



Æ

# Grunnavågen 64

5440 Mosterhamn • Bømlo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Marte Bergtun**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

[mab@eie.no](mailto:mab@eie.no)

EIE Bergen Sør



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 14  |
| Informasjon & dokumenter .... | 120 |
| Kort om oss .....             | 181 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Grunnavågen 64, 5440 Mosterhamn

## MATRIKKE

Gnr. 17 Bnr. 213 i Bømlo kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 211 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 211 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52 kvm

## AREAL

Primærrom: 211 kvm, Bruksareal: 257 kvm, BRA-i: 211 kvm , TBA: 52 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

5

## BYGGEÅR

2012

## TOMT

Eiet tomt 829 kvm

## PRISANTYDNING

5 290 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øystein Mæland Takstdato: 19.04.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 240,- (Pantattest kjøper)
- kr 240,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

kr 133 730,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 423 730,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 5 436 380,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 943 pr. år

## EIER

Linda Johanne Notland

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Velkommen til Moster og til Grunnavågen! På en høyde i terrenget finner man denne flotte eneboligen fra 2012. Fra eiendommen har man fri utsikt ut over naustområde og mot Bømlafjorden. Det etablerte boligfeltet har fine fellesarealer som lekeplass, trampoline, sandvolleyballbane og strand - her er det fint å vokse opp!

- Dobbel garasje med elbil-lader og varmpumpe
- 2 romslige bad
- 5 soverom (1 innredet som kinorom i dag)
- Lekkert kjøkken fra Norema
- Peis
- Gulvvarme i 1. etasje utenom soverom
- Kort vei til busstopp
- Svært gode solforhold
- Kort vei til dagligvare og servicetilbud på Moster

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Stue og kjøkken, soverom, bad, vaskerom og hall m/trapp.

2.etg: Loftstue, 3 soverom, kinorom og bad.

## PARKERING

Parkering i dobbel garasje med elbillader. Flere biloppstillingsplasser på eget tun.

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Velkommen til Moster og til Grunnavågen - et rolig og etablert boligfelt i maritime omgivelser. Boligen ligger flott til på en høyde, har sol fra morgen til kveld, og kan skilte med nydelig utsikt over næstområde, strand og Bømlafjorden. Feltet har flotte fellesarealer som sandvolleyballbane, trampoline, lekeplass og strand.

Dagligvare og servicetilbud på Mosterhamn er bare en kort kjøretur unna (ca 2.5 km). Her finner man blant annet dagligvarebutikk med post, og legesenter. Til Moster barne - og ungdomsskole (3 km unna) går det skolebuss fra busstoppet som ligger ca 500 meter fra boligen. Ved skolen finner man også barnehage, bibliotek og stor flerbrukshall.

Beliggenheten er et fint utgangspunkt for pendling til både Stord og Haugesund. Til Svortland tar turen omtrent 20 minutter. Til Heiane for et utvidet servicetilbud bruker man omtrent 15 minutter.

Det er flere fine turløyper i nærområdet og man har kort vei til starten av turen opp til Siggjo.

Alt i alt en flott beliggenhet som legger til rette for strand - og sjøliv, men som også er et godt utgangspunkt for en enkel hverdagslogistikk.

## TOMT

Eiet tomt, 829 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 109 kvm BRA / 109 kvm P-rom

2.etg: 101 kvm BRA / 95 kvm P-rom

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Stue- og kjøkken, soverom, bad, vaskerom og hall m/trapp.

2.etg: Stue, 3 soverom, mediarom, og bad.

Det er to innvendig boder på 5 kvm, samt frittstående garasje på 46 kvm.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Øystein Mæland:

Grunn og fundamenter: Støpt plate og ringmur i betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger i tre. Utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjoner i tre, med betongstein på tak og takrenner og nedløp i aluminium.

Gulvsystemer: Etasjeskiller i tre.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Veggkonstruksjon, grunnet antydning til råde på en utvendig vinduslist, pynt og utsparinger.
- Balkong, grunnet for lavt rekkverk.
- Radon, grunnet manglende radonmåling.
- Bad, grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv.
- Vaskerom, grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv.
- Takkonstruksjon/Loft grunnet manglende tilkomst til kaldloft.
- Dører grunnet oksidering på utvendig håndtak på terrassedør i 1. etasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet høydeforskjell.
- Terrengforhold grunnet ujevnheter på plen mot nordvest.
- Grunnmur og fundamenter Grunnet påviste skjevheter.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Grunnavågen 64 - en lys og moderne enebolig fra 2012. Boligen er av god størrelse og holder høy standard på innredning og overflater. Videre har boligen god planløsning og flere flotte kvaliteter. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget og den herskapelige fasaden er vanskelig å unngå. Alt i alt får man her en innholdsrik enebolig med fantastisk sjøutsikt og gode solforhold i barnevennlige og maritime omgivelser.

#### Entré |

Velkommen inn! Hallen måler 15 kvm og har lyse farger på veggene og mørke fliser. I gulvet er det gulvvarme, noe som gjelder for samtlige rom i første etasje, foruten soverommet. Størrelsen på rommet gjør at det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er også plass til oppbevaring under trapp. Fra entréen er det inngang til bad, kjøkken og stueområde. Det er også trapp opp til boligens loftsetasje.

#### Kjøkken og stue |

Fra gangen kommer man inn i spisestuen som ligger mellom stue og kjøkken. Her er det plass til stort spisebord hvor man kan nyte den flotte utsikten mot nærområde og sjø. Store vindusflater sikrer rikelig med lysinnslipp og utsikt. Dette rommet har også peis som gir stemning og varme til kalde vinterdager.

Kjøkkenet er påkostet med stilren og klassisk innredning fra Norema. Rommet er smakfullt utformet med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med platetopp og oppbevaring. Ved kjøkkenøya er det sitteplasser, noe som gjør matlagingen sosial. Kjøkkenet er videre innredet med mikrobølgeovn, komfyr og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer følger handelen.

Selve stuen er lys og trivelig med god plass til sofagruppe og TV. Det er parkett på gulv og lyse toner på veggene også her. Her er det lett å få det fint!

## Løftstue og soverom |

Vi kommer opp i boligen andre etasje. Her kommer man først til en lys og åpen løftstue med utgang til balkong. Fra stuen er det videre inngang til bad og tre av boligens soverom. Soverommene er på henholdsvis 12,8 kvm, 12,4 kvm, og 12,5 kvm. Boligens fjerde soverom er i første etasje. Alle soverommene er malt i tidsriktige farger og har god plass til møblering av seng og garderobeskap. Fra stuen i andre etasje er det også inngang til mediarom på 16,8 kvm. Rommet ble bygget som mediarom og er blant annet ekstra lydisolert. Her går gulvet over to nivåer og er innredet med kinostoler, lerret og projektor.

## Bad |

Boligen har to bad av god størrelse på henholdsvis 9,4 kvm og 7,8 kvm. Begge badene har fliser på gulv med varmekabler. På veggene er det panel og i himlingen er det installert innfelte downlights. Badet i første etasje er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar. Her er det også et flott baderomsmøbel med dobbel vask. Badet i andre etasje er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Her er det også en praktisk skittentøyssjakt som går direkte ned til hovedbad.

Innenfor kjøkkenet finner man eget vaskerom/grovkjøkken med fliser med varmekabler på gulvet. På veggene er det panel og i himlingen er det installert innfelte downlights. Rommet er innredet med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel. Det er også egen ytterdør til vaskerommet, noe som gir en mulighet til å bruke dette som inngang i hverdagen om en ønsker det.

## Uteområde og garasje |

Boligen har et flott uteområde med gode solforhold og der sjøutsikten aldri er langt unna. Eiendommen har gruset innkjørsel og tun med stor frittstående dobbel garasje. Garasjen er isolert, har innlagt vann, og det er montert varmepumpe. Tilkomstdør i tre, og garasjeport i metall. Det er også installert elbillader.

Det er også rikelig med parkeringsplasser på eget tun. Videre er tomten pent opparbeidet med hage og terrassedekke fra 2015 i front.

Fra løftsstuen i andre etasje er det utgang til balkong på 7 kvm. På fremsiden av boligen er det stor terrasse med utgang fra spisestuen i første etasje. Her kan man enkelt møblere med ulike sittegrupper. Boligen har en fantastisk utsikt over fjorden som kan nytes både ute og innenfra.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 07.02.2012 vedrørende enebolig og frittliggende garasje.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder

en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

- Gulvvarme i alle rom i 1. etasje utenom soverom.
- Varmekabler på bad 1. etasje, bad 2. etasje og vaskerom.
- Vedovn i stue.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 943 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 7.797,- pr.år i 2022 ifølge Bømlo kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter og eiendomsskatt, innboforsikring etc.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Polisennummer: 655350

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2020:

Som primærbolig Kr. 960 430,-

Som sekundærbolig Kr. 3 457 549,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### VVS:

- Vannrør av rør i rør.
- Avløpsrør i plast.
- Stoppekran på vaskerom
- Utvendig vannkran på husvegg.
- Varmtvannstank på 200 liter.

Tekniske installasjoner:

- Innlagt fiber i bolig.
- Sentralstøvsuger i bolig.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mediarom med prosjektor og lerret.
- Røykvarslere, og brannslukker.

- Mulighet for påkobling av alarmsentral
- Ladepunkt for el-bil i garasje.

#### Oppvarming:

- Gulvvarme i alle rom i 1. etasje utenom soverom.
- Varmekabler på bad 1. etasje, bad 2. etasje og vaskerom.
- Vedovn i stue.

#### Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon.

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Boligen er en del av velforening i Grunnavågen.

Det er nylig oppført en enebolig på nabotomten. Her er også gitt tillatelse til å bygge carport. Denne er pt ikke oppført. Se vedlagte "situasjonskart" for ytterligere informasjon.

Selger opplyser om at de fikk fyringsforbud da et hull som var tettet igjen ved montering ble ødelagt ved feiing høsten 2018. Dette ble utbedret av Engevik Byggsenter AS og kontrollert av feier i Bømlo kommune. Fyringsforbudet ble da opphevet.

Selger opplyser om at terrassedekket ble lagt ved egeninnsats juli 2015, og skifte av hjørnelister på hus og garasje ved egeninnsats i 2019.

#### Fra selgers Egenerklæringsskjema:

"Det ble funnet avvik på gulv i stue i 1 etasje på 15mm, ved ovn/peis og bort til ende av rommet mot terassedør. Det ble da leid inn en geotekniker fra Omega Areal AS på Stord som gikk over hele eiendom og hus for å finne årsak til dette. Det foreligger rapport om funn som ble gjort. Det ble funnet avvik på natursteinsmur og for å sikre denne ble det laget motfylling som ble utført av Landmark Maskin AS i januar 2024."

To av soverommene i andre etasje er benevnt som "kontor" og "mediarom" på de originale bygningstegningene.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

### ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Heem Boligstyling og fotografene i Field jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Erklæring tinglyst 09.10.2009 med dagboknr 2009/759749-1/200 vedrørende registrering av grunn.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei ifølge Bømlo kommune.

Eiendommen er tilknyttet offentlig, vann og avløp ifølge Bømlo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### REGULERING

Området er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbyggelse ifølge Bømlo kommune.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

-----  
kr 133 730,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 423 730,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
kr 5 436 380,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Fastpris: Kr.60 000

Grunnpakke: Kr.10 000

Markedspakke: Kr.13 900

Oppgjør: Kr.6 990

Tilrettelegging: Kr.8 900

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger

vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Mekleriet Sør AS  
EIE Bergen Sør  
Org. nr:828154842  
Nesttunbrekka 95  
5221 Nesttun  
Tlf: 40 00 52 21

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Marius Undheim Helvik

### SAKSBEHANDLERE

Marte Bergtun  
EIE Bergen Sør  
Eiendomsmegler MNEF | Jurist  
Mob: 98 04 88 13 / E-post: [mab@eie.no](mailto:mab@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?





























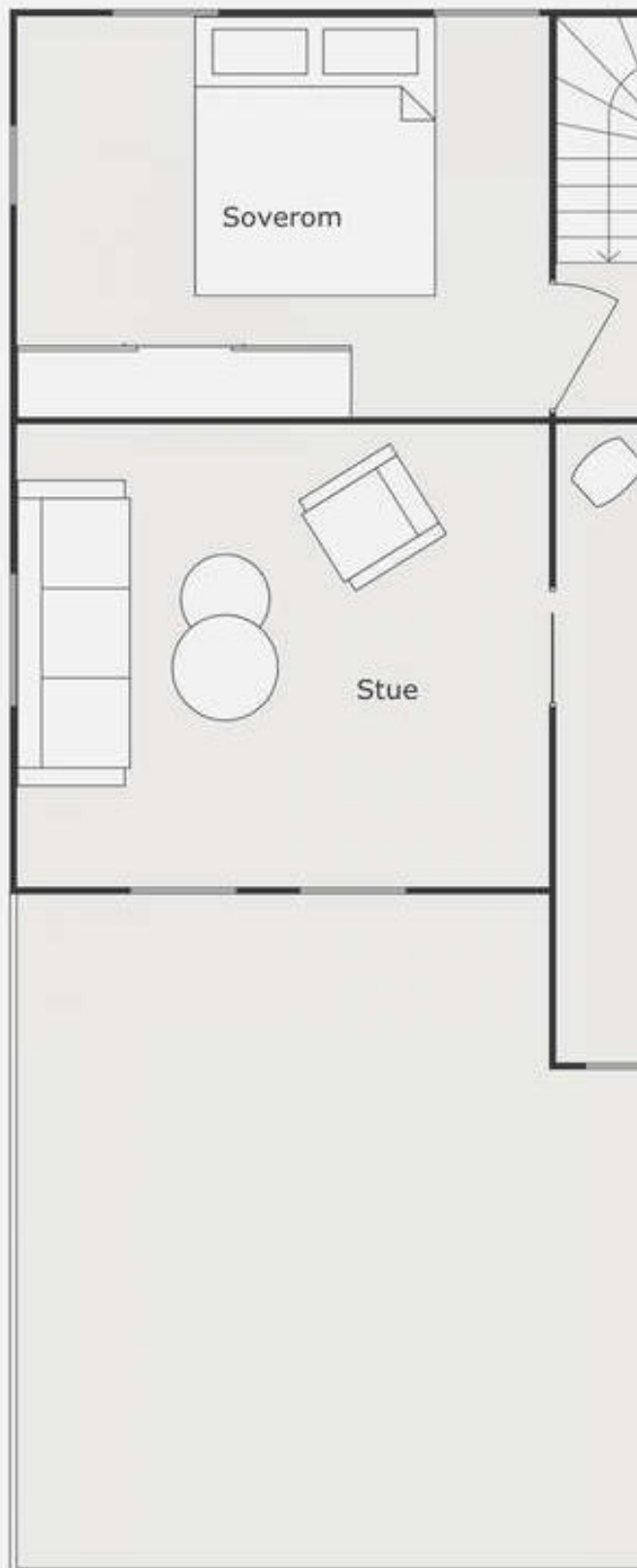
EIE eiendomsmegling

Grunnavågen 64

5440 Mosterhamn

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimerer

HEEM















































































































































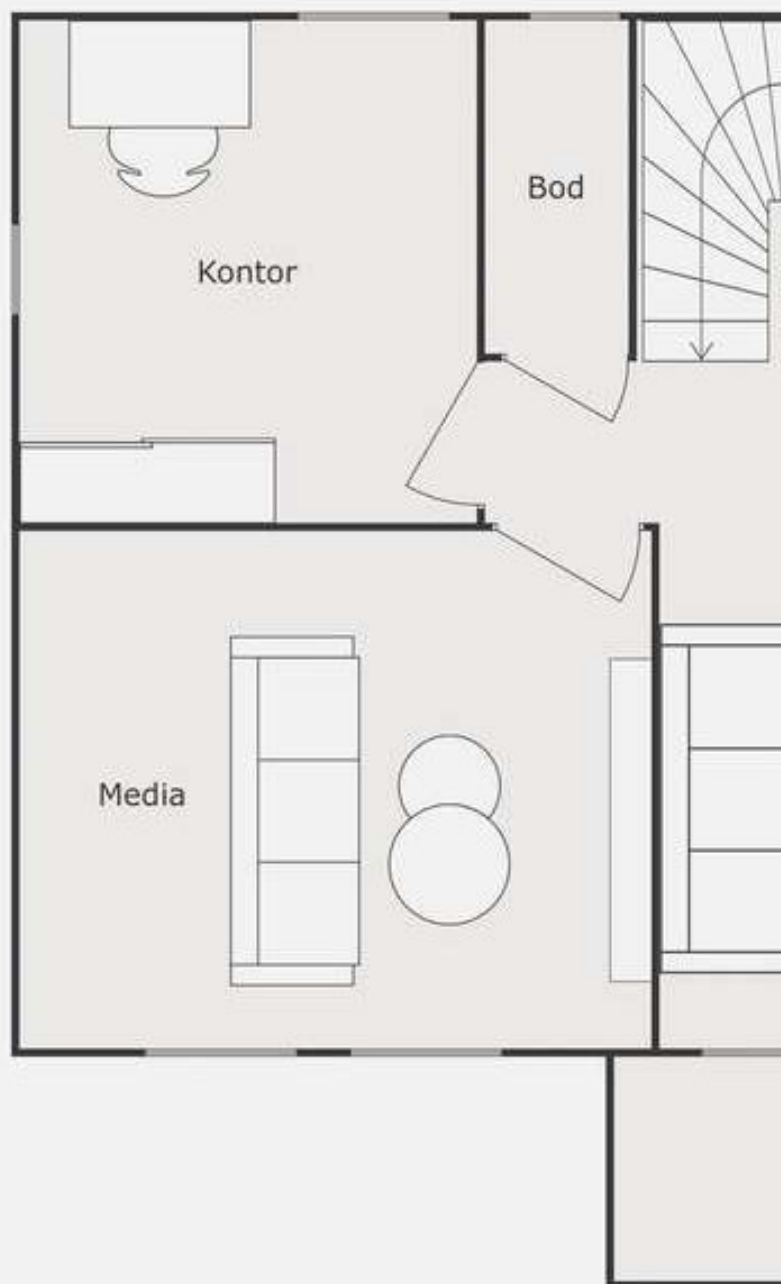








EIE eiendomsmegling

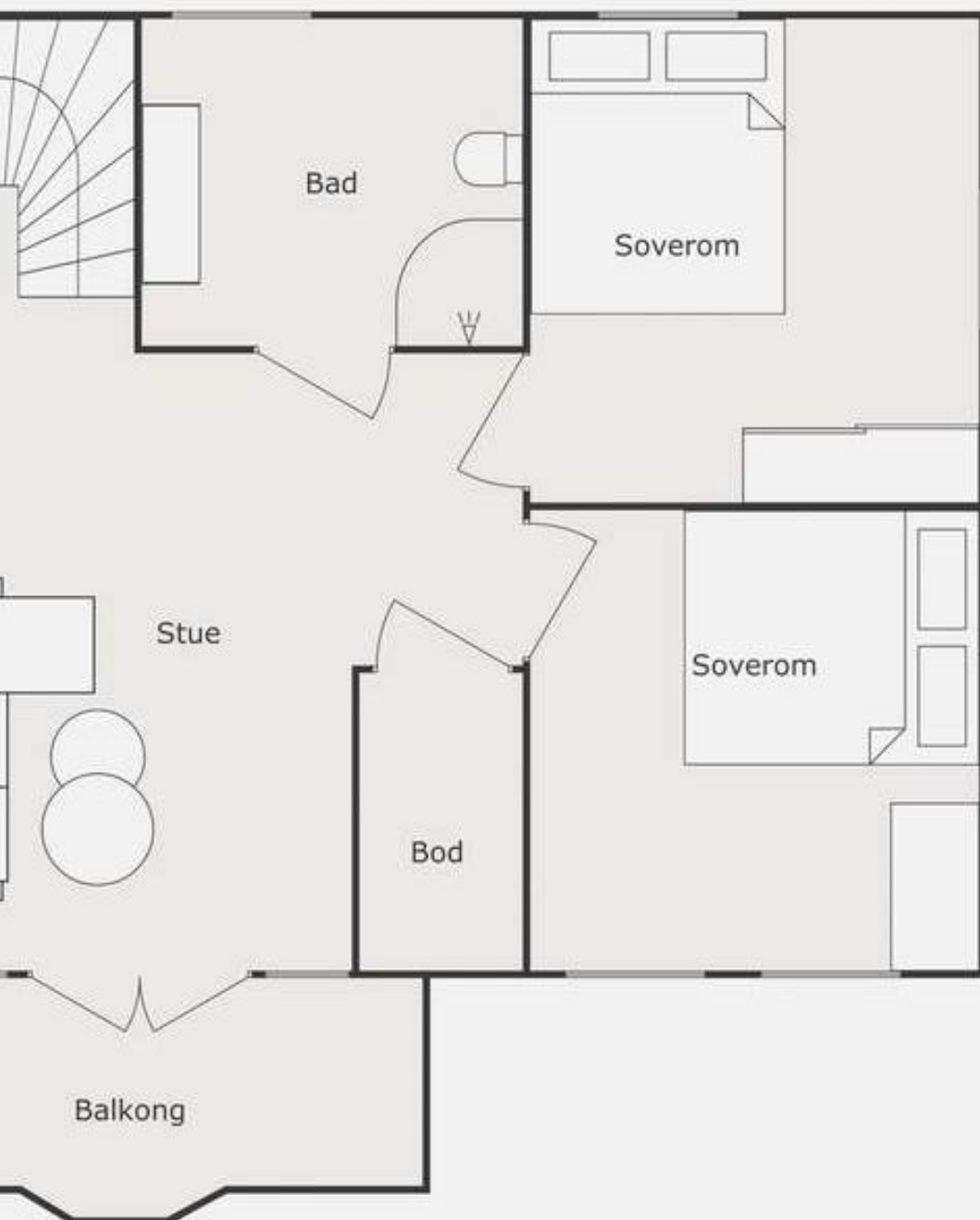


Grunnavågen 64

5440 Mosterhamn

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimer

HEEM

























































































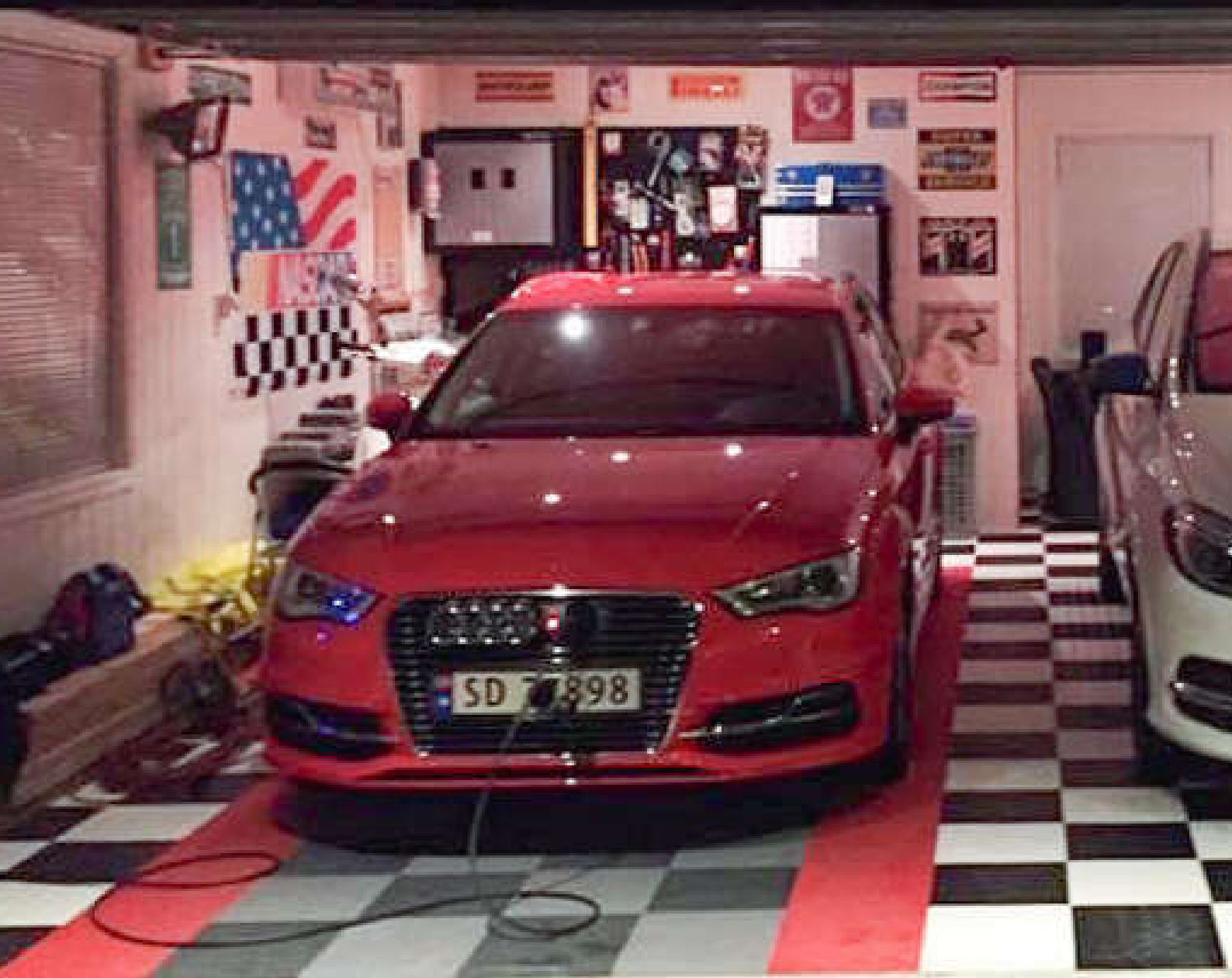








ANNO 20





9 2012









# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

EIE eiendomsmegling





































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

























# INFORMASJON & DOKUMENTER

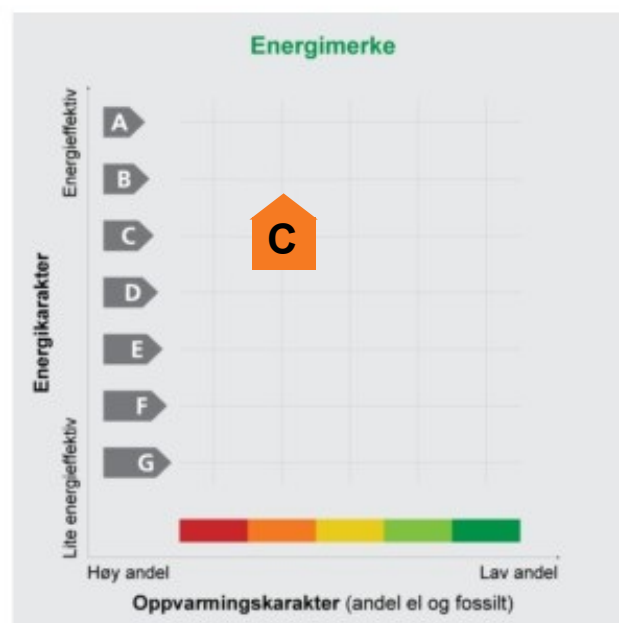




## ENERGIATTEST

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Grunnavågen 64                       |
| Postnr                | 5440                                 |
| Sted                  | MOSTERHAMN                           |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 17                                   |
| Bnr.                  | 213                                  |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 300224555                            |
| Bolignr.              | H0101                                |
| Merkenr.              | 6ec001a1-2ad2-4d67-9ba4-14ee1f5b61b9 |
| Dato.                 | 14 Oct 2022                          |

Innmeldt av \*\*\*\*\*



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggeår:                 | 2012     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 232      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Oppvarming:  | Elektrisk             |
|              | Ved                   |
| Ventilasjon: | Balansert ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grunnvågen 64  
Postnr/Sted: 5440 MOSTERHAMN  
Bolignr: H0101  
Dato: 14.10.2022 9:01:21  
Energimerkenr: 6ec001a1-2ad2-4d67-9ba4-14ee1f5b61b9  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 17  
Bruksnr: 213  
Seksjonsnr: 0  
Festen: 0  
Bygningsnr: 300224555

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

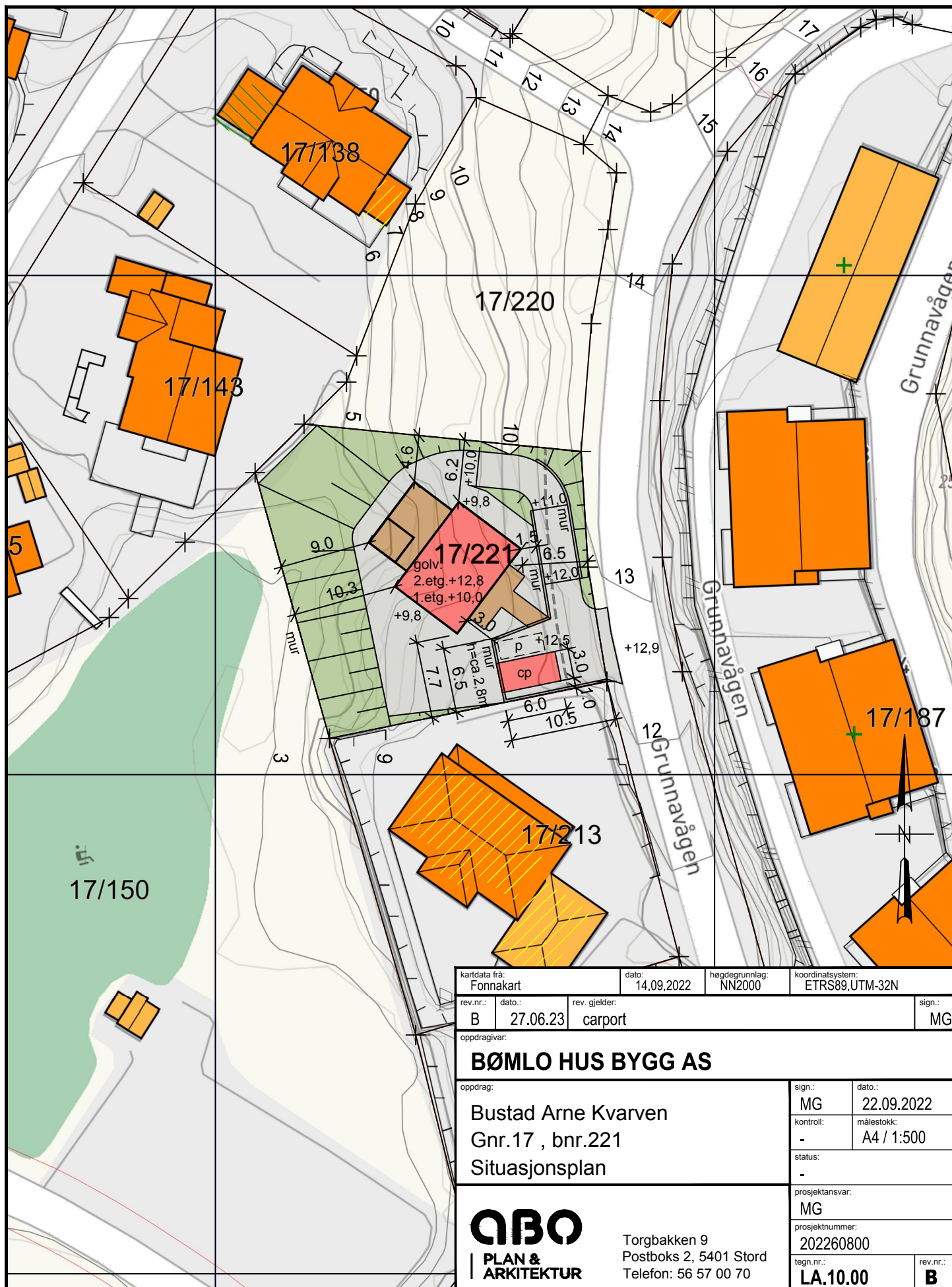
### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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.



|                                                                                                                         |                    |                          |                                                                |                                    |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| kartdata fra:<br>Fonnakart                                                                                              |                    | dato:<br>14.09.2022      | høgdegrunnlag:<br>NN2000                                       | koordinatsystem:<br>ETRS89.UTM-32N |               |
| rev.nr.:<br>B                                                                                                           | dato.:<br>27.06.23 | rev. gjelder:<br>carport |                                                                | sign.:<br>MG                       |               |
| oppdragivar:<br><b>BØMLO HUS BYGG AS</b>                                                                                |                    |                          |                                                                |                                    |               |
| oppdrag:<br><br>Bustad Arne Kvarven<br>Gnr.17 , bnr.221<br>Situasjonsplan                                               |                    |                          | sign.:<br>MG                                                   | dato.:<br>22.09.2022               |               |
|                                                                                                                         |                    |                          | kontroll:<br>-                                                 | målestokk:<br>A4 / 1:500           |               |
|                                                                                                                         |                    |                          | status:<br>-                                                   |                                    |               |
|                                                                                                                         |                    |                          | prosjektansvar:<br>MG                                          |                                    |               |
| <br><b>PLAN &amp;<br/>ARKITEKTUR</b> |                    |                          | prosjektnummer:<br>202260800                                   |                                    |               |
|                                                                                                                         |                    |                          | tegn.nr.:<br>LA.10.00                                          |                                    | rev.nr.:<br>B |
|                                                                                                                         |                    |                          | Torgbakken 9<br>Postboks 2, 5401 Stord<br>Telefon: 56 57 00 70 |                                    |               |



# Tilstandsrapport



Enebolig



Grunnavågen 64, 5440 MOSTERHAMN



BØMLO kommune



gnr. 17, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m<sup>2</sup> BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.12.2023

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 14205-1221

Referansenummer: LV1571

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS



 STORD  
BOLIGTAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS (tidligere Bergen Boligtaksering AS) vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og bred erfaring innan byggjebransjen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NTF) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm)



Rapportansvarlig

*Øystein Mæland*

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2012 og har 1.etasje og 2.etasje. Boligen har en normal standard og fremstår i god stand. Det er dobbel frittstående garasje som er isolert.

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpt plate og ringmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 3-lags glass. Ytterdører er i tre med 3-lags glass. Utvendig er det stående bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i aluminium.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Panelplater.

Tak: Panel.

- Vedovn i stue.

- Lukket trapp i tre.

- Profilerte innvendige dører og skyvedører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom - 1.etasje

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panelplater på vegg og panel med spotter i tak.

Rom er innredet med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel. Det er egen ytterdør til rom.

Bad - 2.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og to separate vasker med baderomsinnredning. Det er også skittentøysluke som går til vaskerom.

Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak. Badet er innredet med badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema-kjøkken har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkken har integrert mikrobølgeovn, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det to frittstående kombiskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp og vannstopp på gulv under kjøkkenbenk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Rør i rør i bolig.
- Stoppekran på vaskerom.
- Avløpsrør i plast.
- Balansert ventilasjon.
- Vannkran på utvendig husvegg.
- Ladepunkt for el-bil i garasje.
- Varmtvannstank på 200 liter.
- Innlagt fiber i bolig.
- Sentralstøvsuger i bolig.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mediarom med prosjektor og lerret.
- Røykvarslere og brannslukker i bolig.
- Mulighet for påkobling av alarmsentral (verisure)
- Gulvvarme i alle rom i 1.etasje utenom soverom. Gulvvarme på bad i 2.etasje.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

- Byggegrunn av løsmasser.
- Drenering fra byggeår.
- Støpt plate mot grunn og ringmur i betong.
- Gruset område rundt ringmur.
- Avløpsrør og vannledning av plast (PEL).
- Vann og avløp er offentlig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

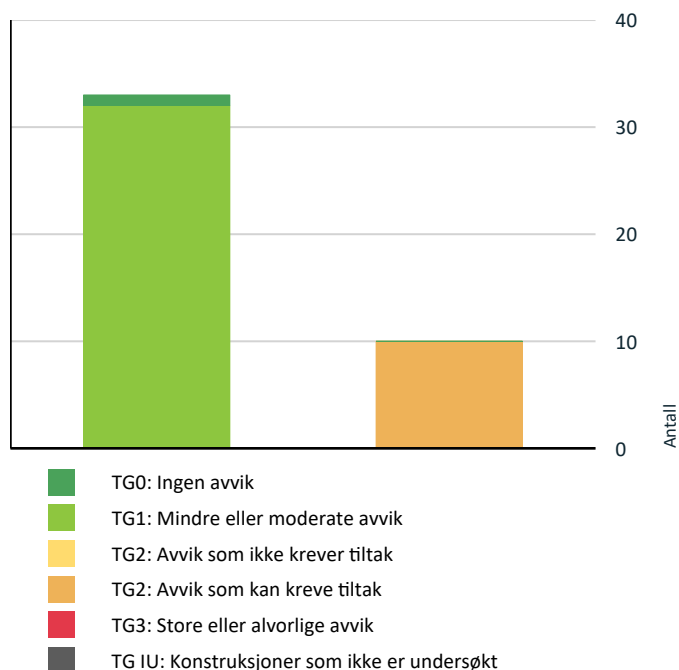
Det foreligger ferdigattest på bolig datert den 07.02.2012

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Standard**  
Boligen har en normal standard

**Vedlikehold**  
boligen fremstår i god stand.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                     |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tilbygg       | Lagt terrassedekke i front av bolig. Egeninnsats.                   |
| 2018 | Modernisering | Skiftet sikring på utelys. Moster Elektro As.                       |
| 2019 | Modernisering | Byttet hjørnelister på bolig. Egeninnsats.                          |
| 2021 | Modernisering | Skiftet fløtørventil på bad i 1.etasje. Utført av rørlegger.        |
| 2022 | Modernisering | Utført service på balansert ventilasjonsanlegg. Haugesund Blikk As. |
| 2022 | Modernisering | Moster Elektro har sjekket alle varmekabler.                        |
| 2024 | Modernisering | Byttet lister rundt enkelte vindu. Fagarbeid.                       |

## UTVENDIG

### Taktekking

Det er betongstein på tak som er besikket fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i aluminium.  
Det er montert feietrinn på tak og snøfangere.  
Det er montert pipehatt på tak.

### Veggkonstruksjon

Det er bindingsverksvegger fra byggeår og stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pynt og utsparinger på utvendig fasade har stedvis råteskader. Kledning fremstår i normal stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Treverk med råde må byttes.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke tilkomst til kaldtloft via takluke i bod. Det var isolert med dampspærre og ikke forsvarlig å kutte i dampspærre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages tilkomst til kaldtloft.



Det er montert luke i tak men det er lagt isolasjon over inkludert dampspærre.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

# Tilstandsrapport

Dobbel hovedinngangsdør i tre.  
2-folded balkongdør i tre med 3-lags glass.  
Ytterdør til vaskerom i tre.  
2-folded terrassedør i tre med 3-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er oksidering på utvendig håndtak på terrassedør i 1.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue i 2.etasje. Rekkverk er i tre og terrassedekke er i kompositt over tettesjikt med pappshingel.

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Konstruksjon og terrassedekke er i tre. Rekkverk er i vedlikeholdsfritt aluminium.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong er ca. 90 cm høyt. Kravet i dag er 100 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Panelplater.

Tak: Panel.

Det er varmekabler i hele 1.etasje utenom soverom. I 2.etasje er det varmekabler på bad.

Det er LED-spotter i følgende rom utenom boder.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke mot grunn og etasjeskille med isolert trebjelkelag.

Det er utført målinger med laser 03.10.2022. Det ble i tillegg utført ytterligere målinger i hovedetasje den 07.12.2022 og 27.11.2023. Målinger fra 2022 til 2023 viser ikke endringer i høydeforskjell på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på hele gulvet til 15 mm mellom vedovn og terrassedør i 1.etasje. Dette er det største avviket som ble funnet.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### Radon

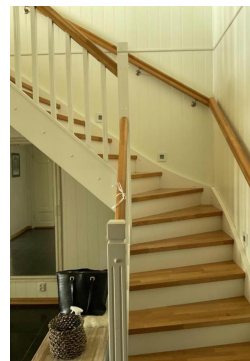
Byggherre har opplyst at bolig er oppført med radonplast og radonbrønn.

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er ildsted med vedovn i stue og pipe i elementstein.

### TG 1 Innvendige trapper

Det er lukket trapp i tre.



### TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte innvendige dører og skyvedører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

#### Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak. Badet er innredet med badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

### 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Det er baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak.

## 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 11 mm fall på gulv mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er smøremembran med ukjent utførelse under fliser og sluk i plast.  
Det er to sluker på gulv.

## 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel vask.

## 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### ! TG 1 Ventilasjon

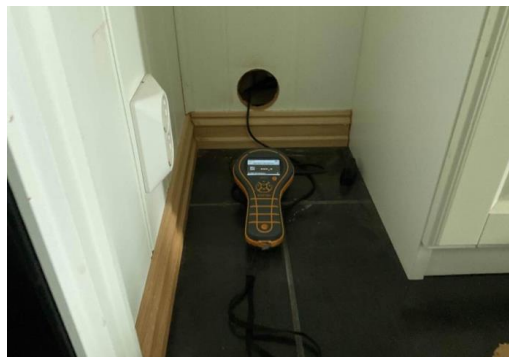
Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør. Det er luftemuligheter i vindu.

## 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

### ! TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført i 2022 og 2023



Ikke tegn til fukt i vegg mot vask.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og to separate vasker med baderomsinnredning. Det er også skittentøysluke som går til vaskerom.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og panel med spotter i tak.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 14 mm fall på gulv mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er smøremembran med ukjent utførelse under fliser og sluk i plast.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og to separate vasker med baderomsinnredning. Det er laget sjakt fra rom til vaskerom i 1.etasje hvor en kan kaste skittentøy.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 1 Ventilasjon

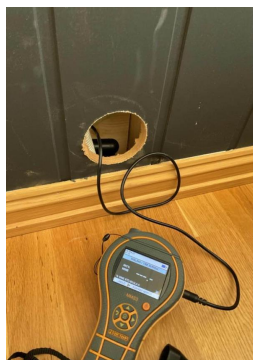
Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør. Det er luftemuligheter i vindu.

## 2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

### ! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført i 2022 og 2023



Ikke tegn til fukt i vegg mot dusjhjørne.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### Generell

Vaskerom har gulvfliser med varmekabler, panelplater på vegg og panel med spotter i tak. Rom er innredet med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel. Det er egen ytterdør til rom.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panelplater på vegg og panel i tak med spotter.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke fall på gulv mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er smøremembran med ukjent utførelse under fliser og sluk i plast.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er innredet med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluftsspalte i dør og mulighet for lufting i vindu.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Utslagsvask er plassert på vegg mot bad.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Norema-kjøkken har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkken har integrer mikrobølgeovn, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det to frittstående kombiskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp og vannstopp på gulv under kjøkkenbenk.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør i bolig med fordelerskap plassert på vaskerom. Det er stoppekran under baderomsinnredning på vaskerom.

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast. Det er stakemuligheter fra sluker i 1.etasje.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er varmegjennvinning på anlegg. Aggregat (400 DCV/B) er plassert i bod. Eier har opplyst at det nylig er utført service på anlegg og byttet filter.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er vannkran på utvendig husvegg.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom. Det er sluk i gulv.

### ! TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiber i bolig.

Det er sentralstøvsuger i bolig med uttak i begge etasjer. Støvsuger er plassert på vaskerom.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:  
19 x 16A og 2 x 25A.

Eier har nylig hatt tilsyn av alle varmekabler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Montert AMS-måler.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Moster Elektro As.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring fra 2012.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 1 Drenering

Det er drenering fra byggeår.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt plate mot grunn og ringmur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på hele gulvet i stue. Det var ved to steder synlig glippe i hjørne på gulvlist i tv-stue. Det var to vinduer i tv-stue og et i karnapp som tok litt i karm.

Utvendig kunne det se ut som nedløp fra takrenne og dreneringsrør hadde forskyvning. Eier/tømrer har opplyst at årsaken til dette er at nedløp ble demontert når hjørnebord ble byttet. Remontering fikk en plassering som ikke passet helt med dreneringsrør. Ut ifra opplysninger er det ingenting som tyder på at forhold med nedløp/dreneringsrør kan knyttes til eventuelle setninger i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nevnte observasjoner kan være tegn på setninger. Fundament og ringmur bør holdes under observasjon.

## TG 2 Terrengforhold

Det er gruset område rundt ringmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var tegn ujevnheter på plen mot nordvest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterfylle med gjord og plante nytt gress.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL). Vann og avløp er offentlig.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og oppbevaring

### Byggeår

2011

### Kommentar

### Standard

Garasje har en normal standard

### Vedlikehold

Fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Dobbel isolert garasje med støpt plate mot grunn og ringmur i betong. Videre er bindingsverksvegger og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 3-lags glass. Tilkomstdør er i tre. Det er elektrisk garasjeport i metall. Utvendig er det stående bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i aluminium. Det er rust og oksidering på tilkomstdør.

Det er satt opp ladepunkt for el-bil. Det er varmepumpe i garasje.

Garasje er kort beskrevet men ikke tilstandsvurdert.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                          |
|------|---------------|------------------------------------------|
| 2015 | Modernisering | Satt opp ladepunkt for el-bil i garasje. |
|------|---------------|------------------------------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 109                           |                             |                            | 109 | 45                              |                             | 109             |
| 2. Etasje      | 102                           |                             |                            | 102 | 7                               |                             | 102             |
| <b>SUM</b>     | <b>211</b>                    |                             |                            |     | <b>52</b>                       |                             | <b>211</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>211</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Bad - 1.etasje, Hall m/trapp , Soverom , Vaskerom - 1.etasje, Stue/kjøkken |                             |                            |
| 2. Etasje | Kontor , Stue , Bod , Bod 2, Bad - 2.etasje, Soverom , Soverom 2, Mediarom |                             |                            |

### Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt.

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50 og i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014". Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på bolig datert den 07.02.2012

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 46                          |                            | 46  |                                 |                             | 46              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>46</b>                   |                            |     |                                 |                             | <b>46</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>46</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje , Bod               |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 204        | 6          |
| Garasje  | 0          | 46         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 01.12.2023 | Øystein Mæland        | Takstingeniør |
| 27.11.2023 | Øystein Mæland        | Takstmann     |
|            | Linda Johanne Notland | Kunde         |



## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4613 BØMLO | 17   | 213  |      | 0    | 829.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Grunnavågen 64

### Hjemmelshaver

Notland Linda Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde i Grunnavågen på Moster. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold.

### Adkomstvei

Det er avkjørsel til tomt fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Planidentifikasjon: R-102

Plannavn: Grunnavågen 2, Moster

### Om tomten

Tomten er på 829 m<sup>2</sup> og har gruset innkjørsel og opparbeidet tomt med hage og terrassedekke i front. Det er parkering i dobbel garasje og på tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring for ytterligere informasjon.

Det foreligger en rapport utarbeidet av Omega vedrørende natursteinsmur på sørvest side.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon: 201101

Plannavn: Kommuneplan for Bømlo 2013-2025

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type    |
|----------|------|---------|
| 0        | 2017 | Uskifte |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg      |          |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                        | Status    | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 23.04.2024 |                                                                  | Innhentet | 4     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 03.10.2022 |                                                                  | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Megler           | 03.10.2022 | Megler har videresendt Eiendomsmeglerpakken bestilt fra kommune. | Innhentet | 0     | Nei     |
| Eier             | 03.10.2022 | Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.    | Innhentet | 0     | Nei     |
| Rekvirent        |            |                                                                  | Ingen     | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV1571>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                                       | Mekleriet Sør AS                                                    | Oppdragsnr.                       | 24220170      |
| Adresse                                                                           | Grunnavågen 64                                                      |                                   |               |
| Postnr.                                                                           | 5440                                                                | Sted                              | Mosterhamn    |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |               |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |               |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2012                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 10 år og 7mnd |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Tryg                                                                | Polise/avtalenr                   | 6555350       |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Linda Johanne                                                       | Etternavn                         | Notland       |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VVS Bømlo AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skifte av flottørventil på toalett, bad nede 07.01.21

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Faktura fra VVS Bømlo AS

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Trengte ikke bygge melde reparasjon av toalettet.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fikk fyringsforbud da et hull som var tettet igjen ved montering ble ødelagt ved feiing høsten 2018. Dette ble utbedret av Engevik Byggsenter AS og kontrollert av feier i Bømlø kommune. Fyringsforbud ble da opphevet.

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det ble funnet avvik på gulv i stue i 1 etasje på 12 mm (geotekniker)15mm (takstmann), ved ovn/peis og bort til ende av rommet mot terassedør. Det ble da leid inn en geotekniker fra Omega Areal AS på Stord som gikk over eiendom og hus for å finne årsak til dette. En del av dette kan skyldes (naturlig) setning under byggeprosessen med huset i 2012. Det ble funnet avvik på natursteinsmuren framfor huset og for å sikre muren ble det laget en mot fylling som ble utført av Landmark Maskin AS i januar 2024. Det foreligger en rapport på dette som Omega Areal AS har laget etter besiktelse. Det er også utført målinger med laser av takstmann 03.10.22 og ytterligere målinger 07.12.22 og 27.11.23. Det er også utført måling av tømmer 03.02.2024 etter at arbeid av mot fylling var utført i perioden 9-10 januar 2024 og fortsatt ingen endring.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært noe råte på lister rundt vindu og hjørnene på huset og garasje, men dette er skiftet med nye lister. Det er stedvis noe råteskader på pynten som er på søyler, men ikke selve søylen.

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det ble observert skjeggkre januar 2020. Huset ble sanert av Pelias med dråper langs lister i hele huset 2 ganger. Det er ikke sett noe tegn til dette i ettertid.

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Yngve Sjursen - foreligger faktura

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terrassedekket ble lagt ved egeninnsats juli 2015, og skifte av hjørnelister på hus og garasje ved egeninnsats 2019. Det ble også skifte noen lister rundt 2 vindu i februar i 2024 og lagt inn 3 lufteventiler i garasjen og det ble utført av fagfolk.

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Haugesund Blikk AS, Moster Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet Rotor motor på ventilasjon - garantisak mai 2017. Skiftet temperatur sensor på ventilasjon september 2022

Skiftet sikring på utelys august 2018

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Foreligger samsvarserklæring

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av ventilasjonsanlegg - september 2022

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I garasjen

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

☒ Nei ☐ Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er nettopp ført opp eit hus på nabotomta der det også foreligger tillatelse til bygging av carport nær tomtegrense.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Rapport utført av Omega Areal AS se pkt 7 og tilstandsrapport utført av takstmann.

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR



Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# BØMLO KOMMUNE

Arkivnr: 504

**SÆRUTSKRIFT: PRIVAT FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN GRUNNAVÅG 2,  
GNR 17/123**

| SAKSGANG:    |                              |                 |                     |                  |
|--------------|------------------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| <i>R.f..</i> | <i>Utval</i>                 | <i>Møtedato</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Utvalssak</i> |
| 1            | Utval for drift og utvikling | 10.03.04        | 00/02905-59         | 024/04           |
| 3            | Kommunestyret                | 22.03.04        | 00/02905-59         | 023/04           |

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2, nr. 1 framlegg til reguleringsplan for Grunnavåg 2, gnr.17, bnr 123 med tilhøyrande reguleringsføresegner sist revidert 10.02.04.

Teknisk plan skal utarbeidast og vera godkjent før det vert gjeve løyve til oppstart av anleggsarbeid. Reguleringsføresegner skal leggst til grunn ved utbygging og skal takast omsyn til ved utarbeiding av teknisk plan.

## Innstilling:

Utval for drift og utvikling **innstiller** samrøystes i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

## Behandling:

Kristin Ihler (SV) kom med framlegg til nytt vedtak med slik ordlyd:

Me protesterer mot omregulering av friområdet stadfesta av Bømlo kommunestyre 2. februar 1987. Den nye reguleringsplanen strider mot 100 m grensa ved strandsona. Me ønskjer at Grunnavågen heilt og fullt skal bestå som friluftsområde.

Det vart røysta alternativt over framlegget frå Kistin Ihler og rådmannen sitt framlegg.

Rådmannen sitt framlegg vart mot to røyster vedteke.

## Vedtak:

Kommunestyret gjorde samrøystes slik vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2, nr. 1 framlegg til reguleringsplan for Grunnavåg 2, gnr.17, bnr 123 med tilhøyrande reguleringsføresegner sist revidert 10.02.04.

Teknisk plan skal utarbeidast og vera godkjent før det vert gjeve løyve til oppstart av anleggsarbeid. Reguleringsføresegner skal leggst til grunn ved utbygging og skal takast omsyn til ved utarbeiding av teknisk plan.

Bremnes, 25.03.04

Rett utskrift:

*A. Martinsen*



# BØMLO KOMMUNE

SAKSUTGREIING TIL FOLKEVALDE ORGAN

| SAKSGANG: |                              |          |              |          |
|-----------|------------------------------|----------|--------------|----------|
| R.f.      | Utval                        | Møtedato | Arkivsaksnr. | Utalssak |
| 1         | Utval for drift og utvikling | 10.03.04 | 00/02905-59  | 024/04   |
| 3         | Kommunestyret                | 22.03.04 | 00/02905-59  | 023/04   |

Sakshandsamar: Toralf Meling

Arkivnr.: 504

## PRIVAT FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN GRUNNAVÅG 2, GNR 17/123

### Dokument i saka:

1. Vedtak i Utval for Drift og utvikling, uttalssak 038/03, datert 02.04.03.
2. Brev datert 25.04.03 frå Hestavollen velforening.
3. Revidert reg.plan frå Tufteland, datert 05.05.03.(vert lagt fram på møtet)
4. Brev datert 16.05.02 frå Bømlo kommune – offentlig ettersyn.
5. Brev datert 28.05.03 frå Hestavollen Velforening.
6. Brev datert 05.06.03 frå Arvid og Tove E. Sivertsen.
7. Brev m /vedlegg datert 12.06.03 frå ca. 250 stk "Bade- friluftsinteresserte på Moster"
8. Brev datert 12.06.03 frå Bente Grindheim.
9. Brev datert 12.06.03 frå Moster Fritidsklubb v/Line Grindheim.
10. Merknad datert 19.06.03 frå Dag Joar Nesse.
11. Uttale datert 19.06.03 frå Nord-Rogaland og Sunnhordland friluftsråd.
12. Uttale datert 18.06.03 frå Hordaland fylkeskommune.
13. Uttale datert 19.06.03 frå Statens vegvesen.
14. Brev datert 11.06.03 frå 17 stk "Mostringar som støttar Terrasseleiligheter".
15. Merknad datert 19.06.03 frå Grunnavåg Vellag v/Svein K. Sjursen.
16. Brev datert 02.06.03 frå John Grindheim m.fl.
17. Brev datert 16.06.03 frå "Interessegruppe for Naustområde i Grunnavåg".
18. Merknad datert 17.06.03 frå Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS.
19. Motsegn datert 07.07.03 frå Fylkesmannen i Hordaland.
20. Uttale datert 17.07.03 frå Landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland.
21. Vedtak i utval for drift og utvikling, utvalsak 076/03
22. Brev datert 23.10.03 frå Bømlo kommune til Fylkesmannen si justis- og forvaltningsavd.
23. Brev datert 08.12.03 frå Fylkesmannen – innkalling til meklingsmøte
24. Referat datert 16.01.04 frå meklingsmøte den 08.01.04
25. Brev datert 30.01.04 frå J.Tufteland AS – justert planframlegg
26. Uttale frå Fylkesmannen si miljøvernabdeling (elektronisk post motteke 09.02.04)

### Bakgrunn for saka:

I utval for Drift og utvikling den 02.04.03 gjorde ein vedtak om å leggja ut reguleringsplan Grunnavåg 2 til offentlig gjennomsyn under føresetnad av at dei nemnde endringane i saksframlegget samt nausta fram til badesvaberg ved enden av gangbru vart innpassa i planen. Den 05.05.03 mottok ein revidert planframlegg frå Tufteland AS. Denne vart lagt ut til offentlig gjennomsyn i perioden 22.05.03-20.06.03.

I høyringsperioden har ein motteke merknader frå desse:

- Hestavollen Velforening
- Arvid og Tove E. Sivertsen
- ca. 250 stk "Bade- friluftinteresserte på Moster"
- Bente Grindheim.
- Moster Fritidsklubb v/Line Grindheim.
- Dag Joar Nesse.
- Nord-Rogaland og Sunnhordland friluftsråd.
- Hordaland fylkeskommune.
- Statens vegvesen.
- 17 stk "Mostringar som støttar Terrasseleiligheter".
- Grunnavåg Vellag v/Svein K. Sjursen.
- John Grindheim m.fl.
- "Interessegruppe for Naustområde i Grunnsavåg".
- Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS.
- Fylkesmannen i Hordaland.
- Landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland.

I utdrag frå deira brev framgår følgjande:

**Hestavollen Velforening:**

1. *I mot utbygging innafor 100-meres grensa langs sjø.*
2. *I mot at det er planlagt veg tvers over bakken ved stranda*
3. *I 85-86 var det stor underskriftskampanje mot dette naustprosjektet. Dette er eit unikt bade- og friluftsområde som blir brukt av fleire og fleire etterkvart som fleire husstandar kjem til her i bygda. Badeplassen bør vernast på beste måte.*

**Arvid og Tove E. Sivertsen:**

1. *Området er og har vore nytta som bad og rek.område. I samband med bygging av naust i 1988 var det ein føresetnad at resten av strandsona skulle vera urørd.*
2. *Det føreslegne bustadfeltet ligg innafor strandsona. Veg, parkeringsplass og hustomter er plassert på område som er og har vore nytta til bading og rek. Vi vil sjå på det som grovt overtramp og brot på strandlova og allemannsretten dersom reguleringsplanen vert vedteken slik han ligg føre.*
3. *Den planlagte vegen til bustadfeltet er føreslege knytt til eksisterande veg som i utgangspunktet var bygd som tilkomst for 7 stk tomter og parkeringsplass. Vegen går inntil eksisterande bustader(tomter) og med slik utbygging som er føreslege vil det medføre stor belastning på bumiljøet. Vegen er smal, har usikra kantar og uoversiktleg utkjørsel til hovudveg. Ein må treffe tiltak som tek omsyn til dette.*

**Ca. 250 stk "Bade- friluftinteresserte på Moster"**

*Det skulle vera unødig å argumentera enda ein gong for å verna Grunnavåg. Området vert gong på gong angripen av utbyggjarar. Den som kjenner historien veit dette. Det er vanskeleg å forstå at det er kome fram nye moment som endrar tidlegare vedtak i saka. Det er i alle fall ikkje kome fleire badeplassar, tvert om er det vorte fleire naustområder. På Moster er det stort sett naustområder i kvar vik, og framleis er mykje av dette ikkje utbygd. Vi har to strandområder att på Øvre Moster som ikkje er øydelagde av naust- og kloakkutbygging. Folketalet og antall boliger har auka enormt i dette området dei siste åra og presset på Narravikjø er kjempestort. Her er overfylt på alle finværsdagar, så bruken av Grunnavåg som badeplass vil berre auka.*

*Kven vil ha ein trafikkert veg i badesona medan borna leiker og badar der.*

*Bruk sentrale retningslinjer for strandsoner og bygg naust i naustområder, ikkje på badeplassen vår. Kva har ein 100-meters sona for når ein ikkje tar omsyn til dette?*

*Også mange ungdommar bruker området, spesielt dei fine svaberga ute i dei innteikna nausttomtane.*

*Området bør vera tilgjengeleg for almuen og til glede for alle og ikkje raserast av utbygging som berre nokre få kan nyttiggjera seg.*

*Det hadde vore fint om velforeningar og grendalag heller bygde ut badeplassen i det omsøkte området. Grunnnavåg står jo høgt oppe på Fylkets prioriteringsliste over midlar til friluftsområde. Lytt til folket, bevar dette området.*

### **Bente Grindheim.**

*Eg spør kvifor dei folkevalde skal gje dispensasjonar frå regelverk, vedtekter og ein allerede vedtatt reguleringsplan?*

*Dette området står høgt oppe på Fylkets prioriteringsliste over sikra friluftsområder, og utbygging i strandsona er heilt klart i konflikt med friluftinteressene og dagens bruk av området.*

*Området vert nytta til bading, tur og fiske av fleire generasjonar, og dette vert rasert med dei nye planane.*

*Det er endeleg mange plassar å byggja hus og naust på Moster (eit godt eksempel er Grindheimsvåg og Totlandssjøen som ikkje kan nyttast til nokon badeplass). Det er stor auke og overfylt i dei to strandområda på øvre Moster når det er finværsdagar.*

*Veg, parkeringsplass, leikeområde, hus og naust innanfor 100-metersgrensa må utgå i den nye reguleringsplanen.*

### **Moster Fritidsklubb v/Line Grindheim.**

*Me ber dåke innstendig om ikkje å omregulera dette flotte området og dei herlege svaberga som me brukar så mykje når det er fint vær. Me har ønskje om å vera litt for oss sjølve, samt sleppa å vassa ut frå stranda, men hoppa og stupa og sola oss på svaberga. Det betyr at området heilt bort forbi planlagde naust vert brukt av oss.*

*Håpar dåke tar omsyn til oss ungdommar og bevarer området slik det er i dag.*

### **Dag Joar Nesse.**

*Vi vil fremdeles presisere at vi er imot bygging innanfor 100 meter grensa. I fjor oppfordra miljøvernminister Børge Brende kommunene til å bli mer restriktive med å gi dispensasjoner fra byggeforbudet.*

*Håper De og tar hensyn til folk sine ønsker når det gjeld badeplassen i Grunnavågen. Viss det kommer flere hus her nede treng vi mer plass på stranda – det blir mye mer folk både på land og i sjøen. Vi kan derfor ikkje forstå at det blir plass til flere naust i Grunnavågen?*

*Standarden på vegen er ikkje god nok til mer utbygging, dette må og bli tatt hensyn til i reguleringsplanen.*

### **Nord-Rogaland og Sunnhordland friluftsråd.**

*Vi er informert om at det foreligger sterke lokale friluftinteressener til strandområdet/badeplassen og at også resten av arealet er i bruk i friluftssammenheng.*



*Friluftsrådet forvalter for øvrig Narravikjo friluftsområde i umiddelbar nærhet av det foreslåtte regulerte området.*

*Vårt forslag til endringer i planen vil være at kommunen ikke tillater bygging innenfor 100-meters beltet. Sti/turvei langs sjøen bør trekkes opp fra strandlinja slik at den ikkje berører badebukta i så stor grad.*

*Vi vil også foreslå at ordlyden i § 5.2.2 i reguleringsbestemmelsene blir endret, slik at en kan ha mulighet til å oppføre anlegg for friluftsbrygge, toalett og lignende. Vi vil også foreslå at sjøarealet blir regulert til friluftsområde/område for bading.*

*Vi ber om at kommunen tar hensyn til friluftsisinteressene i saken og finner alternative løsninger til utbyggingsplanene.*

### **Hordaland fylkeskommune.**

*Me kan ikkje sjå at det avsette bevaringsområdet er i samsvar med den avgrensinga som er tilrådd. Av rådmannen si saksvurdering og planutvalet sitt vedtak går det m.a fram at fylkeskommunen sine merknader skal takast omsyn til. Forutan nemnde tilhøve skal det for den viste utbygginga mot høgdedraget leggjast fram alternative løysingar som tek omsyn til ei betre tilpassa mot terrenget der utbygginga vert best mogleg tilpassa terrenget rundt (unngå silhuettverknad). Eit av terrassehusa er teke ut av planen og erstatta med ein einebustad, elles er det ikkje gjort endringar. Me ser det framleis som tvilsamt om det er riktig å etablere konsentrert bustader opp mot det høgste punktet innan planområdet, og kan ikkje sjå at det er gjort alternative vurderingar slik fylkeskommunen har tilrådd og kommunen gjort vedtak om.*

*Me viser til tidlegare tilsendt kart over kva som bør setjast av som bevaringsområde kring den automatisk freda gravhaugen, og legg til grunn at reguleringsplanen vert justert på dette punktet. Ut frå denne føresetnaden finn fylkeskommunen å kunna trekkja motsegna av 17.12.02.*

*Når det gjeld merknaden knytt til den konsentrerte utbygginga, føreset me at kommunen gjere nødvendige vurderingar om behovet for alternativ planløyning.*

### **Statens vegvesen.**

- 1. Planen må påførast friskiklinjer i alle kryss.*
- 2. Horisontalkurvatur bør påførast planen.*
- 3. Fordi linjepålegg er ikkje mottatt, kan vertikalkurvatur ikkje vurderast*
- 4. Det går ikkje fram av tilsendt kartmateriell kvar vegtilknytinga til fylkesveg 13 blir. Utbygginga i planområdet vil føra til meir trafikk i krysset med fylkesvegen. Av den grunn må det vurderast om dette krysset bør utbetrast og om det ligg til rette for å påleggje utbyggjar å utføra dette.*

### **17 stk "Mostringar som støttar Terrasseleiligheter".**

*Vi vil presisere at vi støtter denne utbyggingen med stor glede. Det er behov for terrasseleiligheter, det er mange som sitter med store hus/hager og kan tenke seg noe enklere når ungene flytter ut. Dette er et flott prosjekt som består av mye friområde/næranlegg.*

### **Grunnavåg Vellag v/Svein K. Sjursen.**

*Vi er negative til en omregulering og en videre utbygging av området. De fleste som har slått seg ned i Grunnavåg og omkring liggende områder er barnefamilier, og for å kunne sikre våre barn en best mulig oppvekst miljø, så anser vi det som svært viktig at vi har enkelt tilgjengelig mest mulig "uberørt" natur rundt husene.*

*Vi kan ikke se at det er nødvendig for Bømlo kommune å omregulere, og å åpne opp for videre boligbygging eller sjøhus rundt Grunnavågen. Dette vil rasere en av de enklaste tilgjengelige badeplassene i Moster området....*

*Veitilførselen til området er allerede overbelastet, og det vil kreve en omfattende oppgradering for å ta unna den ekstra trafikken som vil bli.*

**John Grindheim, Bente Steinsbø, Audun Grindheim og Arnt Ove Lunde:**

*Meiner ut fra plassering av tomter og naust at de har klart å bevare den fine naturen som er på området. Tomtene og ikkje minst nausta er etterlengta for oss som er på jakt etter tomt. Nausttomt har "ikkje" vert å oppdrive på Moster*

*Slik vi tolka utkast av feltet, så vil det ettere vår meining bli finare i Grunnavågs-området. Det som de lokale no kallar ei strand vil bare bli bedre. (kaller det ikkje ei strand). Ved eit målretta Vel-lag kan stranda og feltet bli ei perle.*

*Vi meiner dette berre må bli bra!*

**"Interessegruppe for Naustområde i Grunnavåg", 20 stk underskrifter.**

*Vi er mange på Moster som har vert på jakt etter naust/nausttomter i flere år, det er viktig med tilgang til naust/båtplasser på Moster. Strandsonen er utmerket ivaretatt, gjennom at en har skjermet både svaberg og selve stranden på en utmerket måte. Tilgangen til stranden forbedres med parkeringsplass, mulig næranlegg og muligheter for å lage til et skikkelig miljø.*

**Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS. (sjå vedlegg 1)**

*Det skal utarbeidast eigen utbyggingsavtale mellom utbyggjar og BVA som grunnlag for eventuell framtidig overtaking av VA-anlegget til drift og vedlikehald.*

*Det må leggjast ny vassleidning frå hovudvassleidning (160 med mer) til feltet med minimum dimensjon 110 mm. PN10.*

- 1. Kloakk må reinsast i Notlandsvåg kloakkreinseanlegg. For å få det til må kloakken pumpast til Notlandsvåg.*
- 2. Skal BVA overta drift av anlegget blir det stilt krav til utforming og kvalitet på kloakkpumpestasjon som skal monterast i feltet (tørroppstilte pumper, storleik på overbygg, vaskemuligheter, driftsovervaking av stasjonen mm.)*
- 3. Eksisterande kloakkpumpestasjon i feltet #Grunnavåg 1" må sanerast og kloakken samlast i den nye kloakkpumpestasjonen.*
- 4. Det må avseijast tomt/spesialområde for kloakkpumpestasjon i feltet. Det skal vera tilfredsstillande tilkomst til pumpestasjonen.*

*Vidare følger ei opplisting av generelle krav som vert lagt til grunn for godkjenning av VA-planar m. m. Heile uttalen ligg vedlagt som vedlegg nr.1.*

**Fylkesmannen i Hordaland.(sjå vedlegg 2)**

*Fylkesmannen fremjar motsegn mot utbygging i det regulerte friområdet. Etablering av småbåthamn kan heller ikkje skje i konflikt med bruken av friområdet.*

*Heile uttalen ligg vedlagt som vedlegg nr. 2.*

**Landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland.**

*Jordbrukssjefen i kommunen meiner at landbruksarealet i planområdet ikkje er viktig, og har ikkje merknader til omdisponeringa. Landbruksavdelinga meiner at ei planendring her burde vore basert på overordna heilskapleg planlegging. Landbruksavdelinga vil ikkje motsetja seg omdisponering av regulert landbruksareal. Men føreset at bygningar og tiltak i området vert skånsamt tilpassa landskapet.*

**Vurderingar:**

Som det framgår av ovannemnde ligg det føre fleire merknader til den viste arealbruken i og langs strandsona i Grunnavåg. Området frå Grunnavåg langs strandlina fram til eksisterande naustområde på Grunnavågs-holmen er regulert som friområde i gjeldande reguleringsplan, vedteken av kommunestyret 02.02.87. Under handsaminga av planen var det også den gong fleire protestar mot utbygging i Grunnavåg. Dette medførte m.a. at det no omsøkte området vart regulert til friområde.

Med bakgrunn i dette gav administrasjonen Utval for Drift og utvikling, i møte den 02.04.03, tilråding om at deler av naustrekkeja i dette friluftsområdet skulle utgå. Utvalet vedtok derimot at nausta fram til badesvaberga ved enden av gangbrua skulle takast med i planen att. Det har vist seg at det framleis er stor motstand mot denne utbygginga både frå offentlege instansar, bebuarar og andre interessegrupper i området. Det er såleis knytta sterke allmenne friluftsinnteresser til bruken av området. Fylkesmannen i Hordaland har gjeve motsegn mot utbygging i det regulerede friområdet. Han skriv også at ei etablering av småbåthamn heller ikkje kan skje i konflikt med bruken av friområdet. Motsegna inneber at kommunen ikkje utan vidare kan godkjenna planen slik den no ligg føre.

Merknadane frå Hordaland fylkeskommune skal takast omsyn til og leggjast inn i planframlegget. Det inneber at det viste fornminne (gravrøysa) skal, inkludert omkringliggjande område, disponerast til spesial-område vern i samsvar med områdeavgrensinga frå fylkeskommunen. Med bakgrunn i dette vil Hordaland fylkeskommune trekkje si motsegn av 17.12.02.

Når det gjeld merknadane frå Nord-Rogaland og Sunnhordland Friluftsråd, så vil ein kommentera at den regulerede gangvegen langs stranda er ein eksisterande gangveg fram til eksisterande naustrekkeja mot Grunnavågsholmen. Når det gjeld deira merknader elles vedkomande utbygging av det tidlegare regulerede friområdet, så skal desse innpassast i føresegnene.

Når det gjeld den viste utbygginga mot høgdedraget er det lagt fram løysingar illustrert med skisser som syner ei betre tilpassing mot høgdedraget. Silhuettverknad skal unngåast.

I ein del av merknadane vert det også stilt spørsmål om eksisterande veg frå fylkesvegen og fram til planområdet kan ta den auka belastninga utbygginga vil medføre. Vegvesenet stiller spørsmål om avkøyrsla til fylkesvegen bør utbetrast for å kunna ta den aukande trafikkmengda. Utbyggjar bør av den grunn søkja vegvesenet om utvida bruk av denne avkøyrsla. Eventuelle krav til utbetring skal gjennomførast i samband med utbygginga av feltet. Kostnader med dette kviler på utbyggjar.

Bømlo Vatn og avlaupsselskap AS har ein del generelle og tekniske krav til utbygginga av feltet. Dette må utbyggjar merkja seg og innpassa i dei tekniske planane for området.

**Fråsegn frå eldrerådet:**

Etter fullmakt vert ikkje saka realitetshandsama i eldrerådet.

**Økonomiske konsekvensar:**

Ingen. Det vert pårekna at alle utbyggingskostnader vert dekkja av utbyggjar.

**Miljømessige konsekvensar:**

Ingen utover det som tidlegare er vurdert.



**Oppsummering og konklusjon:**

Innkomne merknader er vurdert og kommentert slik det framgår ovanfor. Ei overvekt av desse merknadane går ut på at det tidlegare regulerte friområdet må ivaretakast i den nye planen. Fylkesmannen har fremja motsegn mot planen slik den føreligg.

Som eit alternativ kan Utval for Drift og utvikling gjera vedtak om at kommunen skal gå til mekling med fylkesmannen. Resultatet av eit slikt meklingsmøte, der kommune, utbyggjar og fylkesmann møter, er uvisst.

Eit anna alternativ kan vera at Utval for Drift og utvikling gjer vedtak om at planen skal endrast i samsvar med fylkesmannen sine krav. Dette inneber at nausttrekkja og småbåthamna må takast ut av planen og at arealet vert disponert til friområde som i gjeldande plan. Deretter kan planen framleggjast kommunestyret for handsaming. Dersom Utvalet ynskjer ei slik løysing vil rådmannen i tillegg tilrå at dei ulike vurderingane/kommentarane frå administrasjonen vert lagt til grunn for godkjenning av planframlegget

**Arealbruk 16.02.04**

Utval for drift og utvikling gjorde i utvalsak 076/03 vedtak om at administrasjonen skulle gå i mekling med representantar frå fylkesmannen for å få til ei utbygging som er i samsvar med utvalet sitt tidlegare vedtak.

Slikt meklingsmøte vart halde den 08.01.04 og det vart semje om å leggja om gangvegen for å betra framtidig tilrettelegging av badevika og at det vert sett ei byggegrense for bustader mot sjøen.

Partane vart vidare samde om at området for naust/småbåthamn skulle trekkjast mot sør/søraust, gjerne med same antal naust som i det framlagde forslaget dersom det let seg gjera. Terrengmessige årsaker og tilpassingar kunne medføra avvik frå denne avstanden. Fylkesmannen føreslo ei forflytting på om lag 25 m. Dette inneber at det regulerte friluftsområdet var utvida om lag 25 mot søraust og at sjøareala langs dette område vart regulert til friluftsområde i sjø. Nytt planforslag skulle utarbeidast i samråd med Miljøvern-avdelinga. Det vart konkludert med at meklinga hadde ført fram.

Det reviderte planframlegget vart sendt Fylkesmannen si miljøvern-avdeling til uttale og merknader er teke omsyn til og innpassa i samsvar med meklingsresultatet. Det ligg no ikkje føre motsegn til planframlegget og vilkåra for eigengodkjenning av planframlegget ligg føre. Rådmannen viser til ovannemnde kommentarar og vil rå til at planframlegget vert godkjent.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2, nr. 1 framlegg til reguleringsplan for Grunnvåg 2, gnr.17, bnr 123 med tilhøyrande reguleringsføresegner sist revidert 10.02.04.

Teknisk plan skal utarbeidast og vera godkjent før det vert gjeve løyve til oppstart av anleggsarbeid. Reguleringsføresegner skal leggjast til grunn ved utbygging og skal takast omsyn til ved utarbeiding av teknisk plan.

**Innstilling:**

Utval for drift og utvikling **innstiller** samrøystes i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 17/213

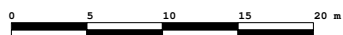
Adresse:

Saksbehandler:

Vår referanse:

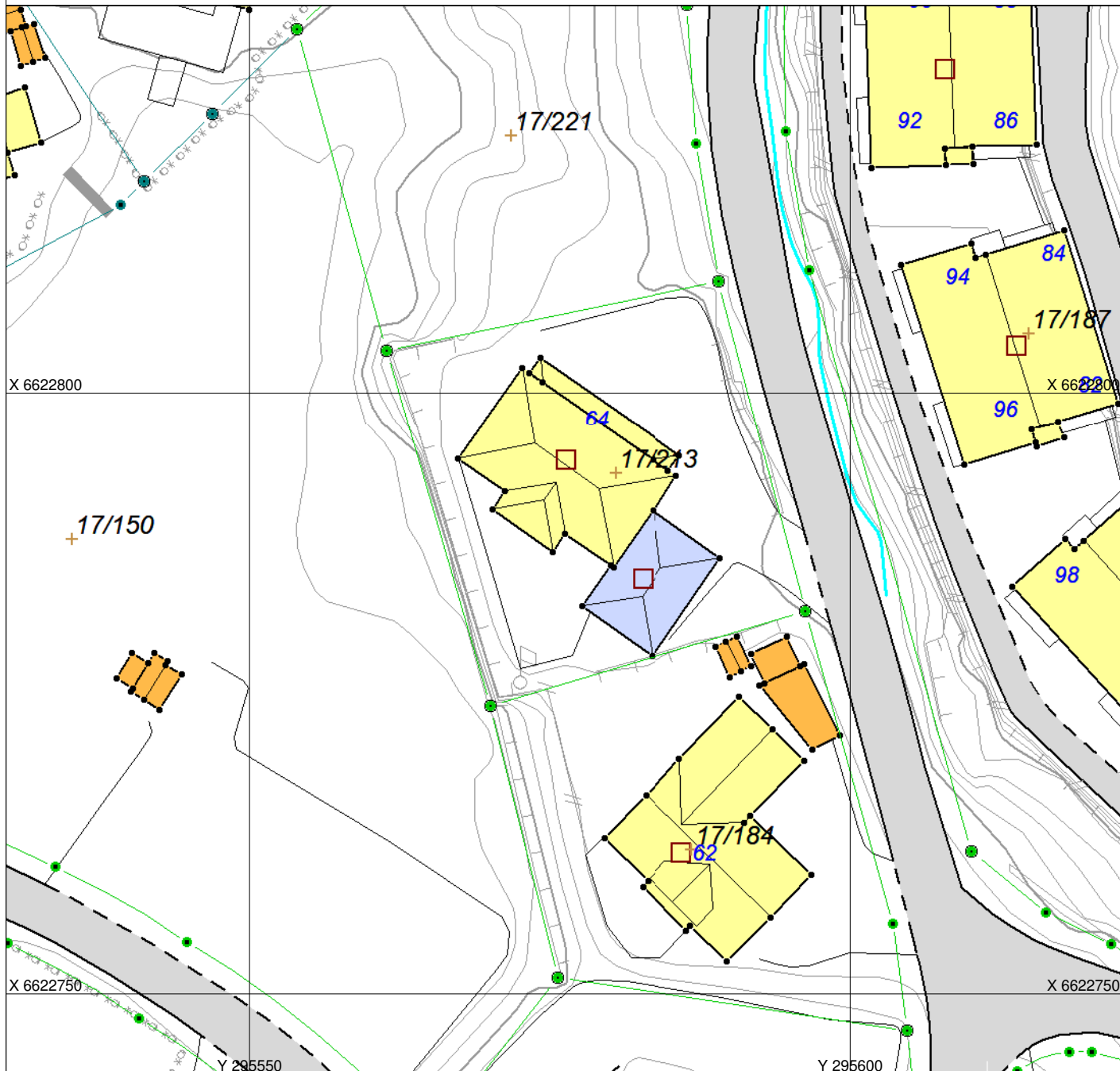
Målestokk: 1:500

Dato: 23.09.2022



BØMLO

KOMMUNE



| VEG                    |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
|                        | Veg                              |
|                        | Annet vegareal                   |
|                        | Avgrensning mot annet vegareal   |
|                        | Avgrensning mot avgjersel        |
|                        | Vegdekkekant                     |
|                        | Veggroft åpen                    |
| Høydeinformasjon       |                                  |
|                        | Høydekurve 5m                    |
|                        | Høydekurve 1m                    |
| Annen naturinformasjon |                                  |
|                        | Hekk                             |
| Bygningsmessige anlegg |                                  |
|                        | Annet gjerde                     |
|                        | Flaggstang                       |
|                        | Frittsående trapp                |
|                        | Frittsående trapp kant           |
|                        | Lodrett forstøtningsmur          |
|                        | Skrå forstøtningsmur avgrensning |
| Matrikkelkart          |                                  |
|                        | Grunneiendom                     |
|                        | Hjelpelinje fiktiv               |
|                        | Grense <= 10 cm                  |
|                        | Grense <= 30 cm                  |

|                                              | Grensepkt <= 10 cm                             |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                              | Grensepkt <= 30 cm                             |
|                                              | Grensepkt >= 500 cm                            |
|                                              | Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82) |
|                                              | Offentlig godkjent                             |
|                                              | Geometrisk hjelpepekt                          |
|                                              | Annet grensemerke                              |
| Matrikkel Adresse                            |                                                |
|                                              | Tekst for Vegadresse                           |
|                                              | Vegadresse                                     |
| Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker) |                                                |
|                                              | Godkj. Nyb./Tilb./Påb.                         |
| Matrikkel Bygning                            |                                                |
|                                              | Bygning, Boligbygg                             |
|                                              | Bygning, Andre bygg                            |
|                                              | Bygning, Ferdiggjæst                           |
|                                              | Bygning, Tatt i bruk (i GAB)                   |
|                                              | Bygning, uten Bygningspunkt                    |
| Bygninger                                    |                                                |
|                                              | Bygningsdelinje                                |
|                                              | Grunnmur                                       |

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Taksprang Bunn           |
|  | Takriss                  |
|  | Takoverbygg              |
|  | Takoverbygg kant         |
|  | Trapp inn til bygg, kant |
|  | Veranda                  |
|  | Bygningslinje            |
|  | Taksprang                |
|  | Monelinje                |





## Kommunale avgifter - feiing/brannsyn og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

|            |                                 |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4613                            | Gardsnr. | 17 | Bruksnr. | 213 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Grunnavågen 64, 5440 MOSTERHAMN |          |    |          |     |          |  |             |  |

|                                              |                                        |                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Har eigedomen registrert ildsted for feiing? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Årleg sum: kr 521,-                          |                                        |                              |

|                                    |                                        |                              |
|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er det eigedomsskatt på eigedomen? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Årleg sum: kr 7.797,-              |                                        |                              |

Er det offentlig vatn/avløp? Ta kontakt med Bømlo vatn og avløpsselskap AS  
Renovasjon? Ta kontakt med Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS (SIM)

**Merknad:** Minnar om at ev. efakturaavtale/avtalegiro må slettast i nettbank ved salg av eigedomen.

### ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

# Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr: Gnr Bnr Fnr: Snr Bygningsnr: Referanse:  
4613 17 213 0 0 300224555

Kunde  
166927

Notland Linda

Grunnavågen 64

5440 MOSTERHAMN

Eiendoms adresse:  
Grunnavågen 64

5440 MOSTERHAMN

| Dunknr                          | Vare                   | % andel. | Antal | årspris<br>eks.mva. | Kundens årspris i %<br>eks. mva. |
|---------------------------------|------------------------|----------|-------|---------------------|----------------------------------|
|                                 | 700 Abonentgebyr Hus   | 100,00%  | 1     | kr 1 020,00         | kr 1 020,00                      |
| 305979                          | B1 Bioavfall 140l      | 100,00%  | 1     | kr 425,00           | kr 425,00                        |
| 669896                          | G1 Glas Og Metall 140l | 100,00%  | 1     | kr 169,00           | kr 169,00                        |
| 23765                           | P1 Papiravfall 140l    | 100,00%  | 1     | kr 205,00           | kr 205,00                        |
| 40708                           | R1 Restavfall 140l     | 100,00%  | 1     | kr 550,00           | kr 550,00                        |
| <b>Sum Totalt eks. m.v.a. :</b> |                        |          |       | <b>kr 2 369,00</b>  |                                  |
|                                 |                        |          |       | <b>m.v.a. :</b>     | <b>kr 592,25</b>                 |
| <b>Sum Totalt ink. m.v.a. :</b> |                        |          |       | <b>kr 2 961,25</b>  |                                  |

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

## Ubetalte rekninger:

|          |            |             |                  |              |     |                       |
|----------|------------|-------------|------------------|--------------|-----|-----------------------|
| Fakt.nr. | Fakt. dato | Fakt. beløp | Fakt. rest beløp | Forfallsdato | KID | Ant. purringer/Status |
|----------|------------|-------------|------------------|--------------|-----|-----------------------|

2022 - Eit standardabonnement i Bømlo kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 l glas/metall dunk og kostar kr. 2 961,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 875,00.

## Opplysninger til eigedomsmeklar

Bremnes

22.09.22

Gardsnr.:  Bruksnr.:  Festenr.:  Seksjonsnr.:

Adresse:

## Tilknytting til offentlig vatn og avløp - avgifter

Tilknytta offentlig vatn:

Merknader

Tilknytta offentlig avløp:

Merknader

Årleg avgift:

Merknader

Antall terminar:





## Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

kilde: Bømlo kommune

|            |                                 |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4613                            | Gårdsnr. | 17 | Bruksnr. | 213 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Grunnavågen 64, 5440 MOSTERHAMN |          |    |          |     |          |  |             |  |

Følgende **planar/planvedtak** gjelder for eigheten:

**Kommuneplan (vedtatt av kommunestyret: 18.03.2013)**

Eigheten ligger i et område som er avsatt til:

- |                                                 |                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Boligbebyggelse        | <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse                               |
| <input type="checkbox"/> Sentrumsformål         | <input type="checkbox"/> Næringsbebyggelse                               |
| <input type="checkbox"/> LNFR-område            | <input type="checkbox"/> Kombinert bebyggelse og anlegg                  |
| <input type="checkbox"/> Sentrum og boligformål | <input type="checkbox"/> Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor |

Utsnitt av planen med føresegn og retningslinjer følger vedlagt ☐

## Reguleringsplan

Navn på reguleringsplan: R-102

Vedtak: 22.03.2004

Reguleringsføremål:

- |                                                                                      |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse              |
| <input type="checkbox"/> Sentrumsformål                                              | <input type="checkbox"/> Næringsbebyggelse              |
| <input type="checkbox"/> Bolig/offentlig                                             | <input type="checkbox"/> Kombinert bebyggelse og anlegg |
| <input type="checkbox"/> Sentrum og boligformål                                      | <input type="checkbox"/> Flere formål (se kart)         |

Utsnitt av planen med vedtak og føresegn følger vedlagt ☒

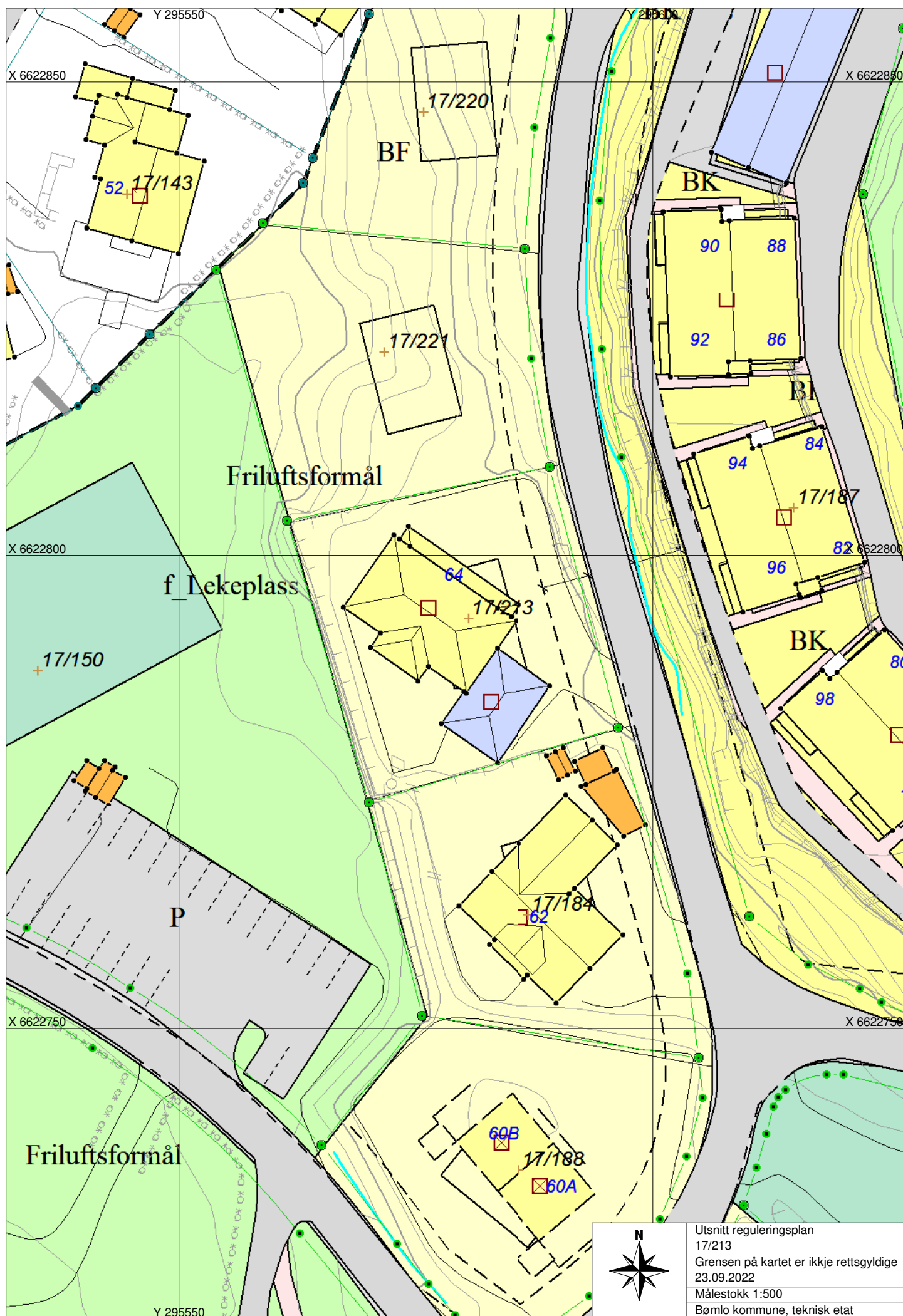
Er det godkjent mindre vesentlige endringer i planen som vedkjem egedomen og som ikkje er oppdater i plankartet? ☐ Ja ☒ Nei

Er det starta reguleringsplanarbeid for området eller for tilliggjande område som vedkjem egedomen? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

**ATTERHALD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:**

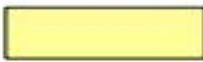
Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring egedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med egedomsførespurnader.





## Reguleringsplan PBL 2008

## §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

|                                                                                  |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BYA ≤ 35% |
|  | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BYA ≤ 35%   |
|  | Renovasjonsanlegg                                        |
|  | Naust                                                    |
|  | Lekeplass                                                |

## §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | Veg               |
|  | Gangveg/gangareal |
|  | Parkeringsplasser |

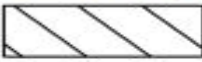
## §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | Friluftsmål |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

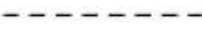
## §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Småbåthavn           |
|  | Friluftsområde i sjø |

## §12-6 - Hensynssoner

|                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Frisikt             |
|  | Bevaring naturmiljø |

## Linjesymbol

|                                                                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | RpGrense                |
|  | RpFormålGrense          |
|  | Regulert tomtegrense    |
|  | RpSikringGrense         |
|  | RpAngittHensynGrense    |
|  | Byggegrense             |
|  | Regulert senterlinje    |
|  | Frisiktlíne             |
|  | Regulert parkeringsfelt |



NYE BYGG SOM  
INNGÅR I PLANEN



EKSIST. BYGG SOM  
INNGÅR I PLANEN



0 10 20 30 40 50

| Revisjon                                   | Dato     | Saksnr. | Signatur |
|--------------------------------------------|----------|---------|----------|
| Diverse                                    | 02.04.03 |         |          |
| Naustområde, parkeringsplass               | 01.05.03 |         |          |
| Endringer etter merknader frå meklingsmøte | 10.02.04 |         |          |
| Endring parkeringshus ,bygningar           | 05.02.07 |         |          |
| Endring div plan                           | 04.06.07 |         |          |
| BYA einebustader 25% til 35%               | 19.11.13 |         |          |

## Reguleringsplan Grunnavågen 2, Moster

Målestokk: 1.1000

Kartblad:

Forslagstiller: Grunnavågen  
Eiendom AS

Dato: 08.07.2002

| Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato                     | Saksnr. | Signatur |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------|----------|
| Kunngjort oppstart av planarbeid              | 23.04.02                 | –       |          |
| Vedtak i fast utval for plansaker 1.g.        | 22.01.14                 | PS12/14 |          |
| Offentlig ettersyn i perioden                 | 22.05.2003–20.06.2003    |         |          |
| Vedtak i fast utval for plansaker 2.g.        | 10.09.2003 og 10.03.2004 |         |          |
| Vedtak kommunestyret                          | 22.03.2004               | –       |          |

# BØMLO KOMMUNE

Tegn.

Tegningsnummer  
**242002-01**

J. TUFTELAND AS  
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER

Boks 131, 5401 STORD  
Tlf. 53 40 24 60  
Fax 53 41 34 66  
e-post jtas@jtas.no

**REGULERINGSPLAN GRUNNAVÅGEN 2, MOSTER, Gnr. 17 Bnr.  
150 m.FL.  
BØMLO KOMMUNE PLAN ID: R102**

**REGULERINGSFØRESEGNER**

**§ 1        REGULERINGSFØREMÅL.**

§ 1.1       Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2       Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

**BYGGEOMRÅDE**

- Einebustader
- Konsentrerte Bustader
- Naust

**OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

- Kjøreveg
- Gangveg

**SPESIALOMRÅDE**

- Frisiktsone
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i sjø
- Småbåthavn
- Miljøstasjon
- Bevaringsområde

**FELLESOMRÅDE**

- Felles leikeområde

**§ 2        FELLES FØRESEGNER**

§ 2.1       Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Bømlo kommune.

§ 2.2       Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.

§ 2.3       Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.

§ 2.4       Frisiktsoner, grøntareal i frisiktsone og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn, avløp).

### § 3 BYGGEOMRÅDE

#### § 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

- § 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplaner gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.
- § 3.1.2 Det skal liggja føre godkjent teknisk plan og utsleppsløyve, før det vert gjeve løyve til bygging eller frådelling.

#### §3.2 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

- § 3.2.1 Innan området kan det førast opp frittliggjande einebustader. Innanfor gnr. 17 bnr. 188, 222 og 223 kan det også tillatast oppføring av 2-mannsbustader. Det er tillate å dele/seksjonere på desse eigedomane. Maksimalt tillete bygd tomtareal BYA = 35 %. inkl. garasjar, biloppstillingsplasser og liknande. Maks mønehøgde for saltak og valmtak er 9 meter målt frå Gjennomsnittleg planert terreng. Maks gesimshøgde flate tak er 7,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- § 3.2.3 Det kan nyttast saltak, valmtak og flate tak. Takform og møneretning vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.4 Mindre bygning inntil 50m<sup>2</sup> kan innanfor PBL § 29-4 b) førast opp nærare enn 4 meter til nabogrense.
- § 3.2.5 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmen ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve. Gjerdemateriale og høgde på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.
- § 3.2.6 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

#### §3.3 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER

- § 3.3.1 For området for konsentrerte bustader er tillete bygd tomtareal BYA = 35%. Det kan byggjast maks. 2 etg. + kjellar som frittståande bygningar, eller maks. 4 etg. i terrassert form.
- § 3.3.2 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.



- § 3.3.3 For område skal det i samband med byggemeldinga leggjast fram situasjonsplan for heile området.  
Situasjonsplan skal m.a. visa plassering og utforming av bygningar, byggehøgder, trafikkareal og uteområde.

#### § 3.4 OMRÅDE FOR NAUST

- § 3.4.1 I området kan det førast opp naust, med tilhøyrande brygger og båtfeste. I samband med byggemeldinga skal det utarbeidast planar og fasadeoppriss for heile naustområdet som byggemeldinga gjeld..
- § 3.4.2 Naust kan førast opp i 1 høgd + uinnreia loft.  
Maks. grunnflate skal vera 60 m<sup>2</sup>.  
Maksimal gesimshøgde er 3,0 m.
- § 3.4.3 Bygningane skal ha saltak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

#### § 4.0 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- § 4.1 Kjørevegar og gangvegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.

#### § 5.0 SPESIALOMRÅDE

##### § 5.1 FRISIKTSONE

- § 5.1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.
- § 5.1.2 Innan området kan det ikkje førast opp sikthinder som er høgare enn 0,5 m. Eksisterande sikthinder som er høgare enn 0,5 m skal fjernast.

##### § 5.2 FRILUFTSOMRÅDE

- § 5.2.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.  
Vegetasjon og landskap skal ivaretakast.
- § 5.2.2 Innan området kan det oppførast anlegg for fritidsbruk slik som ilandstigningsbrygge, toalett og liknande .

##### § 5.3 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAMN

- § 5.3.1 Detaljplanar for småbåthamn som viser anlegg på land og i sjø, skal godkjennast av kommunen før tiltaket vert gjennomført.

§ 5.3.2 Tiltak i sjø som faller inn under hamne- og farvasslovens bestemmelser skal godkjennast av Karmsund havnevesen.

#### § 5.4 OMRÅDE FOR MILJØSTASJON

§ 5.4.1 Områda skal nyttast til plassering av bossdunkar og postkassestativ. Detaljutforming av området skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.

#### § 5.5 BEVARINGSOMRÅDE

§ 5.5.1 Innan området kan det ikkje gjennomførast terrenginngrep av noko slag, kfr. Lov om fornminne.

### § 6.0 FELLESOMRÅDE

#### § 6.1 FELLES LEIKEOMRÅDE

§ 6.1.1 Områda skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast. Sandkassar og anna leikeutstyr skal opparbeidast etter planer godkjent av kommunen.

§ 6.1.2 Områda skal vera felles for alle bustadene innan plangrensene.

Stord, 10.02.2004 Vedtak  
Rev, 19.11.2013 Endring 3  
Bømlo Hus Drift AS

Rev, 28.01.2019 Endring 4  
Gøtz AS

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no

Legg inn bud

**Identifiser deg med:**

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud  |

**Om elektronisk budgivning**  
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)  
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3229140/mgamyicndw>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | <b>15.050 kroner</b> |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | <b>17.550 kroner</b> |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



**Marte Bergtun**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

[mab@eie.no](mailto:mab@eie.no)

EIE Bergen Sør



# Premium rådgivning

**EIE Bergen Sør** leverer høykvalitets meglertjenester til Fana og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen Sør og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen Sør vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)