ubebygd er det per i dag ikke faste løpende kostnader. Det må påregnes årlige utgifter til kommunale avgifter, renovasjon, energi/strøm, bygningsforsikring og fellesutgifter til drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsledninger.

Typiske utgifter for kjøp av tomt er:
Alle arbeider og gebyrer med søknader om bygging, opparbeidelse av tomt og vei, sikringsarbeider, vann-avløpsledninger og tilknytningsavgifter til kommunen og evt. private anlegg, teleledninger, oppføring av bygg,

m.m. Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emerai forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Meglere vedlegg

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 75 000,-

Tilrettelegging: kr 15 000,-

Visninger/overtagelser: kr 3 900,- pr. stk.

Markedspakke: kr 22 850,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig Info: kr 7 300,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 7 300,-, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 133 550,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaia 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

03.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som

er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

VINDSKARVEGEN 7 OG 9

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03260014

Selger 1 navn

Irene Spjeld Lie

Gateadresse

Vindskarvegen 7 og 9

Poststed

ÅGOTNES

Postnr

5363

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

5

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ISL

1

Document reference: 03260014

3

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

4

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

5

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

7

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

10

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vei,vann,avløp

Initialer selger: ISL

2

Document reference: 03260014

Tilleggs kommentar

salgsobjekt=ubebygd tomt, med rammetilatelse til bygging bolig med leilighet

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Byggesak og landbruk

Tømrer Og Gårdservice As
Yngve Lie
Elvabakkvegen 52
5360 KOLLTVEIT

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato:
	24/7440-9	28.06.2024

Delegert – Byggesak/tilsyn/miljøforvaltning
Delegasjonssaksnr: 805/24

GBNR 28/180 - Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av bustad

Tiltak:	Oppføring av bustad med tilhøyrande infrastruktur
Byggjestad:	Gbnr: 28/180 Spjeld
Tiltakshavar:	Irene Spjeld Lie
Ansvarleg søkjar:	Tømrer Og Gårdservice As
Søknad motteken:	25.03.2024
Søknad komplett:	25.06.2024
BYA:	225,1 m²
BRA:	179,1m²
Tal bueiningar:	1
Veg:	Offentleg via privat
Vatn:	Offentleg via privat
Avlaup:	Offentleg via privat
Utnyttingsgrad plan:	20% BYA
Utnyttingsgrad omsøkt	Ca. 7% BYA
tiltak:	
Planstatus:	Kommuneplans arealdel (KPA) - bustad

Vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot FV561 jf. KPA føresegn 10 bokstav a for etablering av intern veg på gnr 28 bnr 180 jf. Plan- og bygningslova § 19-2.

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

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, jf. 20-1 og 21-4, vert oppføring av bustad, intern veg, VA-leidningar og uteopphaldsareal på gnr 28 bnr 180 godkjent slik det går fram av vedlagte situasjonskart og teikningar.

Tiltaket skal utførast i samsvar med dokumentasjonen ovanfor og elles på dei vilkår som går fram av saka.

Det vert med dette gjeve rammeløyve. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve igangsetjingsløyve.

Søknaden

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av bustad, intern veg, VA-leidningar og uteopphaldsareal på gbnr. 28/180.

Delar av den interne vegen er plassert nærmare fylkesveg enn 50 m og er difor avhengig av dispensasjon frå byggjegrænse mot veg jf. KPA føresegn 10 bokstav a. Bustaden, uteopphaldsareal mv. er plassert lengre frå vegen enn 50 m og krev ikkje dispensasjon.

Saksgang

Det er tidlegare søkt om oppføring av bustad på omsøkt eigedom jf. saknr. 23/21850. Denne søknaden gjaldt oppføring av bustad med 3 bueiningar. Søknaden vart avvist då den var mangelfull.

Det er no søkt på ny om ei bustad som inneheld 1 bueining.

Naboforhold og andre sine kommentarar

Det er nabovarsla i samsvar med føresegna i plan- og bygningslova (pbl.) § 21-3. Det er ikkje kome inn ordinære merknadar under nabovarslinga, men kommunen har motteke merknadar i saka direkte frå naboar. Kommunen er etter fvl. § 17 forplikta til å sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg. Merknadane er difor vurdert i dette vedtak. Ansvarleg søkjar har kommentert merknadane.

Eigar av gbnr. 28/109, Grethe Bjørndal, skriv:

Vedrørende søknad om rammeløyve for GBNR 28/180.

Det gjøres oppmerksom på at GBNR 28/109 og GBNR 28/162-163 har påkostet ledningsgrøfter til privat VA-anlegg på GBNR 28/2 frem til kommunal ledningstrase, og er eier av privat kloakkpumpestasjon.

Det er ikke av interesse for GBNR 28/109 og GBNR 28/162-163 å inngå avtale om rett til påkobling til VA-anlegget for 28/180.

Representant for eigar av gbnr. 28/2, Sissel Bergtun, skriv:

Viser til søknad om oppføring av bolig i sak 24/7440. I følgebrev fra Tømrer og Gårdservice AS vises det til tinglyste avtaler, her nevnes også tinglyst VA rett. Det er tinglyst en rett til å legg vann- og avløp, men ikke slik det er vist i byggesøknaden. Tinglyst skjøte med VA-rett ligger vedlagt denne e-posten. VA-rett som ble gitt fra grunneier i 2007 er vist på sørsiden av Vindskarvegen, ikke på nordsiden slik det fremgår av byggesøknaden.

Når det gjelder påkobling til privat VA-anlegg så er det slik at anlegget hovedsaklig er påkostet av eiere av 28/109, 28/162/163, og delvis av 28/2 og 28/75. Kloakkpumpestasjonen som er plassert på 28/2, eies av gnr. 28/109, 162 og 163. Det må derfor innhentes rettigheter fra grunneiere av nevnte eiendommer hvis påkobling til VA-anlegg får innvirkning på ledningsnett og pumpestasjon.

Når det gjelder VA-grøft fra 28/180 til offentlig ledningsnett ser det ut fra skisse som er sendt inn i søknad at det må graves over Vindskarvegen. Før en eventuell gravetillatelse blir gitt av nåværende grunneier må det foreligge en plan for hvordan dette er tenkt utført. Dette med tanke på de som er brukere av Vindskarvegen nå; gjelder gnr. 28/75, 109, 163/162, 190. Her må det sikres at veien ikke blir sperret over tid, evt. at det lages alternativ tilkomst. Det må sikres at utrykningskjøretøy kommer frem og selvfølgelig at beboere kommer frem til egen bolig, evt. alternativ, sikker parkering. Ledningsnettet som ligger der i dag må ikke heller komme til skade.

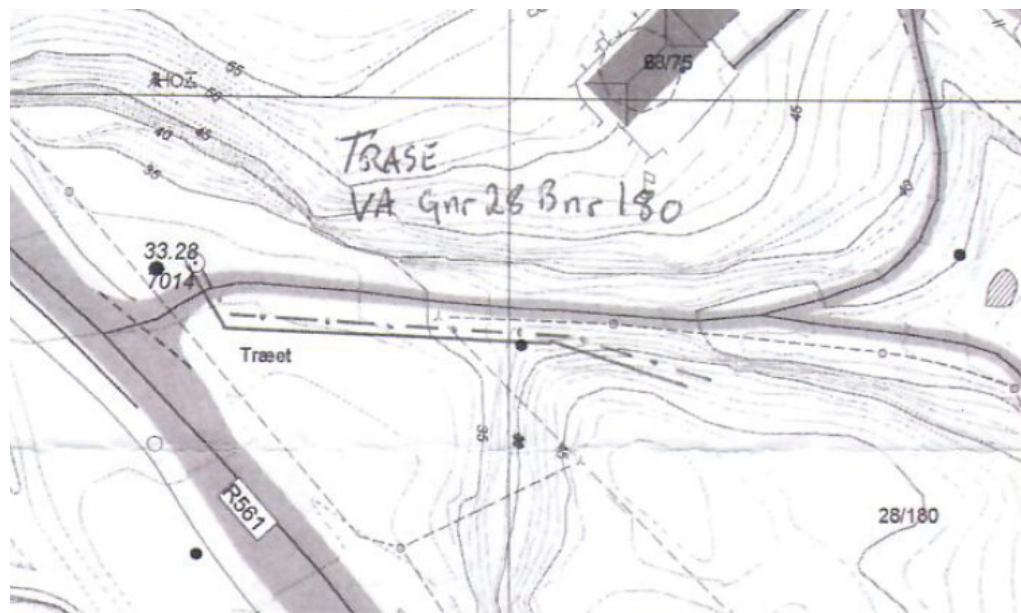
Sissel Bergtun har også sendt inn dokumentasjon på veg, vatn og avløpsrettigheter som gbnr. 28/2 har gjeve til gbnr. 28/180.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknadane og viser i hovudsak til at merknadane er for seint innlevert og at dei har eit innhald som er av privat karakter som ikkje skal påverke byggesaka.

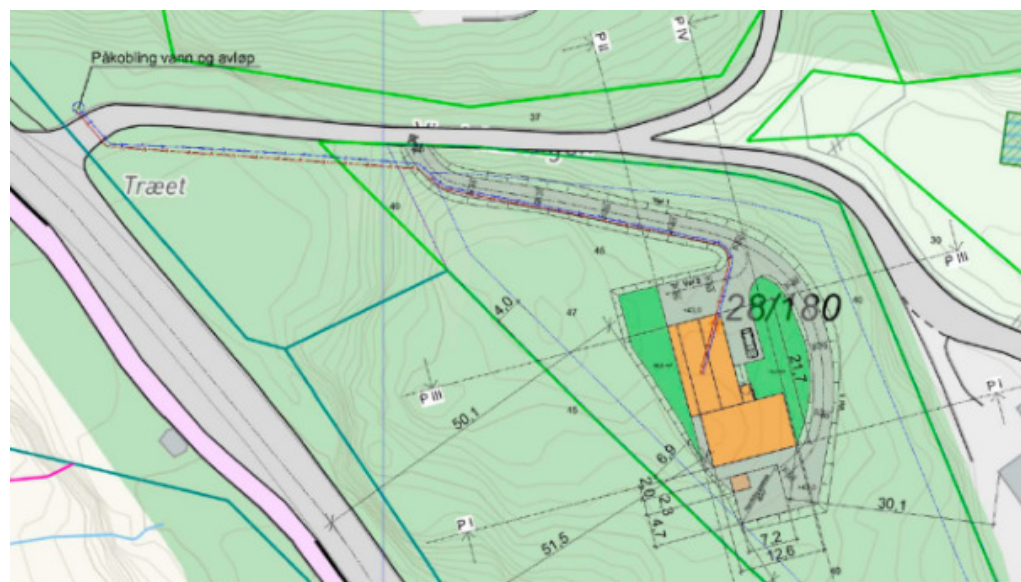
Kommunedirektørens vurdering av merknadane er at rettigheter til veg, vatn og avlaup ikkje er av privat karakter då desse rettighetene er ei føresetnad for å kunne behandle saka. Dersom desse rettighetene ikkje er sikra før rammeløyve er det ei avslagsgrunn jf. pbl. §§ 27-1 til 27-4.

Kommunedirektøren har vurdert motteke dokument som viser rettighetene for gbnr. 28/180. Det går fram at gbnr. 28/180 har vegrett over gbnr. 28/2. Vegretten er kartfesta og omsøkt internveg er i samsvar med denne rettigheita.

Videre er omsøkt plassering av VA-leidningane endra i høve mottak av søknad. Slik kommunedirektøren vurderer det er VA-leidningane no plassert i samsvar med innsendt rettighet, sjå bilete under.



Utsnitt frå innsendt rettighet.



Utsnitt av omsøkt plassering av VA-leidningar.

Slik kommunedirektøren vurderer det skal det leggjast nye VA-leidningar frå gbnr. 28/180 over gbnr. 28/2 og desse leidningane skal koplast på eksisterande offentlege leidningar ved fylkesvegen. Dette er i samsvar med innsendt rettighet.

Når det gjeld legging av leidningar i den private vegen ved fylkesvegen legg kommunedirektøren til grunn at dette arbeidet vert utført på ein slik måte at det ivareteke tilkomsten til eksisterande bustadar i området.

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg er ikkje nabovarsla. Det vert gjeve fritak for nabovarsling då ein slik dispensasjon ikkje råkar dei private naboeigedomane jf. pbl. § 21-3 andre ledd. Fylkeskommunens interesser er vurdert til å vere ivareteke ved at saka vert sendt på uttale.

Uttale frå andre styresmakter

Saka har vore sendt til uttale til Vestland fylkeskommune. Dei uttaler:

Uttale til omsøkt tiltak

I «meget streng» haldingsklasse bør ikkje tiltak plasserast nærare enn 50 meter frå fylkesvegen. Unntakskriteriene for å kunne vurdere søknaden er der det er tilrettelagt med gang- og sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrense 60 km/t eller lågare. Unntakskriteriene er på dette strekket innfridd, som betyr at vi kan vurdere saka.

Statsforvaltaren har i vedtak, datert 19.03.2024 delvis oppheva reguleringsplanen «ny fylkesveg 561 Kolltveit – Ågotnes». Vestland fylkeskommune er no i dialog med Øygarden kommune om korleis ein skal jobbe vidare med fv. 561 Kolltveit-Ågotnes. Det er pr. no ikkje er planlagt eller regulert vegutbetring på/ langs dette strekket, men det er eit stort behov for å sjå nærare på kva ein kan gjere for å forbetre situasjonen langs eksisterande fylkesveg. Vi er i startfasen med å gjennomføre eit forprosjekt for å skaffe eit godt kunnskapsgrunnlag og sjå på kva moglegheiter det er for utbetring langs eksisterande veg.

Etter vår vurdering i denne saka vil omsøkt tiltak ikkje komme i konflikt med omsyn som byggegrensen skal ivareta. Vi kan difor akseptere tiltakets plassering som vist på figur 1.

Vatn, avlaup og overvatn

Eigedomen skal knytast til offentleg vass- og avløpsnett. Eingongsavgifta for tilknytning skal vera betalt før fysisk tilknytning skjer.

Det ligg føre dokumentasjon på rett til tilknytning til offentleg anlegg frå Øyvar AS jf. førehandstilsegn datert 18.03.2024.

Det er også dokumentert at ein har rett til å føre leidningar over gbnr. 28/2.

Når det gjeld handtering av overvatn har ansvarleg søkjar opplyst at dei ønskjer å nytte overgangsregelverket i TEK17 knytt til § 15-8. Vidare er det opplyst at overvatn skal infiltrerast i vegfylling på eigen eigedom. Kommunedirektøren legg dette til grunn.

Tilkomst

Tilkomst til eigedomen frå offentleg veg via privat veg.

Det ligg føre dokumentasjon på vegrett frå gbnr. 28/2. Vidare ligg det føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå Statens vegvesen jf. vedtak datert 14.12.2007. Ansvarleg søkjar har også sendt inn kopi av korrespondanse med Ingelin Garen ved Statens vegvesen. Det går her fram at løyvet frå 14.12.2007 gjeld gbnr. 28/180 og at løyvet ikkje er tidsavgrensa.

Kommunedirektøren legg desse opplysningane til grunn.

Utomhusareal og parkeringsløyvsningar

Det er på situasjonskart vist tilstrekkeleg utomhusareal og parkeringsplassar i samsvar med krav stilt i gjeldande plan. Det går fram av innsendt støyrapport at avmerkt uteoppfaldsareal oppfyller krava til støynivå utan at det er behov for avbøtande tiltak.

Forholdet til utvalde naturtypar

I alle saker som råkar naturmangfald vert det stilt krav etter naturmangfaldslova § 7 om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit.

Opplysningar frå naturdatabasen og artsdatabanken viser at det ikkje ligg føre kunnskap som tilseier at det er lokalt viktig eller verdifull naturmangfald i dette området. Det ligg heller ikkje føre andre opplysningar som tilseier at det kan vere trua eller verdifulle arter eller naturtypar i området. Ut frå desse opplysningane tilseier kunnskapsgrunnlaget i saka at naturmangfald vil i liten grad bli råka av tiltaket. Kravet i naturmangfaldslova § 8 om at saka skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er dermed oppfylt. I og med at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kjent naturmangfald i området, vurderer ein det slik at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter naturmangfaldslova §§ 9-12.

Grunngjeving av søknad om dispensasjon

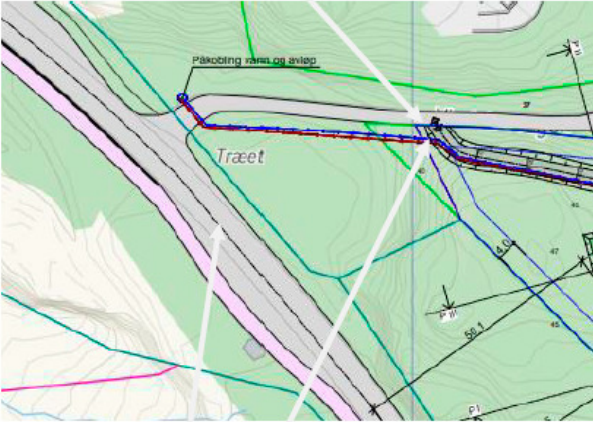
Som grunngjeving for dispensasjon vert det opplyst følgjande:

Søknad om dispensasjon – gnr 28/180 – Spjeld, Øygarden kommune

Viser til søknad om rammeløyve, og brev av 11.06.2024 der saksbehandlar ønsker at dispensasjon søknad vert lagt til i sak.

Etter at tiltaket er omprosjektert, er bare nederste del av avkjørselen fra Vindskarvegen innanfor byggegrensen mot offentlig vei. Det er ca 46 m fra senter fylkesvei til avkjørselen, og den ligger en del høyer enn hovedveien. Vi kan ikke se at planlagt avkjørsel til omsøkte bolig, på noe vis kan påvirke de forhold som byggegrensen til offentlig vei er ment å ivareta.

Revidert trase for veg inn på tomt.



Ca 46 m center FV til veg inn på bnr 180

I bestemmelsene til arealdelen punkt 10 a er det sagt at nye tiltak skal være i tråd med rammeplanen for avkjørsler. Er det planlagt tiltak som ligger innanfor byggegrense mot vei, så er det avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen. Det søkes derfor om dispensasjon fra punkt 10 a i bestemmelsene til arealdelen, for etablering av veg til gnr 28/180 som vist på kart. Veg ligger langt fra hovedveien, og vil ikke kunne påvirke trafiksikkerhet eller vanlig vedlikehold i fylkesveien.

«Som ein kuriositet legg eg ved uttale fra Vestland fylkeskommune med ref. til veglova: § 30. Byggverk, her òg laus kiosk, opplag eller anna større innretning må ikkje utan særskilt løyve plasserast innafor byggegrenser som er fastsette i eller med heimel i § 29. Føresegnene i første ledd skal gjelde tilsvarande for vareramper, murar og liknande innretningar, for utsprengde og utgravne rom og for nettstasjonar og andre byggverk mv. i tilknytting til leidningar som nemnde i § 32. Det same gjeld for gjerde som kan hindre fri sikt, dersom ikkje anna følgjer av § 44 flg. Løyve etter første ledd gir vegkontoret for riksvegar og fylkesvegar, og kommunen for kommunale vegar. Etter nærare føresegnar som vegstyremaktene fastsett, kan skogsvirke plasserast ved offentlig veg.

Veglov 21. juni 1963 nr. 23 § 30, Juridika (kopiert 25. juni 2024)
<https://juridika.no/lov/1963-06-21-23/%C2%A730>»

Vurdering:

Det er søkt om dispensasjon og løyve til oppføring av bustad med tilhøyrande infrastruktur. Del av intern veg strir med byggegrensa mot FV 561 og er difor avhengig av dispensasjon frå KPA føresegn 10 bokstav a. Bustaden og uteoppfallsarealet strir ikkje med byggegrensa.

Byggegrensa langs vegen er etter rammeplan for avkøyringar og byggegrensar langs fylkesvegar 50 m frå vegmidte. Omsøkt intern veg er ca. 43 m frå vegmidte.

I medhald av pbl. § 19-2 vert det opna for at ein kan dispensere frå lova og planar vedteken i medhald av lova. Det kan ikkje gjevast dispensasjon etter § 19-2 dersom omsynet bak føremålet i lova eller planane det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det går fram av forarbeida til lova at det må vere ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak regelen/planen det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Omsyna bak byggegrense mot veg er å ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet rundt vegen. Vidare skal byggegrensa sikre trafikktryggleik, areal for drift, vedlikehald, vegutbetring og utvikling av vegen.

Den interne vegen har ei avstand til vegmidte fylkesveg på ca. 43 m. Vidare er den interne vegen vesentleg høgare enn fylkesvegen i terrenget, og terrenngrepet vil ikkje vere synleg frå fylkesvegen då det vert skjult av terrenget mot fylkesvegen. Då det er stor avstand til vegen og tiltaket gjeld ei intern veg kan ikkje kommunedirektøren sjå at omsynet bak til vegutviding, drift og vedlikehald av vegen vert vesentleg sett til sides.

I same retning trekker det at vegeigar, Vestland fylkeskommune, ikkje har innvendingar til tiltaket. Dette viser at omsyna ikkje vert vesentleg sett til sides.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at nasjonale eller regionale interessert, eller lovas føremålsføresegn pbl. § 1-1 vert sett til sides i denne sak.

Med bakgrunn i det ovannemnde, kan ikkje Øygarden kommune sjå at omsynet bak byggjegrænse mot veg vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare må fordelane vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Det synast ikkje å ligge føre konkrete ulemper ved å gje dispensasjon i saka, då vegen plasserast 43 meter frå fylkesvegen , og VFK som vegeigar aksepterer tiltaket.

Det er ei stor fordel at tiltakshavar kan gjennomføre underliggjande arealføremål og etablere bustaden i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er etableringa av den interne vegen som strir med byggjegrænse og kommunedirektøren meiner at plasseringa av vegen er fornuftig med tanke på at bustaden skal plasserast på ei kolle. Andre alternative plasseringar av avkøyrsla til tomten vil kunne gje større terrenginngrep og det er soleis ei fordel terrengmessig at den interne vegen vert plassert der den er omsøkt.

Kommunedirektøren legg avgjerande vekt på dette og viser til at ulempene med dispensasjonen er små då den interne vegen ikkje påverkar fylkesvegen.

Med bakgrunn i det ovannemnte, finn Øygarden kommune at fordelane er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningslova § 19-2 slår fast at kommunen kan gje dispensasjon dersom vilkår er oppfylt. Kommunen skal foreta ei særskilt vurdering av om søknaden skal innvilgast eller ikkje gjennom ein kan-vurdering. Denne vurderinga høyrer inn under kommunen sitt frie skjønn. Vurderingane i kan-skjønnnet må basere seg på saklege omsyn og ikkje føre til forskjellshandsaming eller myndighetsmisbruk.

Kommunedirektøren vurderer at det ikkje ligg føre grunnar for å gi avslag etter kan-vurderinga.

Øygarden kommune har vurdert saka og finn grunnlag for å gje dispensasjon slik som søkt, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering av byggjesaka

Omsøkt eigedom ligg etter støykarta i gul og raud støyson. Det er sendt inn ei støyrapport som viser at uteopphaldsarealet kan etablerast i samsvar med støykrav og krav storleik utan at det er behov for tiltak. Når det gjeld bustaden går det fram av rapporten at støynivå ved fasade er berekna opp til $L_{den} 58\text{ dB}$ i andre etasje, mens heile plan 1 får støynivå $L_{den} \leq 55\text{ dB}$. Vidare går det fram at bustaden vil ha alle opphaldsrom med opningsvindaug mot stille side og at dette tilfredsstillar anbefalt planløyising og stille side etter T1442. I høve innvendig støy vert krava oppfylt for alle rom bortsett frå soverom i andre etasje ved fasade mot vest. Vindaug her må nytte lydisolerande vindaug med $R_w + C_{tr} \geq 36\text{ dB}$.

Kommunedirektøren legg støyrapporten til grunn og viser til at det ikkje er opplyst at tiltaket strir med krav til støy i TEK17.

Kommunedirektøren er etter ei konkret vurdering kome til at bustaden etter plan- og bygningslova inneheld ei bueining etter plan- og bygningslova. Det vert vist til at bustaden vert etablert med ei sekundærleilegheit på ca. 44 m². Denne har separat inngang og inneheld

alle hovudfunksjonar, men den er ikkje fysisk fråskild frå hovudeininga då det er dør mellom soverom og vaskerom/teknisk rom. Kommunedirektøren viser til at sekundærleilegheita ikkje har ei storleik som gjer at den er ei sjølvstendig økonomisk eining då totalt bruksareal for bustaden er 179,1 m². Kommunedirektøren gjer likevel merksam på at bustaden kan verte vurdert til å vere 2 bueiningar etter matrikkellova.

Eigedomen ligg på ei kolle. Dette gjer at det vert store terrenginngrep i samband med intern veg i starten ved avkøyrsla til den private vegen. Kommunedirektøren er etter ei konkret vurdering kome til at terrenginngrepa kan aksepterast. Det er lagt vekt på at eigedomen er avsett til bustadføremål. Videre at det ikkje er andre alternative plasseringar av vegen som ville gitt vesentleg mindre terrenginngrep. Det er også lagt vekt på at terrenginngrepa vert sterkt redusert etter eit relativt kort strekk.

Visuelle kvalitetar:

Tiltaket innehar etter kommunedirektørens skjønn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltakets funksjon, bygde og naturlege omgjevnadar og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Oversikt over ansvarsrettar:

	FAGOMRÅDE	TKL	FIRMANAMN/SJØLVBYGGJAR
SØK	Ansvarleg søkjar	1	Tømrer Og Gårdservice As
PRO	Teikningsarbeid	1	Tømrer Og Gårdservice As

Plassering:

Dette tiltaket skal plasserast i terrenget av godkjent føretak. Tiltaket skal plasserast i samsvar med vedlagt situasjonskart.

Høgde for topp Ok golv vert godkjent på kote +43,2 m, topp gesims vert ut i frå teikningane fastsett til kote ca +50,35 m.

Ferdigstilling

Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkjar sjå til at det er gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest før tiltaket vert teke i bruk. Krav om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal vera vedlagt naudsynt dokumentasjon (jf. SAK 2010 kap. 8):

- Oppdatert gjennomføringsplan

Endring av løyvet:

Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter dispensasjonen/løyvet er gjeve, fell dispensasjonen/løyvet bort, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd, første punktum. Løyvet fell også vekk dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd, andre punktum. Fristane kan ikkje forlengast.

Dersom ein ønskjer å endra tiltaket i høve til denne godkjenninga må det søkjast særskilt om dette.

Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søkjar før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf. pbl. § 23-2.

Saka vert no sendt over til partane og Statsforvaltaren i Vestland.

Gebyr

Behandlingsgebyr er rekna ut frå lokal forskrift om kommunale gebyr for 2024.

Tiltaket fell under følgjande punkt i forskrifta:

7.2.1: Bustadbygg, for første bustadeining:	kr. 22 600,-
+	
7.10 Dispensasjon, 1 eller 2 dispensasjonar i saka:	kr. 20 600,-
+	
7.4 Andre tiltak, intern veg/vesentleg terrenginngrep:	kr. 17 000,-

Totalt gebyr: kr. 60 200,-

Faktura vert ettersendt tiltakshavar.

Dette vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsreglementet vedteke i kommunestyret.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansenr 24/7440 .

Med helsing

Kari Lie Sollien
avdelingsleiar byggjesak

Martin Kristoffer Eilertsen
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

Kopi til:

Irene Spjeld Lie	Elvabakkvegen 52	5360	KOLLTVEIT
ØYVAR AS	Lonavegen 20	5353	STRAUME

Vedlegg:

- Situasjonsplan 1:1000
- Situasjonsplan 1:500
- Tverrprofiler Veg 1
- Profil I - I og II - II
- Profil III og IV
- 10 - Fasadeteikning nord og vest
- 11 - Fasadeteikning sør og aust
- 13 - Planteikning 1. etasje
- 14 - Planteikning 2. etasje
- 15 - Snitteikning

Mottakarar:

Tømrer Og Gårdservice As	Elvabakkvegen 52	5360	KOLLTVEIT
--------------------------	------------------	------	-----------

Habilitet

I denne saka har det vore vurdert habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap. Sakshandsamar og leiar/overordna meiner at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltningssaka.

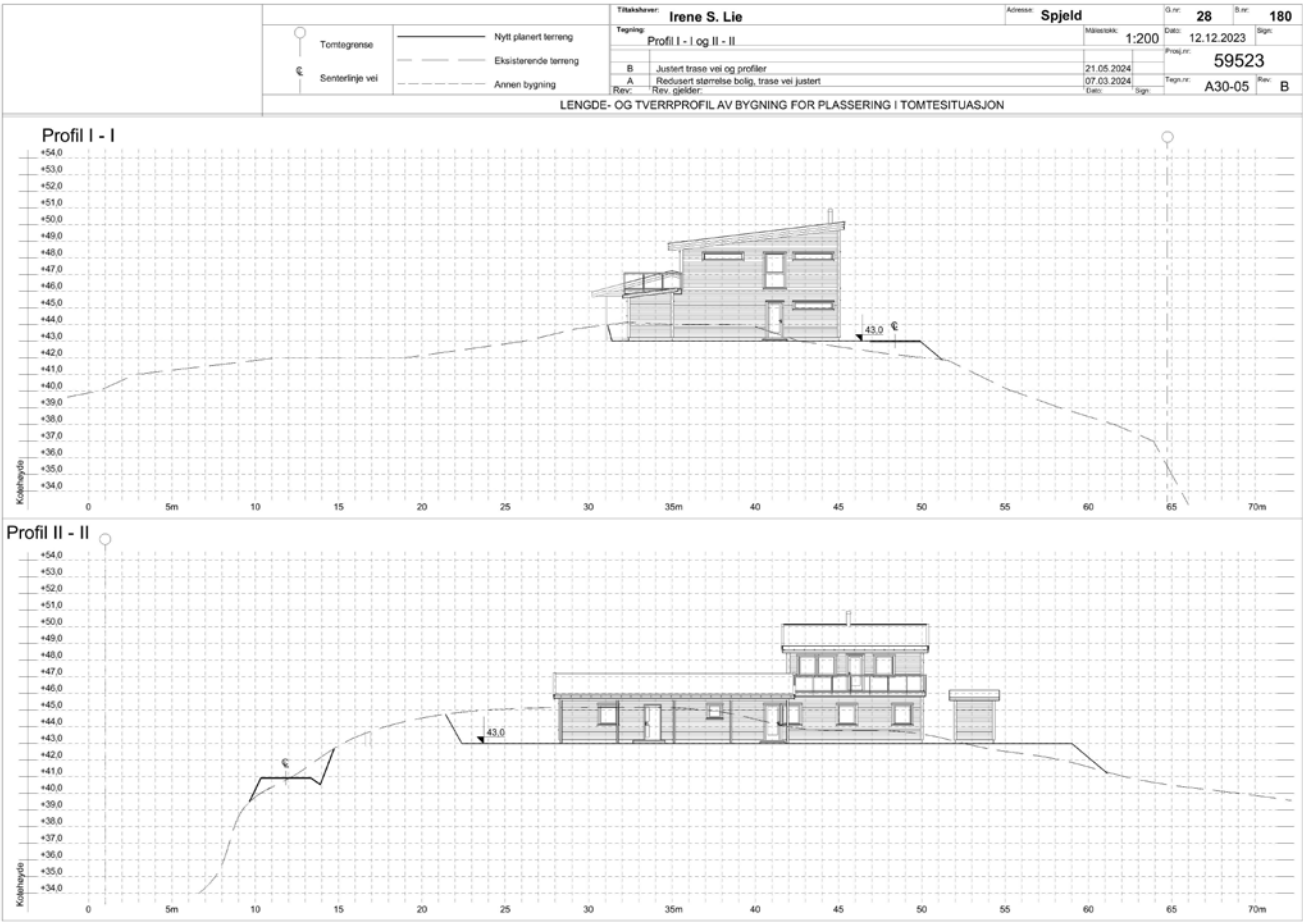
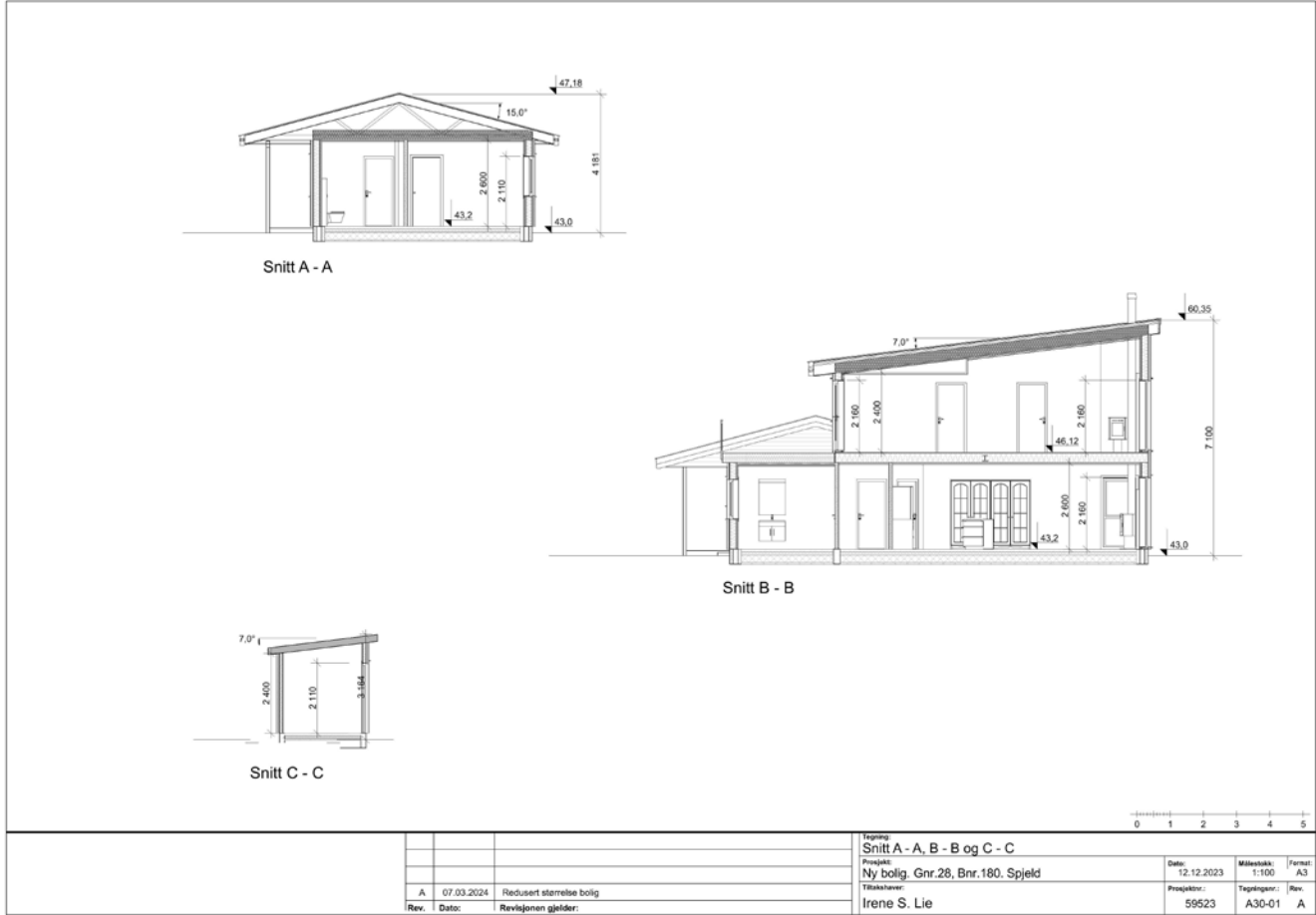
Klage

De kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til Statsforvaltaren i Vestland, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.





Skjema B - Saksbehandler - FLOW

Innsendt	18.03.2024 10:24:50		
ReferanseID	FJE027-1769859		
Tiltaket gjeld			
Førehandstilsegn			
Førespurnad i samband med			
☐ frådeling av tomt			
☒ søknad om rammeløyve til byggesaksavdelinga			
☐ tilknytning av eksisterande bygg			
Tiltaket gjeld			
☒ Bustadbygg		☐ Industrilokale	
☐ Forretning/kontor		☐ Skule/forsamlingslokale	
☐ Naust		☐ Hytte	
☐ Bruksending		☐ Anna bygg	
Tiltaket gjeld			
Bustadbygg			

Eigedom/tiltakshavar			
Eigedom			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
28	180		
Tomt/husnr			
Reg. plan nr			
Tal bueiningar			
1			
Bruksareal bustad			
179			
Behov for sprinkling/slukkevatn			
☐ Ja		☒ Nei	
Tiltaket si adresse			
Vindskarvegen			
Postnr/sted			
5363 ÅGOTNES			
Tiltakshavar			

Fornamn	Irene
Etternamn	Spjeld Lie
Samme adresse som tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Adresse	Elvabakkvegen 52
Postnr/sted	5360 KOLLTVEIT
Søkar sin e-postadresse	post@tgs.as

Vedlegg
Vedlegg
A10-01 Situasjonsplan 1_1000.pdf (pdf, 4 mb.)
A10-02 Situasjonsplan 1_500.pdf (pdf, 2 mb.)

Kan eigedommen tilknytast offentleg vassleidning?	☒ Ja ☐ Nei
Kan eigedommen tilknytast offentleg avløpsleidning?	☒ Ja ☐ Nei
Vil det bli stilt krav om private avløpsløyser?	☐ Ja ☒ Nei
Saksbehandlers kommentar	
Tilkoplingspunkt til off.VA-nett er ved innkøyring til Vindskarvegen. Eigar må sjølv inngå avtale om å kople seg til via private stikkleidningar. Sjå vedlegg for akseptkriterier for tilkopling.	
Er det behov for ytterlig dokumentasjon?	☐ Ja ☒ Nei
Saksbehandler	Ingeborg Havås Gunnarsen
Dato	18.03.2024
Skjemaet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur	
Vedlegg	
ØyVAR AS - Generelle akseptkriterier.pdf	



Statens vegvesen

Kåre Spjeld
Vindskarvegen 8
5363 ÅGOTNES

Behandlende enhet: Region vest Bergen distrikt
Saksbehandler/innvalgsnr: Roald Gulbrandsøy - 55516342
Vår referanse: 2007/170333-002
Deres referanse:
Vår dato: 14.12.2007

Løyve til å nytte avkjørsle fra offentlig veg.

Vi syner til Dykkar søknad dagsett 09.12.07.

Avkjøysla frå rv. 561 hp 01 ved km 6,460 til eigedomen gnr. 28 bnr. 2 i Fjell kommune er med dette godkjent.

Det vert med dette gjeve bruksløyve til utvida bruk av eksisterande avkjøysle med heimel i Veglova §§ 40-43 og Vegdirektoratet sine reglar av 16. juli 1964 på følgjande vilkår:

1. Løyvet gjeld berre for den staden som er nemnt ovanfor, og i høve godkjent skisse.
2. Løyvet gjeld berre for bruk av avkjøysle til følgjande føremål:
Tilkomst til bustad.
3. Krav til friskt 4 meter inn i avkjøysla skal vere minimum 85 meter til begge sider. Sikta fram og bakover på vegen ved avkjøysla må vere minimum 85. Det skal ikkje vere noko sikhindrande element over 0,5 m i planet mellom avkjøysla og riksvegen.
4. Brukar/eigar må til ein kvar tid halde avkjøysla i den stand det er sett krav til i vilkåra.

Plan - og forvaltning
Med hilsen

Sindre Lillebø
Sindre Lillebø
seksjonsleiar

Roald Gulbrandsøy

2 vedlegg

Kopi: Fjell kommune.

Postadresse: Statens vegvesen, Region vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger
Telefon: 815 44 010, Telefaks: 57 65 59 86, firmapost-vest@vegvesen.no, Org.nr: 971032081
Kontoradresse: Spelhaugen 12, 5845 BERGEN
Fakturaadresse: Statens vegvesen, Regnskap, Båtsfjordveien 18, 9815 VADSØ, Telefon: 78 94 15 50, Telefaks: 78 95 33 52



Attestert kopi av dok.nr. 2009/331138/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:35

Side 1 av 4

Rekvirentens navn		Kåre Spjeld	
Adresse		Vindskarvegen 8	
Postnr.	Poststed		
5363	Ågotnes		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.		
041137			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
1246	Fjell	28	180
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☒ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	
Beskaffenhetsnr.		Ideell andel	
☐ 1 Bebyggd		☒ 2 Ubebyggd	
Bruk av grunn			
☒ B Bolig eiendom		☐ F Fritids- eiendom	
☐ V Forretning/ kontor		☐ I Industri	
☐ L Landbruk		☐ K Off. vei	
☐ A Annet			
Type bolig			
☐ FB Frittligg. enebolig		☐ TB Tomanns- bolig	
☐ RK Rekkehus- kjede		☐ BL Blokk- leilighet	
☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
k.		0,-	
Utløst til salg på det frie marked		☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype			
☐ 1 Fritt salg		☒ 2 Gave (helt eller delvis)	
☐ 3 Ekspro- priasjon		☐ 4 Tvangs- auksjon	
☐ 5 Uskifte		☐ 6 Skifte- oppgjør	
☐ 7 Opphør av sambøerskap		☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag			
kr 350.000,-			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel	
041137	Kåre Spjeld	1/1	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
120263	Irene Spjeld Lie	☒ Ja ☐ Nei	1/1
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Se vedlegg			
Dato	Utstederens underskrift		
	Kåre Spjeld		

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave Skjete

Side 1 av 3

Retts-
dato: 7/5-08
Kåre Spjeld

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁸⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁹⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
23/2-09	Spjeld
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Kåre Spjeld	Kåre Spjeld
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
VIDAR B. LUND ADVOKAT	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfester underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
	Kåre Spjeld

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

J.nr.07/4014

ERKLÆRING

Eier av gnr. 28, bnr. 2 gir herved løyve til gnr.28, bnr.¹⁸⁰(Hcia) å installere, og ha liggende vann og avløpsledninger på min eiendom.

Plassering er i henhold til foreviste planer.

I henhold til avtale gis løyve til en bygning tilpasset terrenget.

Gnr. 28, bnr. 2 skal ikke være skadelidende, verken økonomisk eller på annen måte, av denne installasjonen.

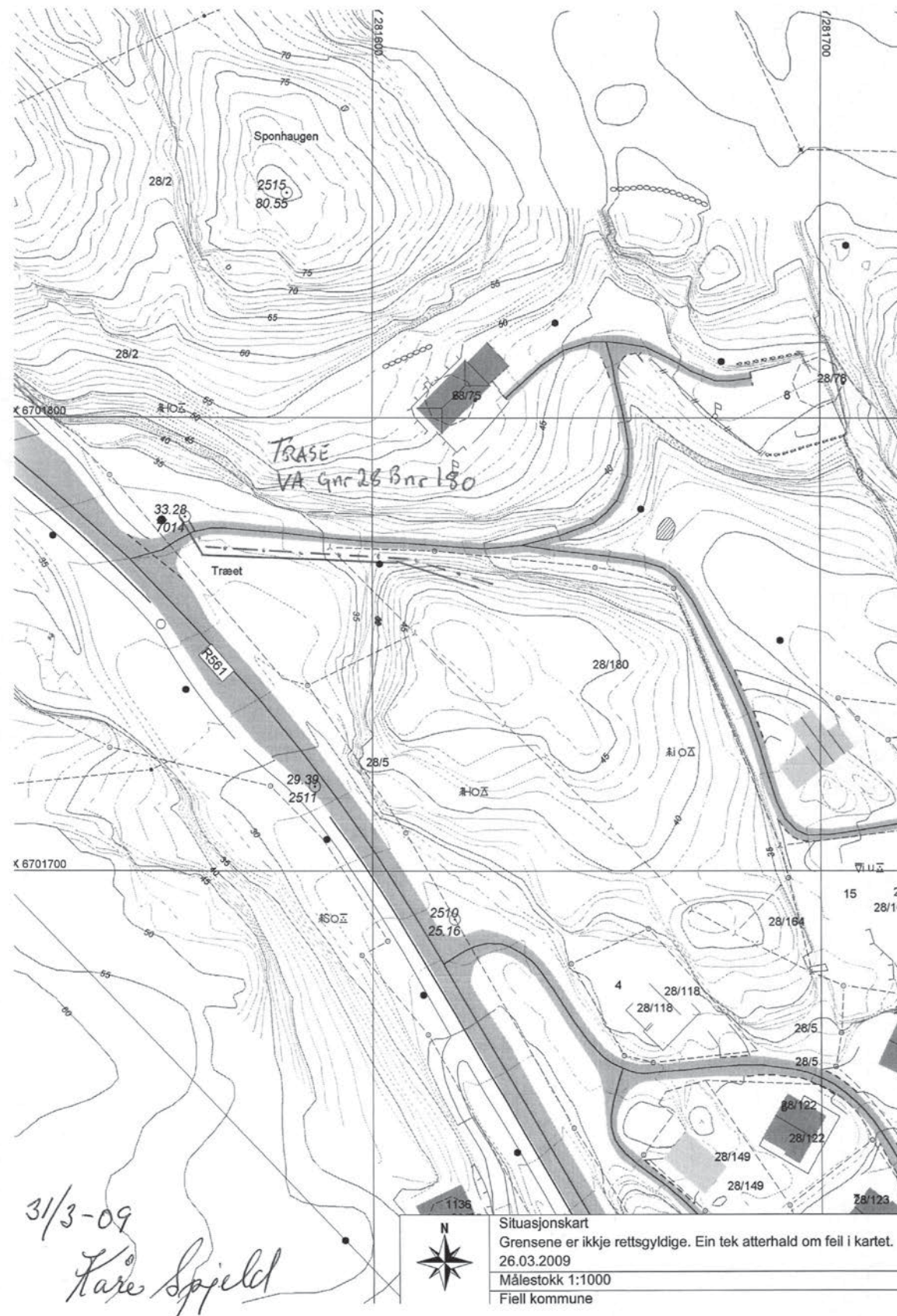
Denne erklæring tinglyses med skjøte.

Spjeld, 04.07.2008

Kåre Spjeld
Kåre Spjeld

Pott Gruppen bemettes
Anne Louise Schilbred

Anne Louise Schilbred
Advokat



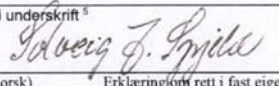
Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt namn (rekvirent): Irene Spjeld Lie		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1185189 Tinglyst: 06.03.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Elvabakkvegen52		
Postnummer: 5360	Poststad: Kolltveit	
Fødselsnr./Org.nr. 120263	Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Solveig Johanne Spjeld	Fødselsnr./org.nr. 050342

2. Eiendom (der retten skal hefte) ²					
Kommunenr. 4626	Kommunenamn Øygarden	Gnr. 28	Bnr. 2	Fnr.	Snr.

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 4626	Kommunenamn Øygarden	Gnr. 28	Bnr. 180	Fnr. Snr.
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)				
	Namn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 20/2-24	Heimelshavar si underskrift ⁵ 
Statens kartverk – rettleiande skjema (Nynorsk) Erklæring om rett i fast eiendom Side 1 av 2	

4. Skildring av kva retten går ut på⁶

Bnr 2 gjer bnr 180 rett til å bruka Vindskarvegen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)⁷

6. Underskrifter

Stgd og dato

Heimelshavar si underskrift⁸

Agdnæs 20/2-24

Edouard J. Gyde

Notar:

1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returt til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.

2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.

3) Eigedomen der retten ligg.

4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.

6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.

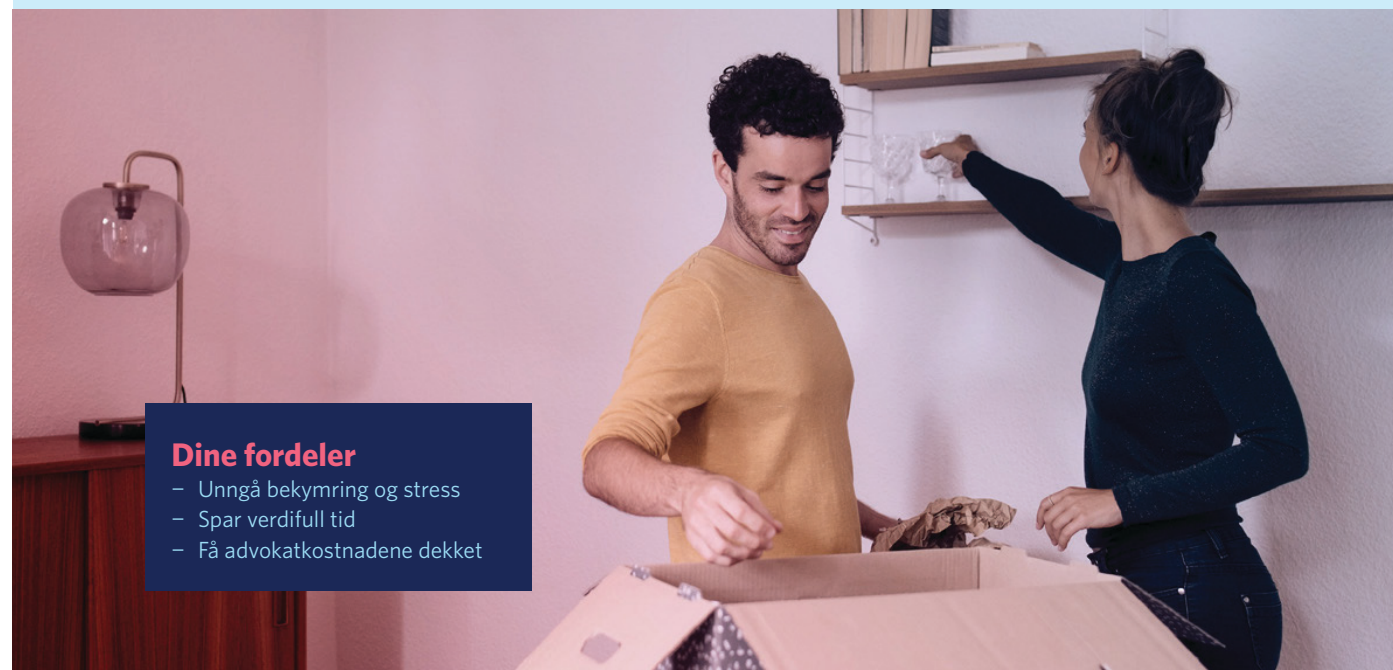
7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.

8) Den som signerer må ha grunnbokshelmei til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

E-post: erlend.stokmo@emera.no
Mobil: +47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING