NORDVIK

Veslevarden 62

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Veslevarden 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Fin 3-roms selveierleilighet m/gode solforhold. Terrasse på 34 m². Bad fra 2022. Trappefri adkomst. Barnevennlig område.

Prisantydning	**2 590 000,-**
Omkostninger	**65 840,-**
Totalpris	**2 655 840,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En innbydene 3-roms selveierleilighet i et veletablert og barnevennlig nabolag. Her bor du i rolige, naturskjønne omgivelser, men likevel sentralt med kort vei til det du skulle behøve av servicetilbud i hverdagen, samt skoler, barnehager og kollektivtransport. Passer for alle livsfaser!

- Terrasse på 34m² med gode solforhold midtsommers
- Bad fra 2022
- Parkering på egen tomt
- Vedlikeholdsvennlig uteareal
- 2 soverom på hhv 12,1 og 7,2 m²
- Vedovn i stue
- Balansert ventilasjon
- Utvendig bod på 5,4m²

- Kort vei til skoler og barnehager
- Omringet av flotte muligheter for friluftsliv
- 4 min til Rong Senter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 80.4 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




















Canal Digital


















N°2








62



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0134/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Veslevarden 62, 5337 RONG
Gnr 238, bnr 529, snr 4 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selgere
Åshild-Helene Vik
Line Vik
Merethe Olsen

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
64 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
65 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
78 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 655 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 668 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, bod
BRA-e: 5.4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 80.4 kvm.
TBA: 34 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkering på sameiets felles tomt.

Modernisering og påkostninger
2022:
- Nytt bad
- Nytt gulv på hovedsoverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vest byggteknikk, grunnet lekkasje i et soilrør så måtte heile badet bygges oppigjen frå grunnen 2022

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller

oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vest byggteknikk, sjå kommentaren over, 2022

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vest byggteknikk, sjå kommentaren over, 2022

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Øygarden rørleggerservice, installering av vannmåler, 2022

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Eiendommen har avløpskvern som ikkje har fungert på noen år. Felles septikk tank med resten av byggefeltet

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det blei skiftet filter 2 ganger i året på ventilasjonen men utover det veit eg ikkje om det har vore kontroll på det

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Lekkasje frå eit soilrør, som er i veggen mellom soverom og bad, frå 2004 og frem til det vart oppdaga i 2022, men alt er ordnet no og arbeidet blei utført av faglærte frå vest byggeteknikk.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Alt er tett og ingenting er skadet men altandøren bør skiftes

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Varmekablene i stuen varma ikkje så godt i vinter.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Lysbryteren på det største soverommet bør skiftes, parkett golvet i stue kjøkken bør pusses eller skiftes. Altandøren er tett men bør skiftes fordi den er noe treg å åpne og lukke. Varmekablene i stuen bør sees på fordi det varmet ikkje så godt i vinter.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Overflater på våtrom
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Skorstein over tak
- Takkonstruksjon og loft

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og stue/kjøkken. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømkostnad på ca. kr 10 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Årlig velavgift på kr 2.000,-

Velavgift inkluderer vedlikehold av fellesareal, brøyting og vedlikehold av vei. Det er felles dugnader i løpet av året.

Årlig kostnad for felles byggforsikring deles på seksjonene.

Kommunale avgifter
Kr 13 174,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 13 174,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og grunngebyr renovasjon.
Årlig kostnad for feiing er kr 507,- for inneværende år, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret, og faktureres etterskuddsvis. Gebyr i 2026 er på kr 5,- pr kilo.

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Pliktig medlemsskap i Veslevarden velforening, orgnr. 820879422.

Det betales en årlig velavgift på kr 2 000,- som dekker vedlikehold av fellesareal, brøyting og vedlikehold av vei.

Det avholdes dugnader årlig som samtlige medlemmer oppfordres til å stille på.

Formålet med velforeningen er å organisere alle boenheter i Veslevarden boligfelt. Ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeids- organ overfor kommune og andre offentlige instanser. Skal i slike saker søke å ivareta natur- og miljøhensyn i foreningens virke- og nærområde.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 546 492,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 185 966,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 964 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Veslevarden 62 har en populær beliggenhet i et trivelig boligområde på Rongøy i Øygarden kommune. Nabolaget byr på landlige og trygge omgivelser med nærhet til sjø. Her er det høy trivselsfaktor blant både store og små.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturskjønne omgivelser og flotte muligheter for friluftsliv, enten du går til fots, sykler, fisker eller padler. Her får du det beste fra to verdener med både sjø og mark en kort spasertur fra boligen. Det er flere kyst- og turstier i nærheten som blant annet tur til Detloff-hytten, Ormhilleren, Hjeltefjorden Fjordpark og ellers gå- og joggeturer langs vei i nydelige omgivelser.

Boligområdet ligger på Rong. Her finner du et godt servicetilbud med det viktigste du trenger i hverdagen, blant annet dagligvarebutikker, bensinstasjon, spisested, frisør, apotek, treningssenter og legesenter. Her finnes også idrettshall- og baner. En kort kjøretur nordover finner du flere næringsanlegg på Kollsnes. Ågotnes ligger bare en kort kjøretur unna, hvor man finner flere dagligvarebutikker, bensinstasjon, spisested, hotell, barnehager, skole, idrettsanlegg og selve CCB-basen som de siste årene har hatt store arbeidsplasser innen offshoresektoren. Til Sotra Kystby med Sartor Storsenter er det en kjøretid på ca. 26 minutter, og til Bergen sentrum tar det ca. 40 minutter med bil. Nærmeste busstopp ligger ca. 7 minutters gange unna, hvor rute 470, 474, 475 og 479 går.

Skoler og barnehager
2.4 km - Terna barnehage
4.4 km - Preg barnehager Toftøy
5.4 km - Preg barnehager Blomvåg
2.6 km - Rong skule
4.1 km - Toftøy skule
2.4 km - Øygarden ungdomsskule
25 km - Sotra vidaregåande skule

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.12.2004. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Det skal sendes inn data som viser endelig plassering av tiltaket. Ferdigattest blir ikke gitt før disse er mottatt av Teknisk etat og godkjent av Teknisk sjef.

Det er uvisst om overnevnte er utført, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om ferdigattest blir gitt eller ikke, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Veslevarden Bustadfelt Rongøy, datert 15.12.1994, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplan:
- H710_1 - båndlegging for regulering etter pbl - delareal 965m²
- 19940004 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 965m²

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 30.06.2004 - Dokumentnr: 5714 - Seksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Dette er et løst organisert sameie og det foreligger ikke vedtekter, regnskap o.l. Ved behov for vedlikehold eller andre planer i sameiet må kostnaden dekkes etter sameiebrøk.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Veslevarden 62

Skoler

Rong skule (1-7 kl.)	197 elever, 11 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Toftøy skule (1-7 kl.)	142 elever, 8 klasser	6 min 🚗 4.1 km
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl...	164 elever, 13 klasser	4 min 🚗 2.4 km
Sotra vidaregåande skule	720 elever	26 min 🚗 25 km
Sotra vgs - avd. Sund	400 elever, 25 klasser	36 min 🚗 33.9 km

Sport

⚽ Rong stadion	4 min 🚗
⚽ Hjeltefjorden Arena	4 min 🚗
🏂 Peak Fitness	3 min 🚗
🏂 Sprek & Blid Ågotnes	12 min 🚗

Offentlig transport

🚌 **Raudhammaren**	Linje 470, 474, 475, 479	7 min 🚶 0.6 km
✈ **Bergen Flesland**		46 min 🚗

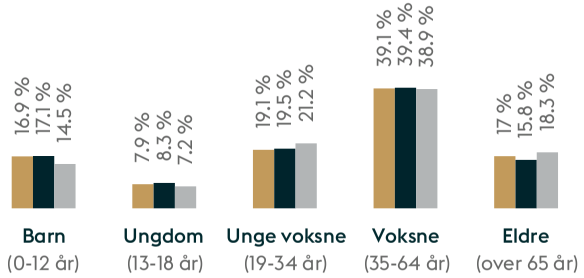
Barnehager

Terna barnehage (1-5 år)	30 barn	4 min 🚗 2.4 km
Preg barnehager Toftøy (0-6 år...	103 barn	7 min 🚗 4.4 km
Preg barnehager Blomvåg (1-5 å...	36 barn	7 min 🚗 5.4 km

Dagligvare

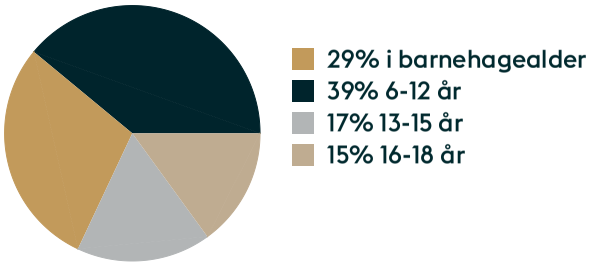
Kiwi Øygarden	3 min 🚗
Spar Rong	3 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rong	1 300	572
Kommune: Øygarden	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



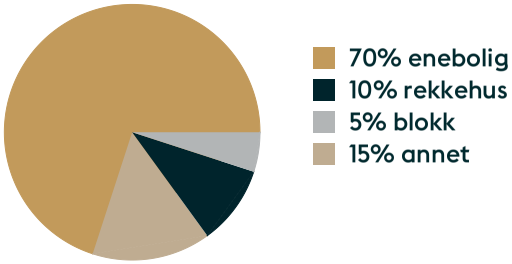
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Øygarden	3 min
Spar Rong	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Veslevarden 62
5337 RONG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	2004
BRA:	80 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	19.5.2026 (Gyldig til 19.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	8	0	2

Supertakst

GNR: 238 BNR: 529 SNR: 4
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Veslevarden 62
5337 Rong

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43172

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga taknedløp er avsluttet over bakken.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga alder/slitasje og stedvis råteskade
Vinduer og dører	TG-2 pga slitasje, treghet i åpne/lukkemekanisme samt svelging i nedre del av dørblad.
Yttervegger	TG-2 pga registrert noe råteskade i bordkledning
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder.
Ventilasjon	TG-2 pga Med bakgrunn i alder og service historikk er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Våtrom - Overflater	TG-2 pga usikkerhet om tilfredstillende høydeforskjell fra avsluttet memrban ved dør til topp sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.
Takkonstruksjon og loft	Tilhører annen enhet og er ikke inspisert. Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.5.2026	**19.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hjørdis Sigrun Vik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det presiseres at det ikke er foretatt kontroll av innvendige eller utvendige forhold der tilkomst forutsetter adkomst gjennom annen bruksenhet enn den leiligheten oppdraget er bestilt for. Slike forhold er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte feil eller avvik innenfor disse områdene kan ikke utelukkes

Informasjon om boligen

Adresse:	**Veslevarden 62, 5337 Rong**						
Kommunenr:	**4626**	Gårdsnr:	**238**	Bruksnr:	**529**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2004** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Laminat på soverommene og entre/gang. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malt strie/tapet
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad og stue/kjøkken. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Badet er revet og gjennbygget i 2022 pga lekkasje fra avløpsstammen (Kilde: fremlagt skaderapport) Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen.	Nei
2025	Det er gjennomført en elkontroll datert 28.05.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. (Kilde: Fremlagt el kontroll av bkk.)	Ja
2026	Det er gjennomførte tilsyn av Øygarden kommune 20.01.2026. Det ble ikke avdekt avvik ved fyringsanlegg. (Kilde: Fremlagt tilsyn rapport)	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**80**	**75** Romfordeling: -Entre/gang: 8,7 m² -Soverom: 7,2 m² -Soverom: 12,1 m² -Bad: 7,2 m² -Stue/Kjøkken: 32,4 m² -Bod: 2,9 m² Takhøyde i stue. 2,38 m 4,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**5** Romfordeling: -Ekstern bod: 5,4 m²	**0**	**34**
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**34**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over bakken

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2022	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved hulltaking i nedre del av vegg på bod mot terreng, registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Boligen har balansert ventilasjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Råteskade i terrassebord.

Type	Platting
Platting ved inngangsparti på ca 7,4 m² Platting ved stue på ca 26,3 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Værslitasje på terrassebord med noe registrerte tilfeller av råteskade. TG-2 pga alder/slitasje og stedvis råteskade	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Balkong dør er det registrert rust samt treghet i åpne/låse mekanisme



Beskrivelse	
Ytterdør Ekstern bod dør Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Karmer er stedvis noe værslitt



Svelging i bunn av dørblad til ekstern bod

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Vindu på store soverom tar i karm og har behov for justering.

Balkong dør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme til balkong dør

Karmer er noe værslitte.

Ekstern bod dør er startet og svelge i nedre del av dørblad

TG-2 pga slitasje, treghet i åpne/lukkemekanisme samt svelging i nedre del av dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Overvåk tilstand, foreta utskiftinger etter behov.

6.6 Yttervegger



Råteskade i bordkledning

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.
Merknad: Det kan være avvik på yttervegg som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Iht. sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledning til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregpåkjenning.

Det registreres noe råteskade i bordkledning på andre siden av huset av det denne seksjonen er (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskade i kledning bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skade. Kledning fremstår ellers i alminnelig god tilstand alder tatt i betraktning.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU

Tilhører annen enhet og er ikke inspisert.

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilterte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-Komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registerers sug i kanalen.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.13 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert på bad

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det registerers at det ikke er montert siklemikle på varerøret som skal føre eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap og ut på gulv. Anbefaler å montere en slik.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 28.05.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik..

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.16 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med bakgrunn i alder og service historikk er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. (TG-2) Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.17 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Malt slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2022 pga vannlekkasje fra stakeluke til avløpsrør (Kilde: Skaderapport)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

21mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 11mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Grunnet oppkant ved dør på ca 15mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak silikon

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. (TG-2)
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
-Dusj dører i glass
-Toalett
-Benkeskap med servant
-Fordelerskap
-Varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.
Ikke funnet avvik basert på visuell kontrollDet gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er fremvist noe bilde dokumentasjon under riving/oppbygging av badet fra 2022

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line Vik	9578-5993-4-1381172	2026-05-18 14:57:53
Merethe Olsen	9578-5997-4-2446006	2026-05-18 16:02:08
Åshild-Helene Vik	9578-5993-4-1628233	2026-05-18 12:55:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0134/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veslevarden 62, 5337 RONG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Merethe Olsen, Åshild-Helene Vik, Line Vik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hjørdis Sigrun vik

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hjørdis Sigrun Vik

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93226
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vest byggteknikk, grunnet lekkasje i et soilrør så måtte heile badet bygges oppigjen frå grunnen 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vest byggteknikk, sjå kommentaren over, 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vest byggteknikk, sjå kommentaren over, 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikkje vore utført arbeid på det overnevnte

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikkje vore utført drenering

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikkje vore utført arbeid

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øygarden rørleggerservice, installering av vannmåler, 2022

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje utført endringer

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Eiendommen har avløpskvern som ikkje har fungert på noen år. Felles septikk tank med resten av byggefeltet

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det blei skiftet filter 2 ganger i året på ventilasjonen men utover det veit eg ikkje om det har vore kontroll på det

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje gjort arbeid

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje utført

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje frå eit soilrør, som er i veggen mellom soverom og bad, frå 2004 og frem til det vart oppdaga i 2022, men alt er ordnet no og arbeidet blei utført av faglærte frå vest byggeteknikk.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om feil med dreneringen

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er tett og ingenting er skadet men altandøren bør skiftes

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikkje observert noko slikt

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje observert noko slikt

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skadedyr observert

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmekablene i stuen varma ikkje så godt i vinter.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Alt har fungert tilfredstillende.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av takstmann 2026 ku

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Rekner med at det sto den gangen ho kjøpte leiligheten

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Antar at alt er på plass

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til nokon sånne planer

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Et huslån i banken

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om noko slikt

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om noko slikt

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om det er noko slikt

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om noe sånt

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ho hadde ikkke oljefyr og derfor ingen nedgrav tank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Lysbryteren på det største soverommet bør skiftes, parkett golvet i stue kjøkken bør pusses eller skiftes. Altandøren er tett men bør skiftes fordi den er noe treg å åpne og lukke. Varmekablene i stuen bør sees på fordi det varmet ikkje så godt i vinter.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0134/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åshild-Helene Vik	**2026-05-18**	**Merethe Olsen**	**2026-05-18**

Identifikasjon

Åshild-Helene Vik

Identifikasjon

Merethe Olsen

Navn	Dato
Line Vik	**2026-05-18**

Identifikasjon

Line Vik

Signicat

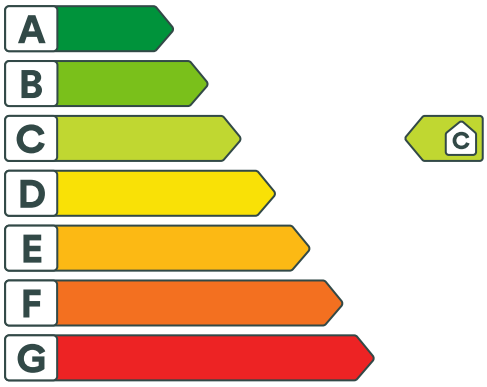
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Veslevarden 62, 5337 RONG	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294803**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23275902**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **529**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,79 kWh/m²	**11 749 kWh**



Veslevarden 62, 5337 RONG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Veslevarden 62, 5337 RONG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

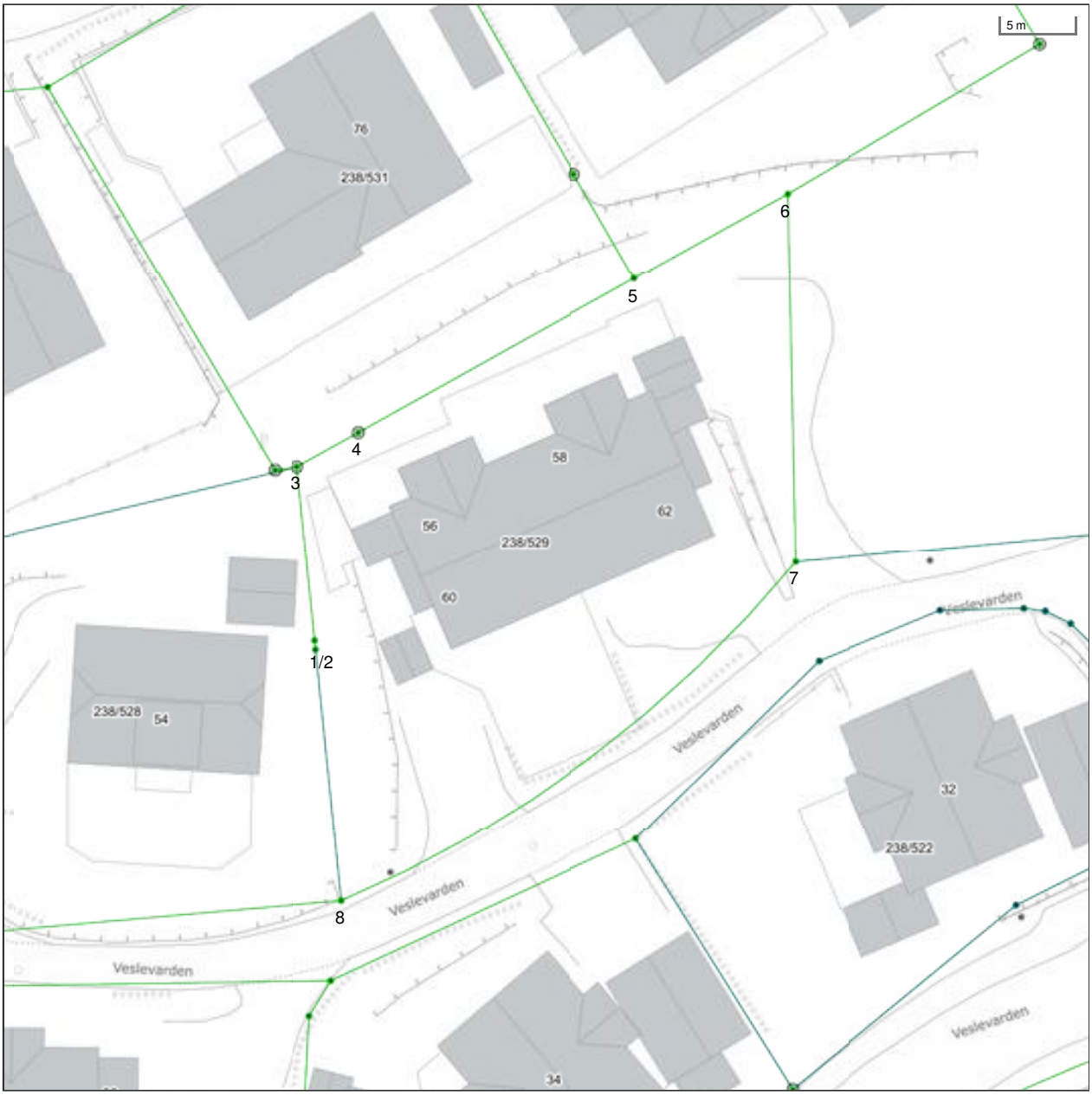
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 12.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 238/529//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	964,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6714159,72	**Øst**	276265,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6714153,99	276249,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,09	
2	6714154,61	276249,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,62	
3	6714166,46	276248,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,86	
4	6714168,5	276253,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,75	
5	6714177,72	276272,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,40	
6	6714182,81	276283,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,83	
7	6714157,91	276282,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,92	
8	6714136,91	276249,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,73	79,99

Grunnkart

Øygarden kommune

Eiendom: 238/529/0/4
Adresse: Veslevarden 62
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

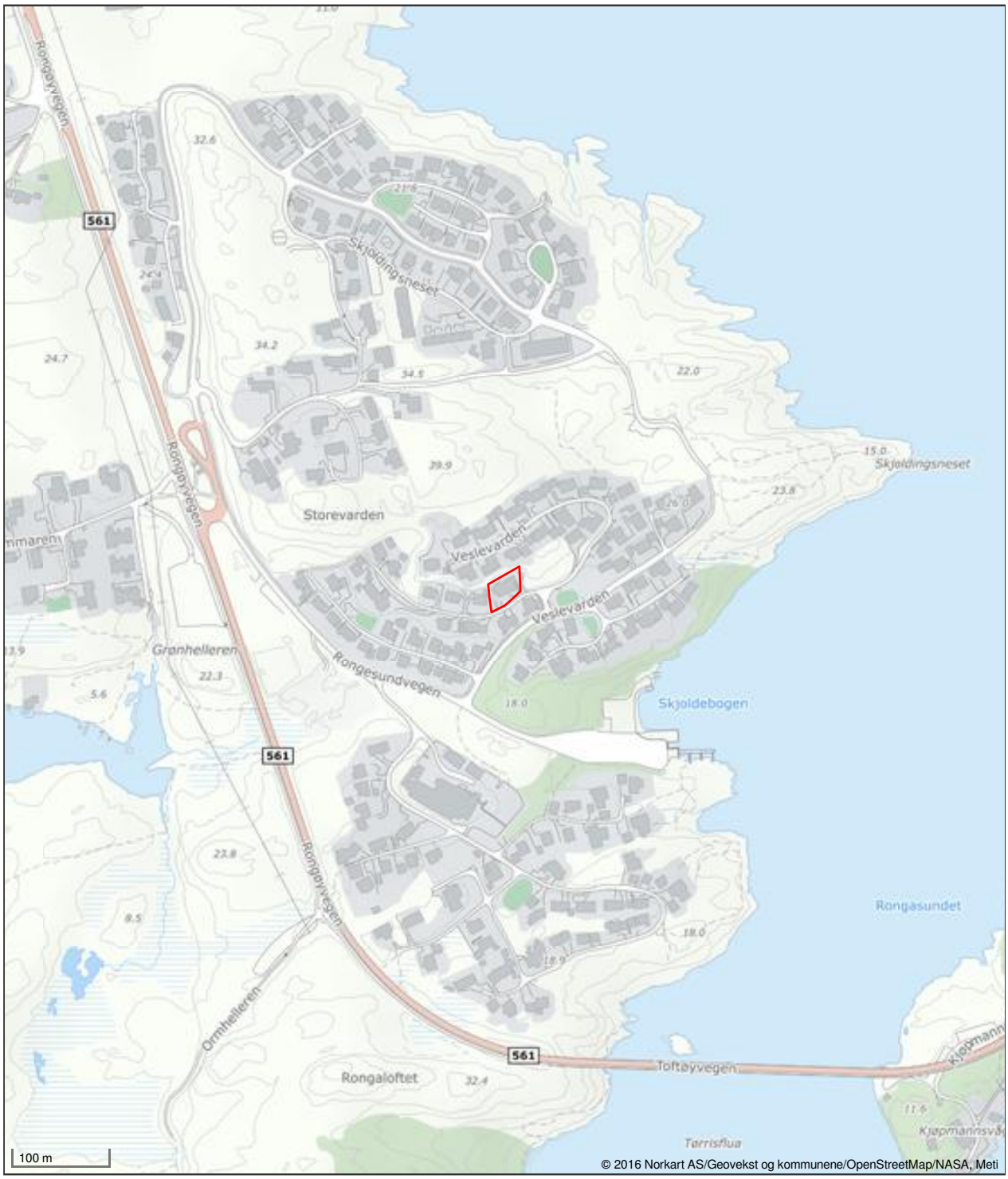
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.05.2026

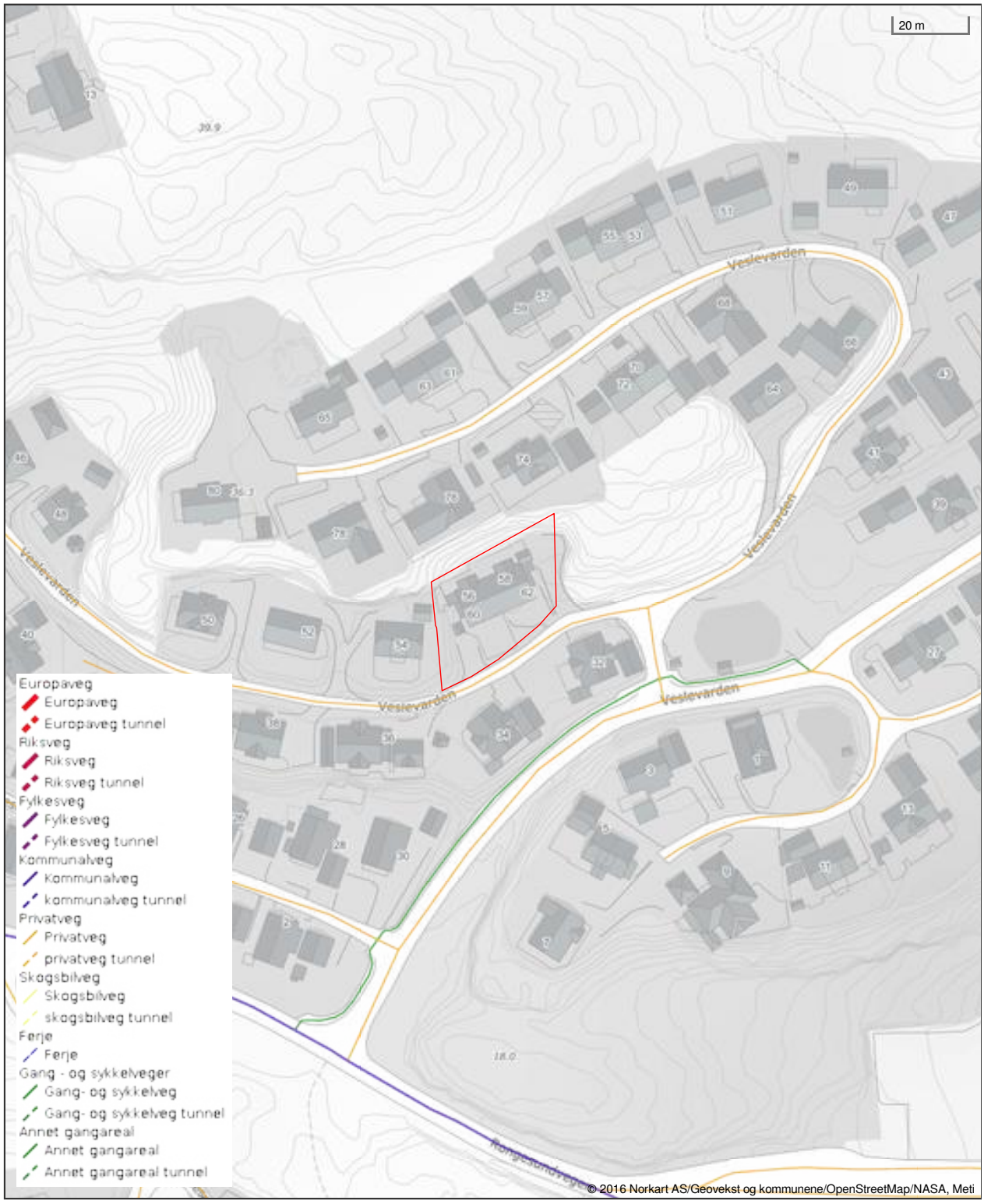
Oversiktskart for eiendom 4626 - 238/529//



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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 238/529//



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

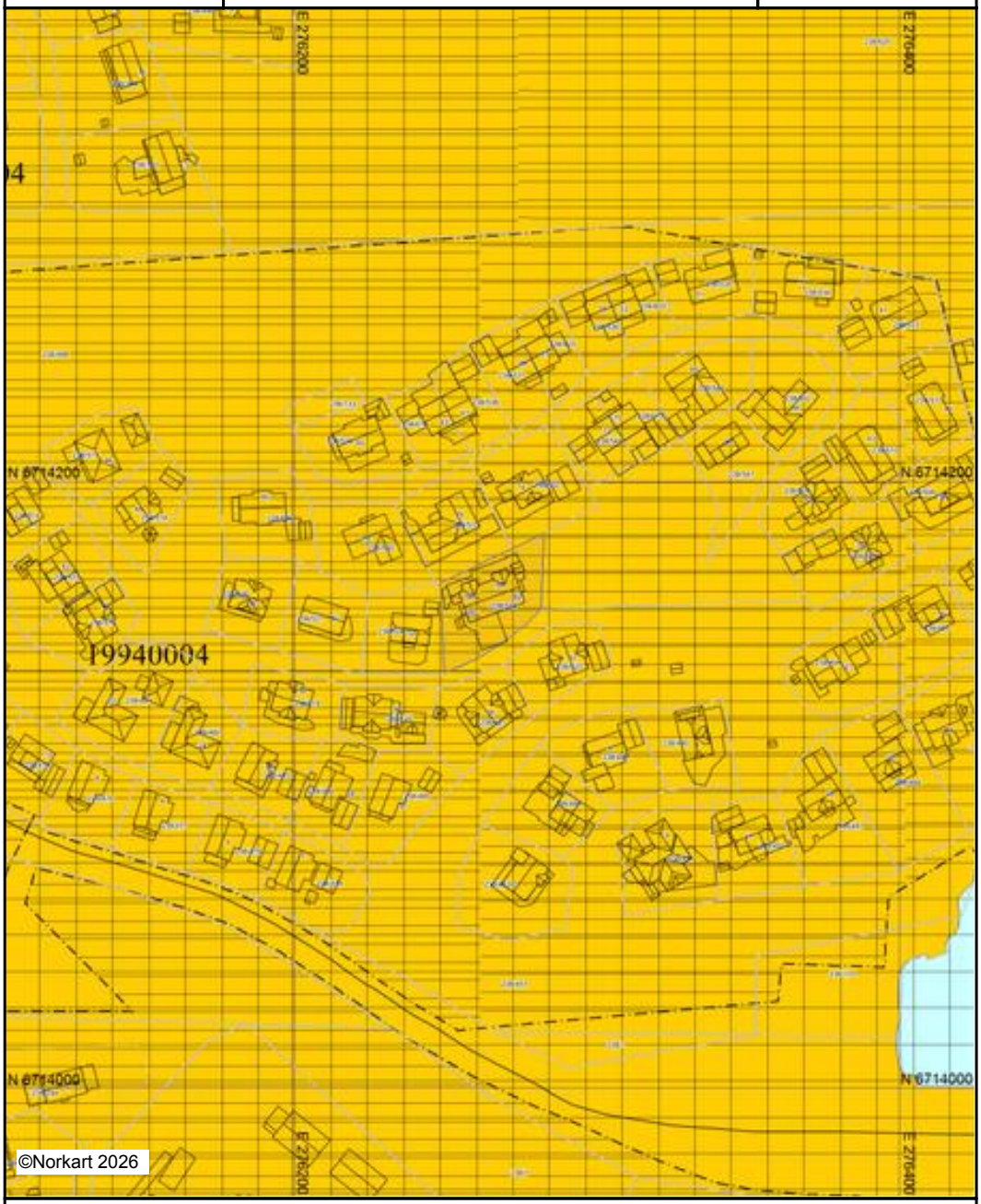
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/529/0/4
Adresse: Veslevarden 62
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Føresegner til kommuneplanen sin arealdel



Vedtatt av Øygarden kommunestyre xx.xx.xxxx

Heimel i LOV 2008 - 06.27 nr 71 - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - plandelen) – omtalt som pbl.

DEL 1 - GENERELLE FØRESEGNER, PBL § 11.9

1 FORHOLD TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjente reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel med følgjande unntak:

a) Kommuneplan 2006 – 2014 gjeld for Rongøy til kommunedelplan for Rongøy vert vedteken.

b) Der reguleringsplan for 300 kV kabel viser formål "Industri" i Kjøpmannsvågen, Toftøy, er det planformål i kommuneplan som er gjeldande.

c) For areal avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF - områder, jfr. pbl § 11 - 7, nr. 5 a) i kommuneplanen sin arealdel, gjeld kommuneplanen sin arealdel framom tidlegare vedtekne reguleringsplanar.

d) Det vert vist til vedlegg 1 for ei opplisting av reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

2.0 PLANKRAV

a) Krav til regulering

I følgjande områder kan det ikkje tillatast tiltak før det ligg føre detaljreguleringsplan:

a) Områder sett av til arealføremål framtidig bebyggelse og anlegg med tilhøyrande underføremål. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert.

b) I utbygde/uregulerte noverande byggjeområder, med fortettingspotensiale, skal det stillast krav om reguleringsplan ved tiltak som omfattar fleire enn 3 nye frittliggande småhus (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dette er og det totale antalet frittliggande småhus som kan etablerast i området i planperioden utan at det vert stilt krav om detaljregulering. Småhus er bustader med inntil to bueiningar.

c) I områder merka RD (Regulering Detalj) på plankartet kan det ikkje gjevast tillating til tiltak før det ligg føre detaljregulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)

d) I områder merka RO (Regulering Område) kan det ikkje godkjennast detaljregulering før det ligg føre områderegulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)

e) Ved oppføring av naust i LNF område med påskrift "N" (naust) i plankart dersom det er opna for meir enn 3 nye naust i planperioden.

f) I nye byggeområder blir byggegrense mot sjø fastsett ved detalj eller områderegulering (jfr pbl § 1-8, 3 ledd)

b) Unntak frå krav til regulering (jf pbl § 11-9 nr. 1 og 4)

Plankrava som følgjer av pkt 2.1 a-e er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan tillatast på eigedomar med eksisterande bygningar:

a) Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j

b) Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4

2.1 Situasjonsplan

For område der det ikkje er krav om regulering skal det ved søknad om rammeløyve leggjast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløysing. Det skal dokumenterast at ROS –tema, barn sine interesser, uteareal, biologisk mangfald og kulturminne er ivareteke.

2.2 Vatn og avlaup

Utbygging av offentleg vatn og avlaupsnett skal utførast etter kommunalteknisk norm for vatn og avlaupsledningar. Tilkobling av private stikkledningar skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannsløkking.

3.0 REKKEFØLGEKRAV

a) Områder sett av til framtidig bustadføremål/bustadfelt som er i reguleringsprosess, kan ikkje byggjast ut før det er bygt fortau/gangveg langs offentleg veg fram til skule (pbl § 11-9 nr. 4) Dette gjeld og eldre regulerte felt der det ikkje er gjort nye tiltak. Det kan gjerast unntak for eldre regulerte felt etter ei samla vurdering. Det kan og gjerast unntak for nye felt etablert i Bakken krins dersom Bakken skule er lagt ned når reguleringsplanen vert handsama.

b) Ved utbygging av regulerte felt for fritidsbustader skal trong for utbygging av gang- og sykkelvegnett langs tilkomstvegen fram til feltet vurderast. Etter ei slik samla vurdering kan det setjast krav til at feltet ikkje kan byggjast ut før fortau eller gang/sykkelveg er etablert langs ein nærare definert vegstrekning

c) Krav til rekkefølgje i pkt 3.0, a) er ikkje til hinder for at desse tiltaka skal verta tillatne på eigedomar med eksisterande bygningar:

   I. Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j

   II. Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4

d) I område for framtidig busetnad skal tekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, veg og g/s vegar der dette er eit krav, vera etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging.

4.0 KRAV TIL GEOLOGISK UNDERSØKING

a) Alle skråningar brattare enn 35º med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområder for steinsprang. Geologisk undersøking vert eit krav innafor desse områda før areal kan verte vurdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphald.

5.0 KRAV TIL PARKERING

Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål.

Verksemd/formål	Eining	Krav til tal på p-plassar til bil
Bustad	Bueining	2
Bileilighet	Bueining	1
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr/bnr/seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m2 (BRA)	1
Forretning	40 m2 (BRA)	Minimum (min) 1 [1+2]
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	2 båtplassar	Min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplassar	Min 1 [1+2]
Helseinstitusjonar	Årsverk	Min 0,5 [1+2]
Skular og barnehagar	Tilsett	Min 0,6 [1]
	Born under 8 år	Min 0,2 [1]
	Born over 8 år	-
Fotballbane	Bane	Min 25 [1+2]
Idretts- og symjehall	Hall	Min 60 [1+2]
Hotell/overnatting	Gjesterom	Min 0,6 [1]
Treningssenter	50 m2 (BRA)	Min 1 [1]

Kontor	50 m2 (BRA)	Min 1 [1+2]
Industri/verkstad	100 m2	Min 1 [2]

[1] Av tal på utrekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass, vera utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein gunstig trase.

[2] For større idretts- og fleirbruksanlegg, større småbåtanlegg, forretningsområde, kontor og ved større industrietableringar, kan det i staden for at føresegnene vert nytta direkte, alternativt utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering.

[3] Ved etablering av alle typar større anlegg skal det sikrast at det er gode løysingar for sykkelparkering.

6.0 BYGGJEGRENSER/AVKJØRSLAR

a) Byggjegrense mot sjø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr. 4 jf. 1-8

I. I eksisterande uregulerte byggeområder og LNF - ja (§ 11-7, 5 b) er byggjegrense mot sjø samanfallande med formålsgrense vist i kommuneplankartet.

II. I eksisterande regulerte områder, vist i plankart som omsynssone etter § 11-8 f), kan det byggjast så nært sjø som reguleringsplanen opnar for.

III. I nye planområder blir byggegrense sett ved seinare regulering

IV. I områder for spreidd naustbygging er byggegrensa mot sjø 0 meter

b) Byggjegrense mot vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5, jf 1-8

V. Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter.

VI. Byggegrensa i områder avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsføremål er 0 meter for tiltak som av omsyn til funksjonell landbruksdrift må plasserast nærare vassdrag enn 30 meter. Dette gjeld likevel ikkje dersom det i vassdraget er dokumentert særlege miljøkvalitetar.

c) Rettsverknad av byggjegrense mot sjø og vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 4, jf. 1-8

Med mindre anna følgjer av andre føresegner er det ikkje tillate å plassera tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensa fastsett i pkt. 6.0 a) og b). Forbodet gjeld ikkje ved frådeling av bebygd del av eigedom. Ved frådeling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare sjø og vassdrag enn byggjegrensa.

d) Byggjegrense mot fylkesveg (f.v) – Heimel Pbl 11-9 nr. 5, jfr Veglova § 29

a) For byggjegrense mot fylkesvegar vert det vist til *«Rammeplan for avkjørsler og byggjegrenser på riks- og fylkesvegar i Region Vest»* 2013 – 2016 vedtatt i Fylkesutvalet 20.06.13 sak 167/13

b) Byggjegrense mot kommunale vegar er sett til 15 meter frå vegen si midtlinje.

e) Byggjegrense mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5

Hus må ikkje førast opp nærare privat veg enn 6 meter frå vegen si midtlinje.

f) Avkjørsler

I saker som gjeld avkjørsler skal ein leggja til grunn rammeplan for avkjørsler i Region Vest

I samband med utbygging skal det gjerast ei vurdering av sanering av avkjørsler til fylkesveg.

7.0 ESTETIKK/NATUR/LANDSKAP/GRØNNSTRUKTUR – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.6

a) Eksisterande byggeområde

I område med klar tomte- og byggestruktur skal nye byggverk innordnast eksisterande struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentleg veg og lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betyding for fellesskapet eller med framtredande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggestruktur. Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande struktur skal dokumenterast og grunngjevast.

b) Landskap:

Byggverk skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma (for eksempel tek opp naturlege høgdeskilnader, gir minst moglege endring i eksisterande terreng). Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

For tiltak som bryt horisonten, skal det gjerast særlege vurderingar av høgde, takform m.m. i forhold til visuell dominans og forma til horisonten. I tilfelle der tomta er særleg eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærleiken, må tiltaket sin fjernverknad bli vurdert. Fjernverknad skal dokumenterast med perspektiv-presentasjon, 3d-modell, fotomontasje e.l.

Ved lokalisering og utforming av tiltak på den einskilde tomta skal det takast omsyn til naturelement som eksempel kollar og bekkedrag.

c) Arealformål landbruks, natur og friluftsformål

Innanfor landbruks, natur og friluftsformål (§11-7 nr 5a) skal det leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggjeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast.

8.0 BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG ANNA KULTURMILJØ – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.7

a) Nye tiltak

Alle tiltak som råkar eit kulturminne skal utformast på ein måte som støttar opp om omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, og til tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

b) Kulturminne

I alle bygningar eldre enn 1900 er det ikkje tillate å skifta ut originale vindauge om ikkje kulturminnestyresmaktene vurderer at det er uråd å gjennomføre ei restaurering.

c) Kyrkjebygg

Blomvåg kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkje enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som gjeld Blomvåg kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjeving før det blir fatta vedtak av kyrkjeleg styresmakt etter kyrkjelova.

DEL 2 – FØRESEGNER TIL EINSKILDE AREALFØREMÅL

9. BUSTADBYGGING

9.1. Krav til minste uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

a) Minst 300 m^2 på kvar einebustadtomt

b) Minst 100 m^2 per eining på kvar tomt for to, tre eller firemannsbustad

c) For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan. Minste MUA pr eining er 50m^2

9.2. Krav til felles uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m^2 felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m^2 felles opphaldsareal pr bustadeining.

Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattare enn 1:3, og ikkje allment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med ved utrekning av utearealet.

9.3. Krav til leikeareal Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Følgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar:

a) Sandleikeplass – 1 per 20. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om sandleikeplass for alle reguleringsplanar som omfattar bustader.

b) Nærleikeplass – 1 per 150. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om nærleikeplass for reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bueiningar.

c) Større leikeområde – 1 per 500. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav til større leikeområde for reguleringsplanar som omfattar meir enn en 150 bueiningar.

	Sandleikeplass	**Nærleikeplass**	**Større leikeområde**
Største tal bueiningar pr. leikeplass	20	150	500

Minstekrav til areal storleik	250 m²	1500 m², alternativt 2 x 750 m² eller 3 x 500 m²	5000 m², alternativt 2 x 2500 m²
Aktivitetar	Småbarnsleik	Balleik Sykling Aking	Balleik Sykling Aking Byggeleik
Plassering	Maks. 50 m frå bustader. Synskontakt. Bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 150 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk og bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 500 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk. God avstand frå bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15

9.4. Tal bueiningar – utbyggingsvolum - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgd inntil 9 meter og gesimshøgd på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomta sitt areal.

Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m^2. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5,0 meter. Garasjen må vera underordna hovedhuset i form og storleik.

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillatast oppført fritidsbustad med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m^2. Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m^2.

11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPLASS §11.7.1

Reguleringsplan for campingplassar skal syne avkøyrsle og disponering av arealet med parkering, oppstilling og servicebygningar og fellesområde.

12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Rongøy.

13. NÆRINGSBEBYGGELSE

Ved etablering av ny næring eller utviding av eksisterande må det gjerast greie for at verksemda ikkje er i konflikt med andre verksemder i området.

14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING, §11-7, 5 B)

14.1. Type utbygging - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Det er tillate å føra opp bustadbygg med inntil to bueiningar, samt andre tiltak som fell innafor bustadføremålet.

Maksimal tomtestorleik for nye frådelingar er 1,5 dekar.

Det kan førast opp garasje med bebygd areal (BYA) inntil 50 m2. Det kan førast opp frittståande uthus med bebygd areal (BYA) inntil 15 m2.

14.2. Tal på bustadhus - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Talet på bustadbygg som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under:

Område	**Tal på bustadhus med inntil 2 bueiningar**
Vik	6
Toft	6
Torsteinsvik	6
Søre Sæle/Blomestø	5
Dale/Blomvåg	6
Ura/Nålura	2
Oen	5
Breivik	3
Herdlevær	3
Straumøy	2
Harkestad	3
Heggøy	3
Rotevågsøy	2
Dåvøy	3
Eide	2
Tjeldstø	6
Alvheim	6
Hatten Nordvik	3
Nautnes Stølsnes	5
Nordre Sæle	3
Hjelme	3
Kalfaret	3
Svellingen	3
Hellesund	3

Hellesøy	4
Hernar	3
Sum	**99**

14.3. Krav til minste uteopphaldsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal på minimum 300 m^2.

14.4. Avstand til driftsbygningar - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det er ikkje tillate å dele frå areal til bustadføremål eller føre opp bustad nærare driftsbygningar enn 100 meter.

14.5. Tilkomst - Heimel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.

Tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

14.6. Plassering - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare utbygging i området.

Nødvendige bygningar og anlegg i tilknyting til landbruksverksemd kan oppførast i 100 meters beltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL§ 1-8.

14.7. Verdifulle og utrydningstrua naturmiljø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø eller viktige/svært viktige naturtypar.

14.8. Verdifulle kulturminne og kulturlandskap - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.

14.9. Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak eller tilkomstveg til tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.

15. LNF - AREAL, SPREIDD NAUSTBYGGING, § 11-7, 5B)

15.1. Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Med "naust" vert forstått uthus i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje innreiast eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphald.

15.2. Krav til storleik, utforming m.m. for naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

Med unntak av oppattbygging av gamle naust gjeld følgjande krav til storleik, utforming m.m. for naust ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknad om løyve til tiltak:

a) Ikkje større bebygd areal (BYA) enn 40 m^2.

b) Maksimal mønehøgde 5,5 meter. Høgde skal målast frå gjennomsnittleg terrengnivå under bygning.

c) Maksimalt ein etasje.

d) Naust skal førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.

e) Takutstikk meir enn 1 meter utanfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., med unntak av vindehus, er ikkje tillate.

f) Areal av vindaugsflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanets bruksareal. Dørane i naustet skal vera av tre.

g) Plassering av nye naust må ikkje hindra fri ferdsel. Det er ikkje tillate med nokon form for gjerde eller stengsel rundt nausta.

15.3. Andre tiltak enn naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/brygge eller båtopptrekk. Ved oppføring av kai/brygge gjeld følgjande grenser for storleik:

a) Breidde skal ikkje overstige breidde på naustets fasade mot sjø tillagt 1 meter på kvar side.

b) Kaifront skal ikkje ha større avstand frå naustets fasadeliv mot sjø enn 2 meter.

I forlenging av kai/brygge kan det tillatast å leggja ut 1 flytebrygge på inntil 12 m^2. Flytebrygga si lengde skal ikkje vera over 6 meter, og bredde skal ikkje vera over 3 meter. I

tilknyting til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 meter og bredde inntil 1 meter.

Det er ikkje tillate å oppføre terrasser/plattingar utegolv e.l, leveggar, gjerder, utepeisar, flaggstenger eller badestampar. Oppteikninga er ikkje uttømmande, og andre tiltak må vurderast i forhold til arealføremålet.

15.4. Tal på naust – Heimel: Pbl. § 11-11 nr.2

Talet på naust som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under.

Gjennom Øygardsprosjektet er det sett i stand 11 særeigne sjøbruksmiljø. Desse er merka KU for kulturmiljø i tabell under. Særlege retningslinjer gjeld for kulturmiljøa.

Krins	Stad	Tal
Toftøy	Vikavågen	3
	Vik/Lammetøkje	1
	Toftevågen (KU)	3
	Torsteinsvik	2
Rong	Vestresundet (KU)	2
Blomvåg	Blomestø (KU)	2
	Blomgangstø	2
	Blomvågen	1
	Fløyte	2
	Selstø (KU)	2
	Dalsvågen	2
	Osundet	1
	Knarvik	2
Breivik	Herdlevær (KU)	1
	Staven	1
	Herdlevær 46/61 t.o.m 46/5	1
	Straumsneset f.o.m 44/21 t.o.m 44/20	1
	Ura	1
	Straumøy sør	3
Alvheim	Alvheim/Kyllaren (KU)	2
	Dåvøy - sør; f.o.m 49/35 vestover til bukt	2
	Dåvøy nord	3
	Harkestad 51/3, 45 og 121	3
Hatten	Søre Skjoldepollen	3
	Nordre Skjoldepollen - f.o.m 5/20 t.o.m 3/12	2
	Stura ved molo	1
	Stura ved Kjerringosen	1

	Nautnessundet	2
	Stølsnes	1
	Hattepollen	2
Bakken	Hjelmevågen (KU)	2
	Hellesøy kanal - begge sider, vestsida f.o.m 9/22 t.o.m 9/19, austsida frå 9/44 til sist bygde naust	2
	Hellesund kjølpa	3
	Svellingen/Bakken - 5 mindre områder	3
	Nordre Sælsvågen (KU)	3
	Svintre - f.o.m 7/208 rundt vågen t.o.m 7/31	2
	Søre Selsvågen	2
Hernar/Sulo	Hernar (KU)	3
	Fløvika	2
	Sulesundet	3
Sum		**80**

16. LNF - AREAL, SPREIDD HYTTEBYGGING, § 11-7, 5B)

For øyane Lyngøy, Sulo og Hernar – og på Herdlevær vert det opna for spreidd hyttebygging i LNF - ja området. For Hernar er dette i tillegg til kvote for bustadbygg.

Ein kan kun dele frå 1 tomt pr hovedbruk på Lyngøy, Hernar og Sulo.

Maksimal tomtestorleik er 0,5 dekar.

Maksimalt bruksareal (BRA/BYA) for nye, og ved utviding av eksisterande hytter, er 130 m2.

Det vert ikkje opna for frittståande uthus i desse områda.

Øy	**Antal hytter/frådelingar til hytter**
Hernar	4
Lyngøy	4
Sulo	4
Herdlevær	2

17. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7. NR. 6

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

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unnatak av akvakultur og småbåthamn.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett.

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

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

18. FARLEIER – SMÅBÅTHAMN

Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:

a) Tal på båtplassar.
b) Opplagsplass på land.
c) Tilkomstveg frå offentleg veg.
d) Plass for bygg. For større marina skal det vera tilkomst til vatn og avløp som kommunen kan godkjenne.
e) Parkeringsplassar.
f) Ankerfeste.

Del 3 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

19. STØYSONE

Retningsline T-1442 (støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for planlegging av nye bustadområde og "støyfølsomme bygningar"* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. *Støyfølsomme bygningar er derfinert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempande tiltak utformast med utgangspunkt i NS 8175. maks støynivå på nye bustadfasadar er 70 dBA. Nye bustader eller ved bruksendring av bustad skal maks innvendig støynivå vera 30 dBA.

Bustadbygg der ein fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgåande husvære med balansert ventilasjon.

Felles uteareal nye bustadar skal ha maks tillete støynivå på 55 dBA.
Uteområde på skular og barnehagar skal ha maks tillete støynivå på 50 dBA.

20. GJENNOMFØRINGSSONE

Desse områda har krav om felles planlegging. **Heimel § 11-8 e)**

- H 810_ 1 Sprengsneset
- H 810_2 Sauøy
- H 810_3 Kjøpmannsvågen
- H 810_4 Kleppedalen – Toftøy
- H 810_5 Dalekletten

For bustadområder tilknytt H 810_4 og H810_5 skal reguleringsplanane og omfatte kryssløysingane mot fylkesveg – dette sjølv om omsynssona ikkje omfattar alt naudsynt areal. I tillegg må det i reguleringsplanane setjast av areal for kollektiv trafikkavvikling. For område H 810_4 må det setjast av tilstrekkeleg areal for planfri trafikkavvikling for framtidig bruk av areal aust for fylkesvegen.

21. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

21.1. Omsyn fare. Heimel: Pbl § 11-8 a)

- H 370_1

Nettanlegg i regional eller sentralnettet er vist som omsynssone i plankart. Dette gjeld nettanlegg lokalisert mellom Kollsnes og Naturgassparken. Det er restriksjonar til bruk av areal under anlegga. Desse restriksjonane er beskrive i konsesjonsvedtak etter energilova.

- H 380_1

Forsvaret har i dag interesser knytt til eit skyte- og øvingsfelt (V12) som strekk seg i nord-sør retning i Hjeltefjorden utanfor kommunen sin austkyst. Området er vist som omsynssone i arealkart.

Området er ikkje permanent aktivt, men vert aktivisert etter kunngjeringar. Dette legg i utgangspunktet ikkje restriksjonar på ålmenn ferdsle, men særskild aktsemd må visast. Installasjonar, spesielt innan havbruksnæring og småbåthamner må vere slik plassert og dimensjonert at det ikkje er til hinder for aktivitetane til sjøforsvaret. Marinen sine MTB skal kunne operere i leiene med eit minimum av fartsrestriksjon.

Søknader om tiltak innafor grensene for Forsvaret sitt skyte- og øvingsområde (V12), skal kommunen sende Forsvaret v/Forsvarsbygg for uttale.

21.2. Omsyn landbruk. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Bygningsmasse og kulturlandskap bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast med omsyn til tradisjonell byggjeskikk. Landbruksinteressene skal verta vekta tungt ved søknad om tiltak innafor desse områda.

- H 510_1 Lyngøy
- H 510_2 Nordre Sæle
- H 510_3 Hjelme med Hopøy
- H 510_4 Hatten med utmark
- H 510_5 Stura
- H 510_6 Skjold
- H 510_7 Tjeldstø med utmark
- H 510_8 Alvheim
- H 510_9 Straumøy
- H 510_10 Oen
- H 510_11 Breivik
- H 510_12 Harkestad - Eide
- H 510_13 Herdlevær med utmark
- H 510_14 Dale
- H 510_15 Søre Sæle med utmark
- H 510_16 Rong
- H 510_17 Torsteinsvik
- H 510_18 Toft og Vik

21.3. Omsyn landskap og friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-8 c)

I desse områda er landskap og friluftslivinteresser så sterke at det ikkje vert tillate med tiltak etter pbl § 1-6. Områda skal ha ein langsiktig bevaringsprofil med formål å bevare landskap og friluftsverdiar for komande generasjonar.

- H 550_1 Hellesøy - tåna
- H 550_2 Ramberget - Vaulen
- H 550_3 Storevatnet vest
- H 550_4 Skogsøy
- H 550_5 Dalsmarka
- H 550_6 Ono
- H 550_7 Toftøy

21.4. Omsyn kulturmiljø. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak i desse områda, skal det takast omsyn til eksisterande kulturminne og kulturmiljø. Omsynet til eksisterande kulturmiljø skal verta vekta tungt og planlagde tiltak må fremja vern av kulturminnet og/eller kulturmiljøet.

Nye tiltak skal lokaliserast og utformast med god estetisk kvalitet slik at bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø ikkje vert råka. Der eit kulturminne har lokal arkitektonisk verdi skal det søkast innarbeidd i prosjektet sitt hovudgrep som eit estetisk identitetsskapande element.

- H 570_1 Hernar
- H 570_2 Sprengsneset
- H 570_3 Hjelmevågen
- H 570_4 Hjelme nye kyrkje
- H 570_5 Nordre Selsvågen
- H 570_6 Kylleren, Alvheim
- H 570_7 Herdlevær
- H 570_8 Blomestø
- H 570_9 Blomvåg kyrkje
- H 570_10 Selstø
- H 570_11 Vestresjøen, Rong
- H 570_12 Austresjøen, Rong
- H 570_13 Toftevågen

21.5. Omsyn båndlegging. Heimel: Pbl § 11-8 d)

H 110 Båndlegging etter anna lovverk

Følgjande nedslagsfelt er enten klausulert eller av ei slik betydning at det er naudsynt å ha retningslinjer for bruk av områda:

- H110_1 Nedslagsfelt Hjelmevatnet - klausulert
- H110_2 Nedslagsfelt Storavatnet - klausulert
- H110_3 Nedslagsfelt Stølevatnet
- H110_4 Nedslagsfelt Steinsvatnet - klausulert
- H110_5 Nedslagsfelt Stegaviksvatnet
- H110_6 Nedslagsfelt Sturevatnet

For dei klausulerte områda vert det vist til eigne klausuleringsbestemmingar for dei einskilde områda. For nedslagsfelt som ikkje er klausulert vert det ikkje tillate med tiltak eller aktivitetar som kan vera med å negativt påverke kvalitet av råvatnet.

H710 - Bandlegging for regulering etter Plan- og bygningslova

- H 710_1 Kommunedelplan for Rongøy

Dette området er i ein planprosess.

H720 - Bandlegging etter lov om naturvern

- H720_1 Kortknappskjer
- H720_2 Horsøy
- H720_3 Bleikenøvlingen
- H720_4 Høgeskjæret
- H720_5 Teistholmen
- H720_6 Tjeldstømarkane
- H720_7 Ullebråten
- H720_8 Greipingen

For dei sikra sjøfuglreservata og Tjeldstø naturreservat gjeld eigne vernereglar gjevne i medhald av lov av 19. juni 1970 jfr lov av 19.juni 2009 (Naturmangfaldlova)

H740 - Bandlegging etter friluftslova

- H 740_1 Langøy (midtre del)
- H 740_2 Lislevika
- H 740_3 Skogsøy
- H 740_4 Flatholmen
- H 740_5 Ormhilleren

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Vedtatt/stadfesta	Endra	Namn/ føremål	Krins
		Toftøy krins	
03.07.75		Breivik hyttefelt	Toftøy, (Godkjent etter strandplanlova)
13.06.79		Torsteinsvik I bustadfelt	Toftøy
24.11.87	11.06.03	Knappen bustadfelt (inkl Stegevika)	Toftøy
18.03.88		Kvernabekken	Toftøy
26.04.88		Torsteinsvik II bustadfelt	Toftøy
26.04.88		Consult feltet 35/162,180	Toftøy
29.11.88		Torsvikhøgda	Toftøy
26.06.90		Fagerbakkane bustadfelt	Toftøy
11.06.91	27.08.09	Skjergardstunet bustadfelt (aust/vest)	Toftøy
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
01.11.00	05.06.02	Toftøy skule/barnehage	Toftøy
20.06.01		Råkebakkane	Toftøy
13.09.06		Fv 225	Toftøy
10.06.10		Vaskarhaugen	Toftøy
25.04.12		Solvang bustadfelt	Toftøy
		Rong krins	
07.07.83 /24.10.84		Rongesundet bustadfelt	Rong
02.04.86	11.12.02	Ternholmbakkane + veg	Rong
03.09.90		Raudhammaren	Rong
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
15.12.94	14.02.01	Veslevarden bustadfelt	Rong
20.06.01		Reguleringsplan for Rong Laks	Rong
11.12.02		Rong Senterområde	Rong
08.12.04		Storevarden med detaljplanar	Rong
18.06.08	27.08.09	Vågsbotnen bustadfelt	Rong
		Blomvåg krins	
08.10.74 /24.03.75		Blomgangstø bustadfelt	Blomvåg
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
06.04.95		Blomvåg gravplass ny, inkl. veg D/B	Blomvåg
29.01.97	23.01.06	Kollsnes Næringspark	Blomvåg
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
09.12.98		Eikeilen industriområde	Blomvåg
27.10.99		Blomvåg skule	Blomvåg
01.11.00		Høgeseta bustadområde	Blomvåg
24.04.02		Reguleringsplan for Blom laks	Blomvåg
05.06.02		Blom bustadfelt	Blomvåg
05.04.05	21.10.09	Småbåthamn Blomvågen	Blomvåg
11.05.05	15.02.08	Bårdalslia bustadfelt	Blomvåg
15.11.07	16.01.09	Gassrør Kollsnes Mongstad	Blomvåg
		Breivik krins	

27.06.89	15.11.2007	Rossnes bustadfelt (43/4)	Breivik
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.02.91		Kollsnes industriområde	Breivik
13.10.92		Liabakkane bustadfelt	Breivik
29.09.94		Kystmuseet	Breivik
27.10.94		Kondensatrøyrleidning	Breivik, Alvheim
03.02.97	20.01.99	Hilldalshaugen	Breivik
16.06.04		Bustad/naust 43/133	Breivik
11.11.04	14.06.06	Ovågen Aust	Breivik
18.01.12		Osundet bustadfelt	Breivik
		Alvheim krins	
1978		Jensvarden	Alvheim
02.09.82	23.10.02	Solberg hyttefelt	Alvheim
31.01.89/26.04.87		Ådnevika I bustadfelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II	Alvheim
08.05.90		Heggøy hyttefelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II bustadfelt	Alvheim
27.10.94		Kondensatrøyrleidning	Breivik, Alvheim
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
07.12.06	13.12.08	Eitun, Heggøy	Alvheim
27.01.10		Leppegrend	Alvheim
10.11.10		Buena, Hjartøy	Alvheim
10.11.10		Solheim hyttefelt	Alvheim
01.02.12		Tjeldstø områderegulering	Alvheim
		Hatten krins	
31.05.78		Hatten hyttefelt	Godkjent etter strandplanlova
24.02.87		Sture (ABB)	Hatten
21.06.88		Sture industriområde, oljerøyrleidning	Hatten
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
30.06.99		Skjoldepollen bustadfelt	Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
		Bakken krins	
30.06.87		N. Sæle bustadfelt	Bakken
20.10.87 /18.11.87		Trollvann motell/service	Bakken
21.08.90/24.06.09		Hellesøy Nord bustadfelt	Bakken
06.04.95		Sprengsneset hyttefelt	Bakken
04.05.95		Trollvatn hyttefelt	Bakken
23.10.02/09.11.11		Hellesøy hamn	Bakken
14.06.06		Sæle brygge	Bakken
25.10.06		Sætreviki hyttefelt	Bakken
23.09.09		Fv 229	Bakken
		Hernar krins	
12.07.83		Sulo hyttefelt	Hernar

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Veslevarden 62, 5337 RONG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920140001
Navn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5880/125920140001_F%c3%b8resegn_180614.pdf
Delarealer	**Delareal** 965 m^2 **KPHensynsonenavn** H710_1 **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 965 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 965 m^2 **KPHensynsonenavn** 19940004 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920120006
Navn	Kommunedelplan (KDP) Rongøy
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1277/20120006_F%c3%b8resegn_041018.pdf
Delarealer	**Delareal** 965 m^2 **KPHensynsonenavn** 4 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 965 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125919940004
Navn	VESLEVARDEN BUSTADFELT Rongøy
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/955/19940004.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 963 m^2 **Formål** Boliger

Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 238/529/0/4
Adresse: Veslevarden 62
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

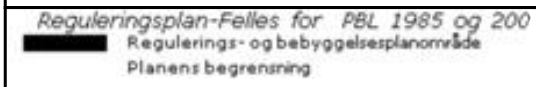
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato:
12.05.2026

Øygarden kommune

Legalpant - kommunalt startlån

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	238	**Bruksnr.**	529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Veslevarden 62, 5337 RONG								

Har eigedomen registrert legalpant - kommunalt startlån?	Ja ☐	Nei ☒
Restanse:		

Merknad
Dato kontrollert: 12.05.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 238, Bruksnummer 529, Seksjonsnummer 4 i 4626 ØYGARDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.05.2026 kl. 14.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.05.2026 kl. 14.36

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/126-1/51 05.01.2005 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 095 000
Omsetningstype: Fritt salg
VIK HJØRDIS SIGRUN
FØDT: 08.08.1947

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2010/59921-1/200 25.01.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

GRUNNDATA

2004/5714-1/51 30.06.2004 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

2020/701326-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1259 GNR: 38 BNR: 529 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Returneres etter tinglysing til

Øygarden Boligutvikling as

Pålsneset
5337 Rong

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

ØYGARDEN KOMMUNE
Teknisk kontor
27 MAI 2004

TINGLYST
30 JUNI 2004
NORDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR. 5714

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1259	Øygarden Kommune	38	529		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
16 05 32 [redacted]	Rakel Rong	0,679
09 03 64 [redacted]	Svein J. Rong	0,321

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1/4	BG	13				25				37				49			
2	B	1/4	BG	14				26				38				50			
3	B	1/4	BG	15				27				39				51			
4	B	1/4	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 5714 Tinglyst: 30.06.2004 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	Rakel Rang Svein J. Rang	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

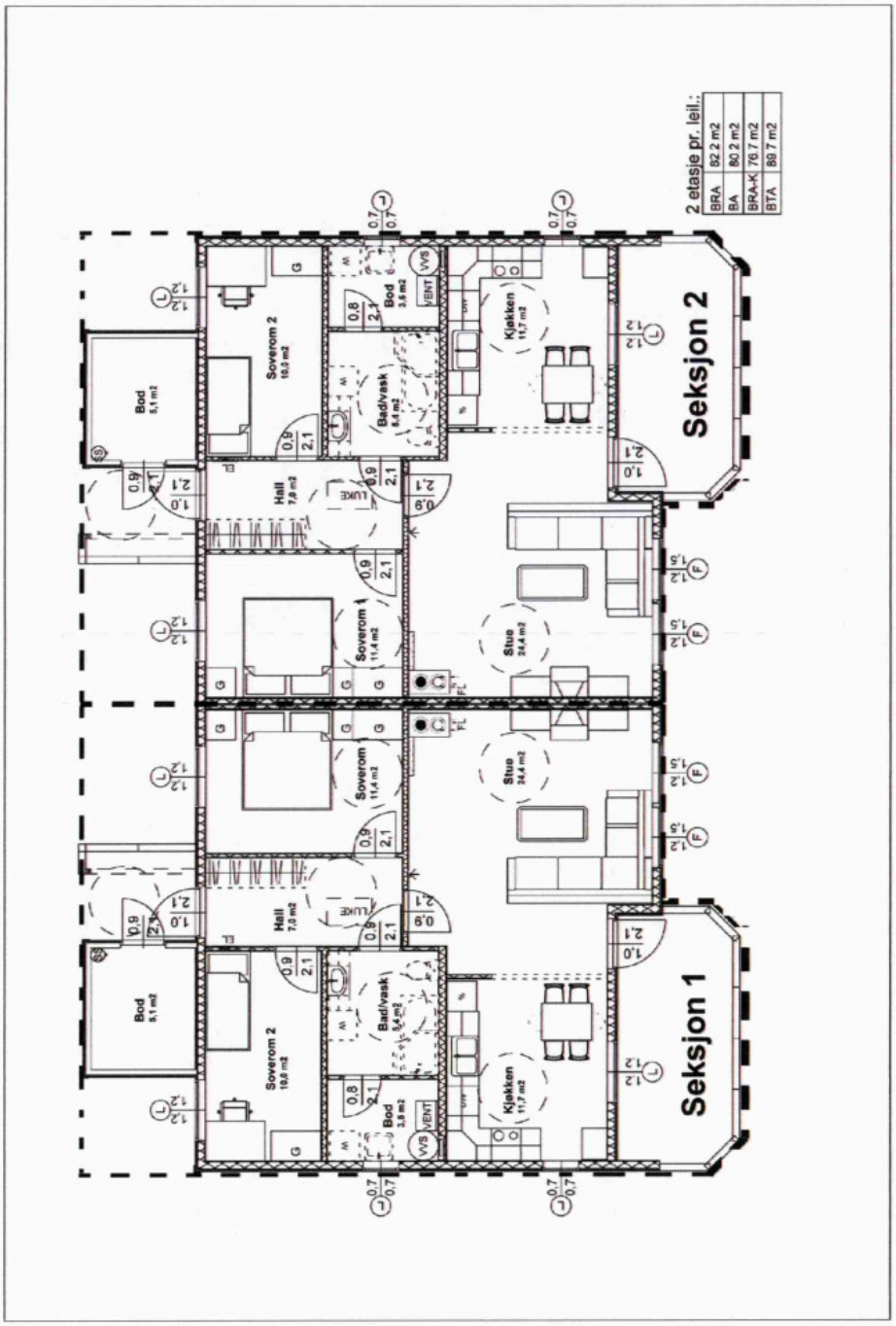
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

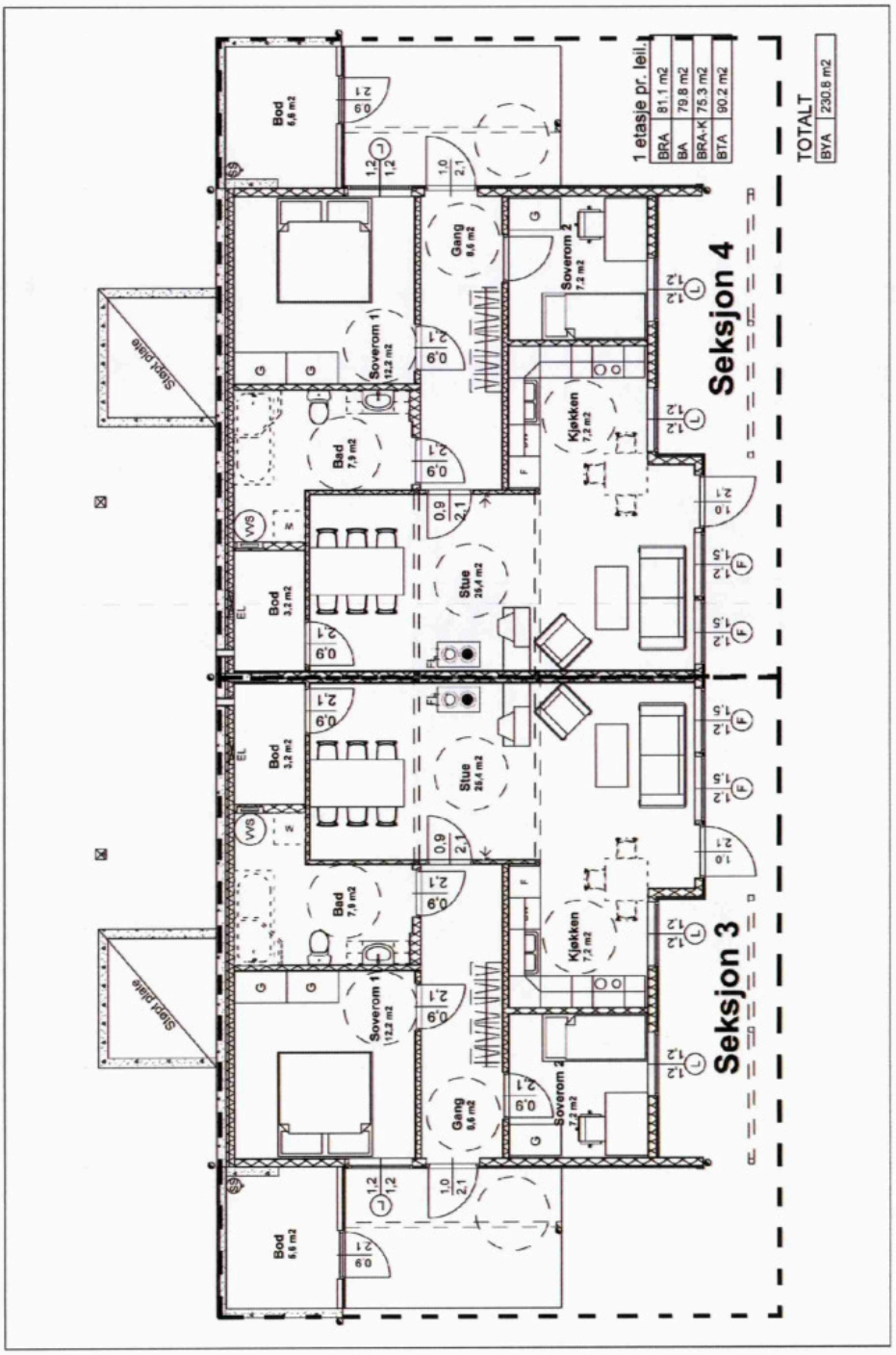
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
38	529			Øygarden	kommune

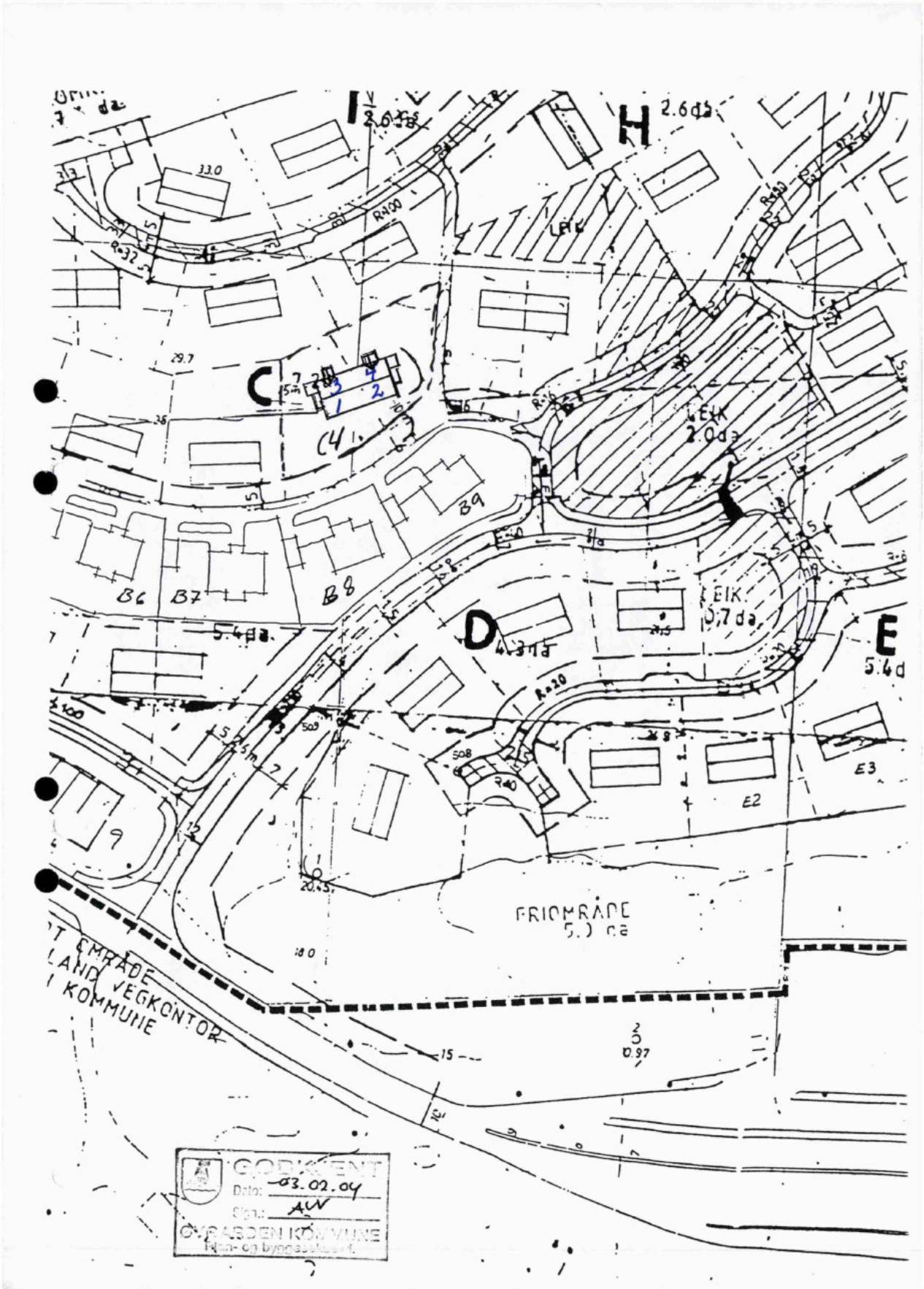
Dato	Stempel og underskrift
08/06.024	ØYGARDEN KOMMUNE Teknisk sjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


2 etasje pr. leil.:
BRA 82.2 m2
BA 80.2 m2
BRA-K 76.7 m2
BTA 88.7 m2
Seksjon 2
Seksjon 1
Soverom 2
Soverom 1
Bod
Hall
Badvask
Kjøkken
Stue
VENT
LUKE


1 etasje pr. leil.
BRA 81.1 m2
BA 79.8 m2
BRA-K 75.3 m2
BTA 90.2 m2
TOTALT
BYA 230.6 m2
Seksjon 4
Seksjon 3
Bod 6.8 m2
Gang 8.6 m2
Soverom 2 7.2 m2
Soverom 1 12.2 m2
Bad 7.9 m2
Kjøkken 7.2 m2
Stue 26.4 m2
Bod 3.2 m2
Bod 6.6 m2
Soverom 7.2 m2
Skråtak piste
VVS
EL


H
2.6 da
C
C4
B9
B8
B7
B6
D
E
5.4 da
E3
E2
FRIOMRÅDE
5.0 da
GODKJENT
Dato: 03.02.04
Sign: AW
OVERHALLEN KOMMUNE

Velkommen til

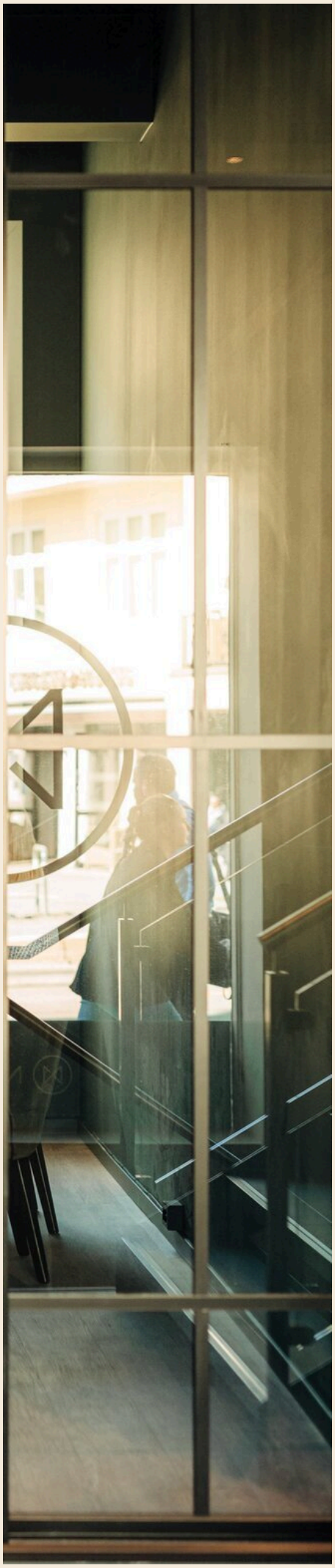
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0134/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Veslevarden 62 5337 RONG
Matrikkel: Gnr 238, bnr 529, snr 4 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Julie Stordalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
j.stordalen@nordvikbolig.no
415 24 522



Marcus Skudal Ellingsen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Bergen Vest
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: