



Æ

# Høvringevikvegen 81

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 .... | 106 |
| Kort om oss .....             | 179 |

### **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

Høvringevikvegen 81, 5440 Mosterhamn

## MATRIKKEL

Gnr. 28 Bnr. 146 i Bømlo kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREAL

Primærrom: 149 kvm, Bruksareal: 177 kvm, Bruttoareal: 198 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

4

## BYGGEÅR

2011

## TOMT

Eiet tomt 820 kvm

## PRISANTYDNING

4 490 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kasper Vestvik Hovland Takstdato: 15.08.22

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

kr 113 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 603 620,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

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

kr 4 616 270,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 273 pr. år Vatn og avløp: kr. 11.664,- pr år. Eigedomsskatt kr. 5.645,- pr år. Feieavgift kr. 521,- pr År. Renovasjon og slam Kr. 3.443,- pr år.

## EIER

Andrea Christensen Stein Arild Vold

## Beskrivelse

### PARKERING

Garasje med elbillader. Det er også gode parkeringsmuligheter på eget tun samt i oppkjørselen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Moster og til Høvringevik - et rolig og nyere boligfelt i nærheten av Røyksund. Boligen ligger sørvendt på en høyde og nyter gode solforhold og flott utsikt over sjøen. Flere barnefamilier, lite gjennomgangstrafikk, godt naboskap, lekeplass, fotballbane og strand gir samlet gode oppvekstvilkår.

Dagligvare og servicetilbud på Mosterhamn er bare en kort kjøretur unna. Til Moster barne - og ungdomsskole går det skolebuss fra busstoppet som ligger 450 m fra boligen. Her er det nylig ført opp nytt busskur. 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 15 minutter. Til Heiane bruker man omtrent 13 minutter.

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

Alt i alt en flott og solrik beliggenhet med nærhet til skog, strand, og sjø, men også en fin base for en enkel hverdagslogistikk.

## TOMT

Eiet tomt, 820 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 74 kvm BRA / 74 kvm P-rom

2.etg: 75 kvm BRA / 75 kvm P-rom

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

1.etg: Tre soverom, walk-in, bad, og vaskerom.

2. etg: Stue/kjøkken, bad og soverom.

Det er en garasje på 20 kvm, samt en innvendig bod i garasje på 8 kvm.

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kasper Vestvik Hovland:

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:

- Takkonstruksjon, grunnet det ikke er mulig å undersøke på en sikker måte.
- Balkong/ terrasse, alder og slitasje.
- Bad 1. etasje, grunnet det er noen hull i fliser etter skruer.
- Bad 2. etasje, grunnet det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk.
- Vaskerom. grunnet fall og slitasje.
- Bad 2. etasje, grunnet lite fall mot sluk og slitasje.
- Innvendige vann- og avløpsrør, grunnet det ikke er mulig å undersøke.
- Varmtvannsbereder, grunnet avstand til sluk.
- Varmepumpe, grunnet plassering.
- Elektrisk anlegg, grunnet ikke mulig å sjekke om kabler er festet eller om det er tett inn til skap.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

## Standard

### STANDARD

Velkommen inn i en lys og moderne enebolig med god planløsning og flotte kvaliteter! Her får man en enebolig fra 2011 med utsikt, sjønær beliggenhet, pent opparbeidet tomt og gode solforhold.

Entré |

Velkommen inn! Entréen måler 20 kvm og har lyse farger på veggene. På gulvet er det mørke fliser med varmekabler, og i taket er det innfelte downlights. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en romslig skyvedørgarderobe med speildører. Man kan også komme inn i boligen via ytterdøren på vaskerommet. Det er montert varmepumpe under trappen opp til andre etasje,

Kjøkken og stue |

Boligen har åpen stue- og kjøkkenløsning og det store allrommet måler hele 52 kvm. Ekstra takhøyde medfører at det oppleves enda større.. På gulvet er det lagt eikeparkett og i taket er det innfelte downlights. I stuen er det god plass til to sofagrupper, og til kalde vinterdager har boligen en flott peis.

Kjøkkenet er påkostet med innredning fra HTH. Her får man et lekkert kjøkken med hvite fronter i høyglans med lys benkeplate. Kjøkkenet er innredet med ekstra stor platetopp,

hjørnekjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin fra Miele. Her er svært godt med arbeids - og oppbevaringsplass. Det er også gode løsninger som støvsugerluke i sokkellist. God plass til stort spisebord.

Bad |

Boligen har to bad av god størrelse. Begge badene er helfliset med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet i første etasje er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning. Her finner man også et flott badekar. Badet i hovedetasjen er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning.

Boligen har eget vaskerom som er malt i lyse farger og har fliser med varmekabler på gulvet. Her er det godt med skapplass og utslagsvask. Vaskerommet har egen ytterdør.

Soverom |

Boligen har fire soverom, der alle er av god størrelse. Soverommene er fordelt med tre i første etasje, og et i hovedetasjen. Hovedsoverommet måler 11,8 kvm og har eget walk-in closet. De tre andre soverommene måler henholdsvis 11,7 kvm, 8,7 kvm og 8,4 kvm. Soverommene er malt i tidsriktige farger og tre av soverommene har eikeparkett på gulv. På det siste rommet er det lagt vegg til vegg teppe.

Garasje

Boligen har carport tilknyttet huset. Her ble det i 2021 satt inn garasjeport. Det er installert elbillader av merket Tesla Wall Charger. I bakkant av garasjen er det en isolert utebod.

Alt i alt en særdeles flott og innholdsrik enebolig med flotte uteområder og høy standard. Her er det bare til å flytte rett inn!

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

### FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2011 vedrørende nybygg av enebolig.

Intet fra opprinnelig byggeår.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

- Boligen har varmepumpe fra byggeår.
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i gang i 1. etasje.
- Varmekabler på vaskerom.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 273 pr. år Vatn og avløp: kr. 11.664,- pr år. Eieendomsskatt kr. 5.645,- pr år. Feieavgift kr. 521,- pr År. Renovasjon og slam Kr. 3.443,- pr år.

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 5.645,- 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

Gjensidige Gjensidige Polisenummer: 83807057

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 695 276,- Som sekundærbolig Kr. 2 502 994,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer.

Det er pliktig medlemskap i velforening, dette er et årlig beløp på kr. 250,-.

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

Carport er bygget om til garasje, men ikke søkt om. Dette kan være søknadspliktig

Selger opplyser om at det enkelte uker ved sommerhalvåret er observert maur ved terrassedør i andre etasje.

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

boligannonse 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 08.02.2011 med dagboknr 2011/104938-1/200 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 vann Bømlo kommune.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp Bømlo kommune.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei 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 bustader-frittliggende-småhus ifølge Bømlo kommune.

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

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

-----  
kr 113 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 603 620,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

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

-----  
kr 4 616 270,- (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.55 000,-

Tilrettelegging: Kr.9 900,-

Grunnpakke: Kr.13 000,-

Markedspakke: Kr.13 900,-

Oppgjør: Kr.6 990,-

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

24-22-0123

## 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.

### 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)

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE  
HJEM?



















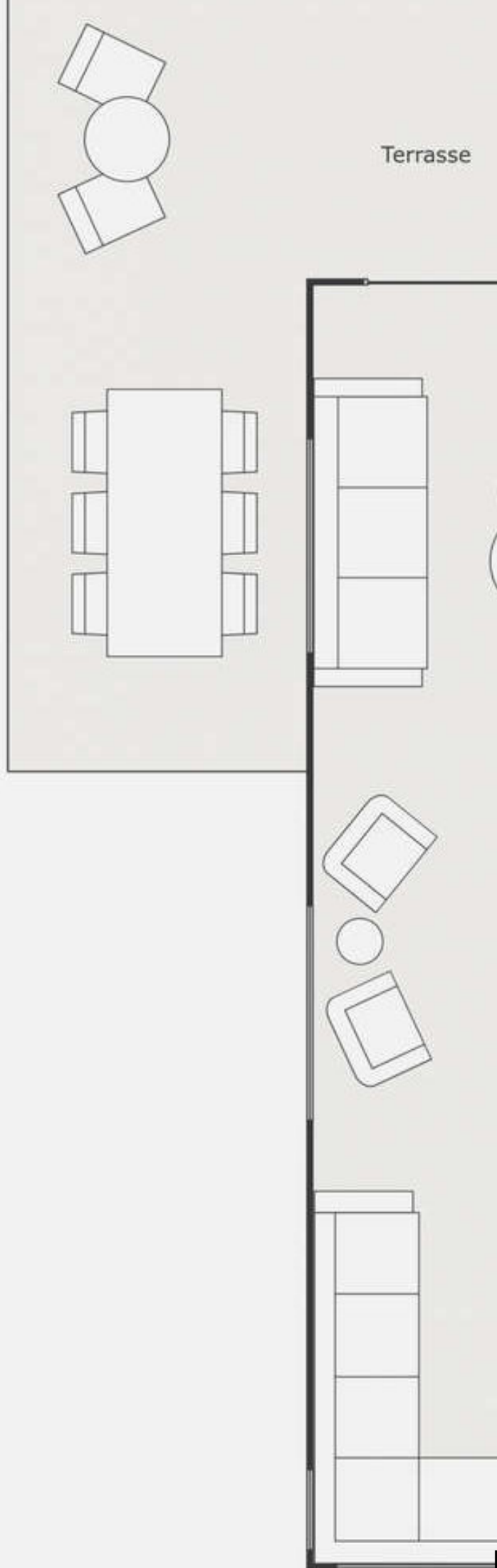


EIE eiendomsmegling

Høvringevikvegen 81  
5440 Mosterhamn

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

HEEM









































































































EIE eiendomsmegling

Høvringevikvegen 81  
5440 Mosterhamn

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

HEEM











































# 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)

























































































































TE. SALGS

81































# INFORMASJON & DOKUMENTER

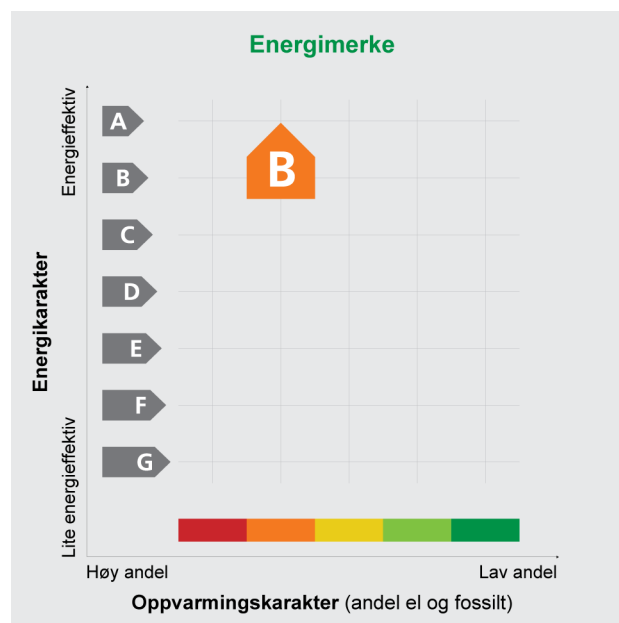




# ENERGIATTEST

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Adresse               | Høvringevikvegen 81 |
| Postnr                | 5440                |
| Sted                  | MOSTERHAMN          |
| Andels-/leilighetsnr. | /                   |
| Gnr.                  | 28                  |
| Bnr.                  | 146                 |
| Seksjonsnr.           |                     |
| Festenr.              |                     |
| Bygn. nr.             | 300206647           |
| Bolignr.              |                     |
| Merkenr.              | A2022-1427633       |
| Dato                  | 05.08.2022          |

Innmeldt av Stein Arild Vold



**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 innnetemperaturen

**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)

### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## 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:** 2011

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 166

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## 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: Høvringevikvegen 81

Postnr/Sted: 5440 MOSTERHAMN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 05.08.2022 14:20:21

Energimerkenummer: A2022-1427633

Ansvarlig for energiattesten: Stein Arild Vold

Energimerking er utført av: Stein Arild Vold

Gnr: 28

Bnr: 146

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 300206647

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: 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.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

### Tips 4: 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.



**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

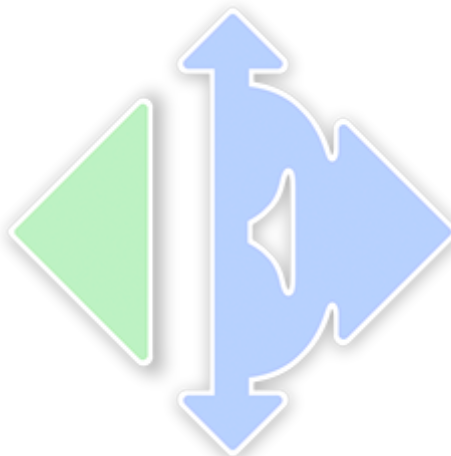
**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

**Enebolig**  
**Høvringevikvegen 81**  
**5440 Mosterhamn**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Kasper Vestvik Hovland**

Dato: 28/08/2022

Hidlesneset 30

Finnås 5437

99155679

hovland.kasper@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:28, Bnr: 146   |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Stein Arild Vold   |
| <b>Tomt:</b>                 | 819 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig          |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig          |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig          |
| <b>Regulering:</b>           | Bolig              |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | 21 272,50          |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Gjensidige         |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | 2 781 000          |
| <b>Byggeår:</b>              | 2011               |

## BEFARINGEN:

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 10.08.2022          |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Opplett og noe vind |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Stein Arild Vold    |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Andrea Christensen  |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS3     |

## OM TOMTEN:

Flat og pent opparbeidet tomt. Belegnings stein og skifer i innkjørsel og parkeringsområde. Plen på resterende.

## OM BYGGEMETODEN:

Bindingsverk av tre.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Godt vedlikehold og dokumentert bolig.

## ANNET:



**DOKUMENTKONTROLL:**

Skjøte, samsvarserklæring sanitæranlegg, samsvarserklæring elektro, Matrikkelen, skjøte, pantattest, kjøpekontrakt, tegninger, forsikringspapir, ferdigattest, brukstillatelse.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: gips/fliser

Himling: gips

Gulv: eikeparkett/fliser/teppe

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer annet enn at det er montert garasjeport i carport.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

| Etasje:     | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> | Total BRA m <sup>2</sup> | Total BTA m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. etasje   | 74                   |                      | 74                       | 83                       |
| 2. etasje   | 75                   |                      | 75                       | 84                       |
|             |                      |                      |                          |                          |
|             |                      |                      |                          |                          |
|             |                      |                      |                          |                          |
| Sum bygning |                      |                      |                          |                          |

**AREALER GARASJE/UTHUS:**

| Type:           | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> | Total BRA m <sup>2</sup> | Total BTA m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Garasje         |                      | 20                   | 20                       | 22                       |
| Bod i garasje   |                      | 8                    | 8                        | 9                        |
|                 |                      |                      |                          |                          |
|                 |                      |                      |                          |                          |
| Sum bygning(er) | 149                  | 28                   | 177                      | 198                      |

**P-ROM:**

Bad 1. etg, walk-in, sov 1, sov 2, sov 3, gang, vaskerom, stue/kjøkken, sov 2 etg, og bad 2. etg.

**S-ROM:**

Garasje og bod i garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Lagringsplass på loft, men ikke måleverdig areal.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjeport ettermontert.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.



**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

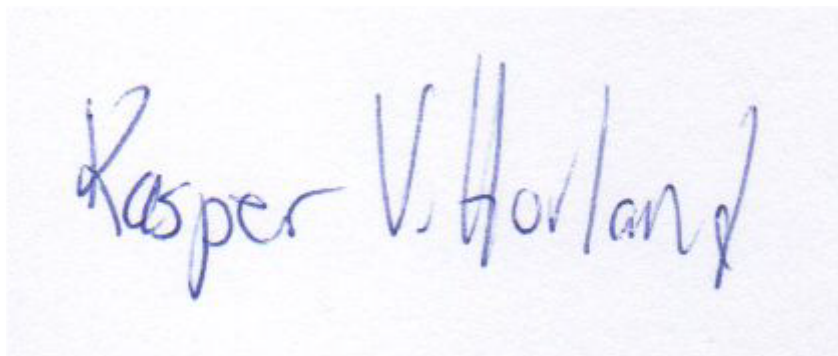
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kasper Vestvik Hovland**

14 års erfaring fra tilstandsanalyse, industribygg, nybygg, tilbygg, påbygg og rehabilitering.

28/08/2022



Kasper Vestvik Hovland

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Det observeres ingen synlige sprekker, riss eller avskalling på synlig del av plate.

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

Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved dreneringen på befaringsdagen.

**Merknader:** Det anses å være godt drenert rundt bolig.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Tilfredsstillende fall fra grunnmur.

**Merknader:** Bolig har god avrenning av overflate vann mot øst og ned innkjørsel.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen, se under.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene og funnet i orden.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Panel av type royal impregnert, noe pusset fasadeplater. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

**Merknader:** Det er ikke mulig å bekrefte tilstrekkelig lufting hele veien bak panel, men lekter ble observert. Konstruksjon ikke undersøkt da dette vil kun la seg gjøre med destruktive tiltak. Noe som ikke gjøres ved utarbeidelse av denne rapport. Men ingenting tyder på konstruksjonssvikt.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører



Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Funksjonstester tilfeldige vinduer og dører, ingen svakheter eller deformasjoner oppdaget. Ytterdør har godt overbygg, noe som forlenger levetiden.

**Merknader:** Vinduer og dører fra byggeår.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade og skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak av trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

**Merknader:** Ikke mulig å undersøke tak på en sikker måte. Derfor kun visuell undersøkt fra bakkenivå.

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ikke mulig å undersøke trygt. Men fra bakkenivå er det observert at pipe er kledd med beslag. Takrenner og nedløp er i aluminium, og virker i god stand. Vann fra nedløp er koblet til drenering.

**Merknader:** Det ble bare undersøkt visuelt fra bakkenivå.

#### 5. Loft

##### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket. Se under.

Loft ble innredet ved oppføring av bolig. Dette er en bod med ikke måleverdige areal. Tilkomst via loftstrapp.

**Merknader:** Det ble fuktmålt i synlig konstruksjon, som ikke gav utslag på fukt. Ellers er synlig konstruksjon som forventet med tanke på alder.

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong/veranda oppført i normalt gode materialer. Glass rekkverk.

**Merknader:** Brudd i ytterkledning som ved en balkong, veranda eller terrasse gir er alltid et potensielt lekkasjepunkt. Det ble ikke observert noe som tyder på svakhet i tetting på befaringsdato.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Gips himling og fliser på vegg. Dusjkabinett er fjernet til fordel for badekar. Dette medfører at vindu kommer i våtsone.

**Merknader:** Noen hull i fliser etter skruer. Disse er fylt med fugemasse av ukjent kvalitet. Vindu i dusj sone har foringer av MDF som ikke egner seg i fuktige miljø.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv, som virket til å være i god stand på befaringsdato.

**Merknader:** Lite fall mot sluk, men høyde under terskel til topp sluk er tilfredsstillende. Ellers er badet i god stand, med tanke på alder og slitasje. Det dusjes i badekar med dusjvegg, slik at gulv ikke blir dusjet på.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2011
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fuktmåling fra tilstøtende rom gav ingen utslag. Det ble observert membran i sluk, med klemring.

**Merknader:** Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Synlig smøremembran i sluk.

## 7.2 Vaskerom

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling



Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Gips i himling og på vegger.

**Merknader:** Ikke noe vesentlig å merke seg. Tilsynelatende god stand.

#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med sokkelflis.

**Merknader:** Ikke tilfredsstillende fall mot sluk eller høyde fra underkant terskel til topp sluk.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Synlig smøremembran på rør i innredningen og i sluk.

**Merknader:** Ingen fukt utslag ved fuktmåling i tilstøtende rom. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

### 7.3 Bad 2. etasje

#### TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Gips i himling og fliser på vegg.

**Merknader:** Noen hull i fliser som er fylt med fugemasse av ukjent kvalitet. Men siden det dusjes i kabinett så blir det TG 1.

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv.

**Merknader:** Ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde fra under terskel til topp sluk er god. Det dusjes i kabinett slik at gulv ikke får store mengder vann på seg.

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Smøremembran observert i sluk med klemring. Ingen fuktutslag ved måling i tilstøtende konstruksjon.

**Merknader:** Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råtne i nabokonstruksjoner.

Hvite, slette kjøkken fronter med lys steinplate til benkeplate.

**Merknader:** Ingen renninger under vask eller skjolder på gulv. Kjøkken i god stand.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ikke aktuelt

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.



**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS**

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør til vann og plast til avløp. Begge toalett er innebygde sisterner.

**Merknader:** Ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner. Ikke funnet om lekkasjevann blir ledet til sluk fra fordeler skap.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB er fra byggeåret. Ved eventuell lekkasje vil vann finne veien til sluk.

**Merknader:** Plassering er ikke tilfredsstillende da den er et godt stykke fra sluk. Uvisst om det er sluk under VVB da det ikke er mulig å se under.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Varmepumpe fra byggeåret. Utvendig del er ved garasjeport og innvendig del under trapp.

**Merknader:** Noe dårlig plassering av innvendig del.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011  
Det var sist inspisert i 2022  
Det var rengjort i 2022  
Anlegget ble sist fornyet i 2011  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon fra byggeåret.

**Merknader:** Eier har filter avtale som gjør at det kommer nytt filter til ventilasjonsanlegget hvert år. I følge eier er det byttet hvert år. Det skal også ha blitt rengjort med jevne mellomrom.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019  
Resultatet var tilfredsstillende.  
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2011  
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer.

**Merknader:** Det er blitt ettermontert el-bil lader i garasje. Dokumentasjon foreligger. Ved eventuelt salg bør en autorisert elektriker undersøke anlegget da byggesakkyndig ikke har kompetanse til dette. Ikke mulig å sjekke om kabler er festet tilstrekkelig uten destruktive tiltak.



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## Tilleggsopplysninger:

## Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Carport er bygget om til garasje, men ikke søkt om. Dette kan være søknadspliktig.

| Takstmannens vurdering ved TG2: |                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                               |
|                                 | Ikke mulig å undersøke om det er tilstrekkelig lufting hele veien og ikke mulig å undersøke konstruksjon. |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                         |
|                                 | TG på grunn av ikke trygt og undersøke fra høyden.                                                        |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                          |
|                                 | TG satt på grunn av erfaring, elde og slitasje.                                                           |
| 7.1.1                           | Bad 1. etasje Overflate vegger og himling                                                                 |
|                                 | TG satt pga. vindu i våtsone og skru hull, ellers elde og slitasje.                                       |
| 7.1.2                           | Bad 1. etasje Overflate gulv                                                                              |
|                                 | TG pga. lite fall mot sluk, elde og slitasje.                                                             |
| 7.1.3                           | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                               |
|                                 | TG pga. elde og slitasje.                                                                                 |
| 7.2.2                           | Vaskerom Overflate gulv                                                                                   |
|                                 | TG satt pga. fall, elde og slitasje.                                                                      |
| 7.2.3                           | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk                                                                    |
|                                 | TG satt etter elde og slitasje.                                                                           |
| 7.3.2                           | Bad 2. etasje Overflate gulv                                                                              |
|                                 | TG på grunn av lite fall mot sluk, elde og slitasje.                                                      |
| 7.3.3                           | Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                               |
|                                 | TG pga. elde og slitasje.                                                                                 |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                       |
|                                 | TG på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter ti WC, lekkasjevann fra skap, elde og slitasje.            |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                         |
|                                 | TG pga. plassering.                                                                                       |
| 10.4                            | Varmesentraler                                                                                            |
|                                 | TG pga. elde og slitasje.                                                                                 |
| 11.1                            | Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                     |
|                                 | Ikke mulig å sjekke om kabler er festet eller om det er tett inn til skap.                                |



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Mekleriet Sør AS                                                    | Oppdragsnr.                       | 24220123                                                                                                            |
| Adresse                                                                           | Høvringevikvegen 81                                                 |                                   |                                                                                                                     |
| 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?                                                            | 2017                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5 år 10 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige                                                          | Polise/avtalenr                   | 83807057                                                                                                            |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Andrea                                                              | Etternavn                         | Christensen                                                                                                         |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Stein Arild                                                         | Etternavn                         | Vold                                                                                                                |

## 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?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

### 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 / egeninnstats

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sitt noen maur ved terrasse dør oppe i 2etg enkelte uker ved sommerhalvåret

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**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 / egeninnstats

Firmanavn Egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt in garasjeport i 2020

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

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

Firmanavn Moster elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet spotter stue,kjøkken, gang og entre. Satt in Elbillader (moster elektro)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elbillader

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tesla wall charger

**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, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ 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

**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?**

☒ 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

**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 Forsikring sitt 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. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 tilfredsstiller 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



王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# Reguleringsplan for del av Reguleringsføresegner

## § 1 Generelt

1.1 Det regulerte området er på plan  
06.02.2015 viser.

1.2 Det kan ikkje etablerast servitut  
føresegnene.

1.3 Arealet innafor området er regu

PBL. § 25.1 BYGGJEOMRÅDE

- Område for einebustader
- Område for bustader i tu
- Område for naust

PBL. § 25.2 LANDBRUKSOMRÅ

- Område for jord og skog

PBL. § 25.3 OFFENTLEG TRAF

- Område for køyreveg
- Område for fortau / gang

PBL. § 25.4 OFFENTLEG FRIOM

- Friområde

PBL. § 25.5 FAREOMRÅDE

- Høgspentline



gnr. 28 bnr.3, 6,12, 17 og 33 Røyksund -

nen vist med reguleringsgrenser slik vedlagt plankart datert

tar eller avtaler i strid med reguleringsplanen eller desse

lert til følgjande formål

r  
n/rekke

ADE  
bruk

IKKOMRÅDE

gveg

MRÅDE

## PLANSKILDRING OG FØRESEGNER

- PBL. § 25.6 SPESIALOMRÅDE
- Frisiktsone
  - Friluftsområde i sjø
  - Båtopplag i sjø

- PBL. § 25.7 FELLESOMRÅDE
- Område for felles tilkoms
  - Område for leik / aktivite
  - Område for felles brygge

1

## 2 § 2 Plankrav

- 2.1.1 Før utbygging skal det for det al
- bygningane si plassering
  - utforming av leikeplassa
  - nærleikeplassar innafor l
  - utforming av støttemura

- 1.4 Utbyggjar må søkje Karmsund h
- før tiltak i sjø kan setjast i gang.

## § 3 Byggjeområde

- 3.1 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER
- Områda B,C,D,E OG F skal ny
- Max byggjehøgde er sett til 9,0 m
- Innafor same gruppe, rekke, ska
- fasadar og listverk.
- I område E2 skal bustadhus ha

- 3.1.1 Innafor kvar av tomtene i områd
- max.grunnflate tilsvarende l x b
- tomta. Avstand frå nabogrense
- sett til min 3,0m, føreset at gar



st / parkering

t

e

aktuelle delområde (byggjeområde) ligge føre tomteplan som viser:  
g, form og bygningshøgd.

r og andre fellesareal samt tilkomst til tomtene.

bygggeområda tilsvarande 15 m<sup>2</sup>/ bueining

r og gjerdelinjer.

namnevesen om løyve etter Lov om hamner og farvann,

ttast til einebustader med max . utnyttingsgrad BYA = 25 %

n målt frå terrenklinje ved veggliv til mønekan.

al bygningane ha ei einsarta takform og med ein samstemt farge på

hovudfasade mot sørvest (møneretning nordvest-søraust).

la B,C,D,E og F kan det førast opp ei (1) garasje med

= 7,0x6,0 m . Garasje skal ha same takform som hovudbygget på

til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande avstand frå hovudveg er

asjen står parallelt med vegen. Dersom avkjørsle frå garasjen går

## PLANSKILDRING OG FØRESEGNER

vertikalt, eller tilnærma vertikalt  
sett til 5,0 m målt frå ferdig opparbeidd

3.1.2 OMRÅDE FOR TUN - REKKEHUS  
Område A skal nyttast til bustader.  
Max byggjehøgde er sett til 8,0 m.  
Innafor same gruppe, rekke, skole, skole  
fasadar og listverk.

3.1.3 I område A kan det førast opp for  
21 m<sup>2</sup>. Tomteplan skal vise kor  
skal vere min. 1 m. Tilsvarande  
parallelt med vegen. Dersom a  
skal avstand til veg vere min 5,0  
terrenglinje ved vegglinje til møne

§ 3.3 OMRÅDE FOR NAUST  
I områda H-1 og H-3 kan det førast opp  
gjennomførast i ordna rekkefølge  
Nausta skal ha møna tak og elle  
Maks. breidd er sett til 5,0 m. M  
ferdig opparbeidd terreng ved v  
Volum på bygningane kan varie

3.3.1 På område H2 kan det førast opp  
Bygget skal ha møna tak og elle  
Maks. breidd er sett til 7,0 m. M  
liggjande ferdig opparbeidd terreng

3.3.2 Evt. kai i tilknytning til naust skal  
parallel med og ikkje gå ut over  
For evt. utlegging av flytebyggj  
for kaifront. Maks. avstand for



på vegen, skal avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggjehøgde er opparbeidd terrenglinje ved vegglinje til mønekanal.

der i tun med max . utnyttingsgrad BYA = 40 %.

n målt frå terrenglinje ved vegglinje til mønekanal.

al bygningane ha ei einsarta takform og med ein samstemt farge på

elles garasjar. Grunnflate pr. garasjeeining skal ikkje overstige  
rleis garasjene vert samanbygd. Avstand frå nabogrense til garasje  
avstand frå hovudveg er sett til min 3,0m, føresett at garasjen står  
avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegen,  
0 m. Maks byggjehøgde er sett til 3,5 m målt frå ferdig opparbeidd  
kanal.

rast opp naust. Tildeling av nausttomt og bygging av naust bør  
gd. Nausta skal byggjemeldast gruppevis.

es framstå einskapleg i gruppa.

aks. lengde er sett til 10 m. Maks. høgde er sett til 5,0 m frå lågaste  
egglinje til mønekanal. Naust kan ikkje nyttast til varig opphald.

ra opp til øvre grense.

pp sjøhus/naust.

es framstå einskapleg i høve til andre naust.

Maks lengde er sett til 12 m. Maks. høgde er sett til 6,0 m frå lågaste  
eng ved vegglinje til mønekanal.

l ha same retning som tilhøyrande naustbygg. Kaifronten skal vera  
r formålsgrensa, slik denne er vist på plankartet.

er gjeld fylgjande krav: Plassering skal vera vinkelrett på vist grense  
flytebyggjer er 10 m ut frå kai.

## PLANSKILDRING OG FØRESEGNER

### § 4 Område for landbruk

Jord og skoglov skal gjelde i landbruksområder og på skogkledde randsoner mellom landbruksområder.

### § 5 Område for offentlig trafikk

5.1 Alle offentlige vegar skal med omsyn til utforming og dimensjoner følge de tekniske bestemmelser i vegnormalane handbok N100.

5.2 Kommunen kan sette krav om byggestart og sette tekniske krav til byggingen av vegar.

5.3 Gangveg kan og nyttast som kjørebane i byggeperioden, og til frakt av utstyr.

### § 6 Offentlig friområde

Det kan opparbeidast stiar etter kommunestyrets vedtak gjennomgang i strandsona og eiendomsgrenser i størst mogeleg utstrekning takleiar seg med setjast opp felles slamavskiljar ved utløp i sjø.

### § 7 Spesialområde

#### 7.1 FRISIKTSONE

Det kan ikkje etablerast byggvegar i friiktsone. Terreng skal bearbeidast som det er.



ikk

## PLANSKILDRING OG FØRESEGNER

0,5 m over tilstøytande vegars p

- 7.2 FELLES OPPLAG FOR BÅT I SJØ  
Området skal nyttast til båtoppla  
området. Det kan leggjast ut fly  
som regulerer innbyrdes bruk av

### § 8 Fellesområde

- 8.1 FELLES BRYGGE  
Området skal nyttast til båtoppla  
Det kan etablerast servituttar so  
tomteeigarane i det regulerde or
- 8.2 FELLES PRIVAT TILKOMST OG PAR  
All felles privat tilkomst og anleg  
Anlegga skal vere fult ut i sams  
dette av tekniske grunnar er nar  
felles tilkomst og anlegg for par
- 8.3 FELLES GRØNTOMRÅDE/ LEIKEAR  
Før opparbeiding av leikeareala  
av kommunen. Vedlikehaldsplik  
alle bustadparsellar i det regule

PLAN VEST AS DEN 01.02.2000  
FØRESEGNER JUSTERT 02.03.2000 KNV  
ENDRA 11.01.01. I SAMVSVAR MED VEDT  
Rev. dato 08.04.2015 § 5.1.



plan.

ag. Dei busette i området, eller nausteigarar har førsterett til  
ytebryggje / bølgedempare i området. Det kan etablerast servituttar  
v området.

ag og framtrekk for dei busette i det regulerte området.  
om regulerer innbyrdes bruk av området. Vedlikehaldsplikta kviler på  
området.

#### PARKERING

gg for parkering skal opparbeidast som del av det tekniske anlegget.  
var med planen. Kommunen kan godkjenne mindre avvik dersom  
udsynt. Vedlikehaldsplikt er pålagt dei parsellane som er knytt til  
kering.

#### EAL.

a skal det utarbeidast detaljplan i M=1:500. Denne skal godkjennast  
ta for leikeområda og felles grøntområde er med like delar knytt til  
rte området.

, 26.04.2000 KNV, 24.10.00 KH.

AK I KOMMUNESTYRET 18.12.00, SAK 153/00.

# BØMLO KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT: REGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE I HØVRINGEVIKA - RØYKSUND

| SAKSGANG: |               |          |              |           |
|-----------|---------------|----------|--------------|-----------|
| R.f..     | Utval         | Møtedato | Arkivsaksnr. | Utvalssak |
| X         | Teknisk styre | 02.11.00 | 99/02306-42  | 114/00    |
| 1         | Teknisk styre | 30.11.00 | 99/02306-42  | 133/00    |
| 2         | Kommunestyret | 18.12.00 | 99/02306-42  | 153/00    |

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 reguleringsplan for bustadfelt Høvringevika, Røyksund med tilhøyrande føresegner, datert 01.02.00 sist revidert 18.10.00.

### Behandling:

Haldis Martinussen og Solveig Eikeland sa seg ugild og gjekk frå under handsaming.

Varamedlemmene Einar Kulleseid og Geir Allan Fylkesnes var innkalla og møtte i saka.

Framlegg frå Sammy Olsen:

Saka vert utsett for synfaring i Teknisk styre den 30.11.2000.11.03

Framlegget frå Sammy Olsen vart med fem (Einar Kulleseid – A, Kjell Lønning – SB, Sammy Olsen, Torleif Stokke – H/V og Håkon Sønstabø – S) mot to røyster( Karsten Fylkesnes – Krf og Geir Allan Fylkesnes – Krf) vedteke.

### Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i teknisk styre den 30.11.2000.

### Behandling:

Haldis Martinussen (A), Målfrid Røksund (Krf) og Solveig Eikeland (Krf) hadde meldt frå om at dei meinte seg ugilde i denne saka. Dette vart samrøystes godkjent.

### Vedtak:

Teknisk styre si innstilling vart vedteken samrøystes.

Bremnes, 20.12.2000

Rett utskrift:

B. Søgaard



# BØMLO KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT: REGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE I HØVRINGEVIKA - RØYKSUND

| SAKSGANG:   |               |                 |                     |                   |
|-------------|---------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| <i>R.f.</i> | <i>Utval</i>  | <i>Møtedato</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Utvallssak</i> |
| X           | Teknisk styre | 02.11.00        | 99/02306-42         | 114/00            |
| 2           | Teknisk styre | 30.11.00        | 99/02306-42         | 133/00            |
| 3           | Kommunestyret |                 | 99/02306-42         |                   |

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 reguleringsplan for bustadfelt Høvringevika, Røyksund med tilhøyrande føresegner, datert 01.02.00 sist revidert 18.10.00.

### Behandling Teknisk styre 02.11.2000:

Haldis Martinussen og Solveig Eikeland sa seg ugild og gjekk frå under handsaming.

Varamedlemmene Einar Kulleseid og Geir Allan Fylkesnes var innkalla og møtte i saka.

Framlegg frå Sammy Olsen:

Saka vert utsett for synfaring i Teknisk styre den 30.11.2000.11.03

Framlegget frå Sammy Olsen vart med fem (Einar Kulleseid – A, Kjell Lønning – SB, Sammy Olsen, Torleif Stokke – H/V og Håkon Sønstabø – S) mot to røyster( Karsten Fylkesnes – Krf og Geir Allan Fylkesnes – Krf) vedteke.

### Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i teknisk styre den 30.11.2000.

### Behandling Teknisk styre 30.11.2000:

Før møtet var det synfaring på staden.

Haldis Martinussen og Solveig Eikeland sa seg ugild og møtte ikkje ved synfaring og under handsaming av saka.

Geir Allan Fylkesnes og Einar Kulleseid var innkalla, og begge møtte til synfaringa. Geir Allan Fylkesnes deltok under handsaming av saka i møtet.

Før handsaming godkjende Teknisk styre at det vart lagt fram brev frå Simon Røksund, dat. 14.11.2000 – tilleggsopplysningar.

Internt notat til Teknisk styre frå Ståle Funderud, dat. 24.11.2000 – merknad til planen – vart opplest før handsaming av saka.

Framlegg frå Sammy Olsen om fylgjande tillegg som nytt punkt i framlegget:

Byggjegrensa for fyrste bustadhus i felt F1 vert 6 meter.  
Bustadhus i felt E2 må ha mønefasade mot nordvest.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Innstilling:**

Teknisk styre innstiller samrøystes slik overfor kommunestyret:

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 reguleringsplan for bustadfelt Høvringevika, Røyksund med tilhøyrande føresegner, datert 01.02.00 sist revidert 18.10.00.

Byggjegrensa for fyrste bustadhus i felt F1 vert 6 meter.  
Bustadhus i felt E2 må ha mønefasade mot nordvest.

Bremnes, 05.12.2000

Rett utskrift:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Meland". The signature is written in a cursive style with a large initial "J" and a long horizontal stroke extending to the right.



# BØMLO KOMMUNE

SAKSUTGREIING TIL FOLKEVALDE ORGAN

| SAKSGANG: |               |          |              |           |
|-----------|---------------|----------|--------------|-----------|
| R.f..     | Utval         | Møtedato | Arkivsaksnr. | Utvalssak |
| X         | Teknisk styre | 02.11.00 | 99/02306-42  | 114/00    |
| 1         | Teknisk styre | 30.11.00 | 99/02306-42  | 133/00    |
| 2         | Kommunestyret | 18.12.00 | 99/02306-42  | 153/00    |

Sakshandsamar: Britt Søgaard

Arkivnr.: 504

## REGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE I HØVRINGEVIKA - RØYKSUND

### Dokument i saka:

Sjå vedlagde kopi.

### Bakgrunn for saka:

Plan Vest har på vegne av grunneigarar på gnr. 28 utarbeida framlegg til reguleringsplan for bustadområde Høvringevika, Røyksund. Planen strekkjer seg heilt eller delvis over eigedommane gnr. 28 bnr. 3, 6, 12, 17 og 33.

Området ligg om lag 1 km nord for Røyksundkanalen og vender ut mot Håvikosen i vest. I vedteken kommuneplan er området disponert til bustad med naust i strandsona. Framlegg til reguleringsplan er utarbeida i samsvar med kommuneplanen. Området har fått ei noko høgare utnytting enn det kommuneplanen legg opp til.

Teknisk styre vedtok i sak 031/00 å leggja framlegg til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn. Planen har vore lagt ut til offentleg ettersyn i tida 10.05 – 10.06.00. Det har kome merknader til planframlegget.

### Planframlegget:

Planen dekkjer eit areal på 78 daa. Det er lagt ut ca. 37 daa til bustader, der 7 daa er lagt ut til ein meir konsentrert utbyggingsform med hus i klyngetun, felles tilkomst, leikeareal og garasjeanlegg (område A).

Elles er områda planlagt for einebustader med tomter i storleik frå 650 m<sup>2</sup> og opp til ca. 1 daa. Føresegnene sett krav til at det skal liggja føre ein tomteplan for kvar einskild delfeltet før det vert gjeve løyve til frådelling av tomter i det aktuelle delfeltet.

Det er lagt ut tre leikeareal. I tillegg er det sett krav i føresegnene til nærleikeplassar inne i kvart delfelt (min. 15 m<sup>2</sup> til felles leikeareal pr. bustadtomt).

Det er sett av naustområder i strandsona, eit område for felles brygge/sjøhus/naust, samt areal til friområde.

Sjå vedlagde planskildding for nærare informasjon.

### Innkomne merknader:

Følgjande høyringsinstansar har ikkje merknader til planen:

Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga  
Kultur- og miljøvernseksjonen

Undervisningsseksjonen  
Bømlo fiskarlag

Det har kome merknader frå følgjande høyringsinstansar:

Statens vegvesen  
Hordaland fylkeskommune, avd. for regional utvikling  
Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavingdelinga  
Fiskeridirektoratet, region Hordaland  
Kystverket 2. distrikt  
Finnås kraftlag  
Simon Røksund  
Jarbjørg Røksund Øvrebø, Svanhild Røksund Thorsen og Gunnar Thorsen  
Helga M. Kallevik og Mathias Kallevik  
Rolf Bjørkelund

Hovudinnhaldet i innkomne merknader:

Statens vegvesen:

Området vert knytt til dagens Rv 541. Det er kjent at riksvegen i dette området er fremja omklassifisert til kommunal veg etter opninga av Trekantsambandet og ny veg mellom Røyksund og Gassasundet. Storleiken på utbyggingsområdet tilseier at avkjøyrsla mot riksvegen/framtidig kommuneveg, bør klassifiserast som vegkryss, dimensjonert for lastebil med siktsoner på 10 m x 75 m. Etter vår vurdering av plankartet, er det teke omsyn til dette. Vegkontoret føreset i alle høve at krysset vert rusta opp i samband med tilrettelegginga av utbyggingsområdet. Så lenge som vegen har status som riksveg skal utbyggaren kontakte Stord veg- og trafikkstasjon for nærare råd og rettleiing ved oppjustering av standard i kryss og siktsoner. Dessutan skal turvande varslingsplanar og arbeidsskilting vere klarert med vegstasjonen før noko anleggsarbeid vert sett i gang.

*Kommentar:*

*Statens vegvesen sine krav til siktsoner ved rv 541 er oppfylt.*

Hordaland fylkeskommune, avd. for regional utvikling:

Området er i hovudsaka i samsvar med arealdelen i eigengodkjent kommuneplan 1998 – 2010, men det er lagt opp til ei noko høgare utnytting.

I høve til våre arkiv er og etter nærare undersøking i marka den 7-8. september, er me ikkje kjende med at omsøkt utbygging kjem i konflikt med registrerte kulturminne. For ordens skuld gjer me merksam på at det likevel kan vera uregistrerte fornminne i området. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

Fylkeskommunen har ikkje særleg å merka til den viste arealbruken, men har følgjande merknader til planframstillinga:

1. Me gjer merksam på at reguleringsføresegnene må rettast opp vedk. endring av reguleringsføreemålet (området G) frå fritidsbustader til naust. Vidare at det i teiknforklaringa vert vist fellesområde K, med nærare angitt føremål.
2. Det må på ein meir eintydig måte gå fram av reguleringsføresegnene eller på plankartet, kva eigedomar eit fellesområde høyre til.
3. Me rår til at det vert vurdert om den viste gangveg bør kunne nyttast som kjørbar tilkomst til naustområda H2 og H3 på nærare vilkår t.d. for å frakte tyngre kolli, reiskap m.m. Om det er føremålstenleg med slik tilkomst, bør dette også vurderast for H1.



4. Me rår til at det vert sett krav om utbyggingsplan etter § 28-2 i plan- og bygningslova som grunnlag for utbygging, framfor ein tomteplan slik det går fram av føresegnene.

*Kommentar:*

*Punkt 1-3 er innpassa i planframlegget. Me ønskjer ikkje å følgje tilrådinga pkt. 4. Me meiner at krav om å utarbeida ein utbyggingsplan etter plan- og bygningslova § 28-2 for kvart einskild delfelt i planen vil føra til ei for omfattande handsaming av tomtedelinga. Ein tomteedelingsplan vil vera eit godt nok grunnlag for frådeling av tomter i området. Ein slik plan kan godkjennast administrativt.*

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga (deler av brevet):

...

Saksutgreiinga gjev ikkje haldepunkt for at overordna miljøomsyn som høyrer under fylkesmannen sitt ansvarsområde vert skadelidande i nemneverdig grad som fylgje av dette planframlegget. Vi minner likevel om at det er eit kommunalt ansvar at også lokale miljøomsyn vert ivaretekne. Så lenge planen vert endra slik det er vedtatt i teknisk styre den 16.03.00, har vi ingen merknader til planframlegget.

Fiskeridirektoratet, region Hordaland:

Vi har ikkje innvendingar mot at planframlegget vert godkjent, men vil minna om at Håvikosen er eit viktig gytefelt. Det må takast omsyn til dette ved eventuelt avløp til området.

*Kommentar:*

*Avløp frå feltet vil verta handsama i ei eiga sak seinare.*

Kystverket 2. distrikt:

Vi gjør oppmerksom på at utbygger må søke om tillatelse etter Lov om havner og farvann, før eventuelle tiltak i sjø kan igangsettes. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i en reguleringsplan. Vi anmoder om at det tilføyes i reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser også skal godkjennes av Karmsund hamnevesen.

Kystverket har ut fra en havne- og farvannsmessig vurdering ingen andre merknader til ovennevnte planforslag.

*Kommentar:*

*Merknaden er tatt inn i føresegnene til planen.*

Finnås kraftlag:

Planområdet er plassert slik at det vil gå ei høgspenline gjennom det framtidige bustadområdet. Dette kan vera positivt med omsyn til kostnadene for straumforsyning til området.

Dei seinare åra har det vore fokusert på mulige skadeverknader av at bustadhus vert plassert nær inntil ei høgspenline. Det har vore framlagt forskningsrapportar som har stadfesta denne påstanden, og andre som hevdar at det ikkje er nokon samanheng mellom helseplager og lokalisering i høve til høgspenlinjer. Sidan dette ikkje er avklara, meiner Finnås kraftlag det vil vera rett å nytta eit "føre var" prinsipp ved plassering av bustader nær kraftlinjer.

Me ber om at utbyggjar tek kontakt med Kraftlaget, slik at ein kan finna fram til tenlege løysingar for utnytting av området, og for straumforsyning av bustadfeltet.

*Kommentar:*

*Utbyggjar har fått beskjed om Finnås kraftlag sin merknad om høgspen gjennom området og har tatt saka opp med kraftlaget. Dei finn i fellesskap ei løysing på dette.*

***Simon Røksund (to brev):***

1. Med bakgrunn i de detaljerte planer for ovennevnte boligområde i Høvringevika ser jeg meg nødt til å protestere mot størrelsen av området samt nærhet til vår hytteeiendom med gnr. 28, bnr. 47 og 75. Grunnen for dette er at forelagt utbyggingsplan for boligområdet strekker seg langt utover det areal som tidligere var vist i kommuneplanen for Bømlo. Med en utbygging som foreslått, vil vår hytte bli en del av boligområdet, med de negative konsekvenser det får. Jeg kan vanskelig forestille meg at Bømlo kommune synes dette er en god løsning. Videre vil jeg minne om at vår hytte ble godkjent og bygget i et, den gang, hytteområde. Jeg vil henstille til Bømlo kommune om å ta hensyn til de forskjellige interesser i denne saken, slik at unødvendig konflikt kan unngås.
2. Viser til Deres brev datert den 12.05.2000 vedrørende ovennevnte reguleringsplan. Da det fra min side er tvivl om formalitetene i denne saken, vedlegges mitt tidligere brev angående samme sak. På ny vil jeg henstille Bømlo kommune om å vise hensyn til eksisterende hyttebygg. Dette kan la seg gjøre ved å legge inn et friområde i grensesonen mellom boligområde og vår hytteeiendom, som tilsvarer i størrelse de fem nærmeste boligomtene. Med et skille som foreslått vil en kunne unngå framtidig konflikt mellom de forskjellige bruksinteresser, og boligområdet vil samtidig få noe mer likhet med området som er vist i eksisterende kommuneplan for Bømlo.

*Kommentar:*

*Planlagt bustadfelt er i tråd med kommuneplanen, men arealet til bustader av noko større omfang enn området sett av i kommuneplanen.*

*Det kan gje arealbrukskonflikter å legge ut areal til bustadføremål tett inntil fritidsføremål.*

*Det kan derfor i prinsippet vera ei uheldig løysing å regulera areal til bustadføremål tett inntil etablerte hyttetomter. Me synes likevel at terrenget i området gjer at avstanden mellom dei næraste bustadtomtene og hytta på 28/47 rett sør for planområdet vert akseptabel.*

*Merknaden vert ikkje tatt til følge.*

**Jarbjørg Røksund Øvrebø, Svanhild Røksund Thorsen og Gunnar Thorsen:**

Vi er gjort kjent med forliggende planløsning i "privat framlegg til reguleringsplan bustadområde Høvringevika – Røksund gnr. 28 del av bnr. 3, 6, 15, 17 og 33", utarbeidet av Plan Vest AS. Denne klagen er relatert til hensyntagen til de to eksisterende fritidseiendommene gnr. 28 bnr. 55 eier Jarbjørg Røksund Øvrebø, og gnr. 28 bnr. 66 eier Svanhild Røksund Thorsen og Gunnar Thorsen.

Det gjeldende område var i forrige kommuneplan tiltenkt fritidseiendommer. En kombinasjon av bolig og fritidsbolig innenfor et område synes vi er svært uheldig. Omleggingen til boligbygging i siste kommuneplan synest vi derfor er beklagelig. Når det nå likevel planlegges boligfelt i området forventer vi at de offentlige godkjennende organ sørger for at tomtegrensene i reguleringsplanen blir lagt slik at vi får tilstrekkelig friområde mellom nye boligtomter og de eksisterende fritidseiendommer.

I den foreliggende tomteplanen utarbeidet av Plan Vest AS er det ikke tatt hensyn til eksisterende fritidsboliger. I tomteplanen er boligtomt lagt tilgrensende opp til eksisterende tomter med fritidsboliger. Terrenget øst for de to gjeldende fritidsboliger er et platå på 5-6 meter over tomtene til våre fritidseiendommer. En bebyggelse på dette området vil gi direkte innsyn over de to fritidseiendommer. Vi krever derfor at de to nærmeste tomtene i område F1 (avmerket 1 og 2 på vedlagte tegning) ikke blir godkjent for bebyggelse.

I område F1 er det en vannbrønn tilhørende eiendom gnr. 28 bnr. 55, tinglyst i skjøte. Det forutsettes erstatning for dette fra grunneierne av boligfeltet når området skal byggemodnes. Det er videre også tinglyst tillatelse til utleggelse av kloakksystem over eiendommen, og det forutsettes at denne muligheten opprettholdes.

*Kommentar:*



*Sjå kommentar til merknad frå Simon Røksund ovanfor. Då bustadtomtene nord i planen vil bli liggjande ovanfor hyttetomtene 28/55 og 28/66, vil det vera trong for noko areal imellom desse. Mot desse tomtene vert det derfor sett av eit 8 meter breitt areal for å trekkja bustadtomtene lenger ifrå hyttetomtene Merknaden vert dermed i nokon grad innpassa, men ikkje fullt ut.*

Helga M. Kallevik (9/34) og Mathias Kallevik (9/3):

Merknadene som her vert ført fram byggjer på opplysningar i "planskildring og føresegner" utarbeidd av Plan Vest AS / Bømlo kommune og opplysningar direkte på telefon frå Teknisk seksjon.

Ingen av punkta i nemnde skriv tek for seg kloakk / reinseanlegg / utslepp eller tiltak for å hindra forureining i Håvikvågen. Den planlagde utbygginga vil setje preg på naturlandskapet / strandsona i området. For å hindra ringverknader utover dette, er det viktig at tilhøva rundt utslepp i sjøen vert klarlagde og at det vert sett strenge krav til utsleppsløysing.

Håvikvågen har eit relativt trangt og grunt utløp ved Tungeholmen. Det er heller ingen større kjelder med ferskvatn som har utløp i fjorden. Vasskvaliteten kan dermed bli uakseptabel ved ei tradisjonell kloakkløysing med leidning ut på djupt vatn inne i vågen.

Me meiner at kloakken må fullreinsast eller leiast utafor Tungeholmen. Ei dårleg kloakkløysing kan også få konsekvensar for t.d. det rike fisket her.

*Kommentar:*

*Avløp frå feltet vil verta handsama i ei eiga sak seinare.*

Rolf Bjørkelund 9/111:

Merknadene som her vert førte fram byggjer på opplysningar i "Planskildring og føresegner" utarbeidd av Plan Vest AS/Bømlo kommune og opplysningar direkte på telefon frå Teknisk seksjon.

1. Ingen av punkta i nemnde skriv tek for seg kloakk / renseanlegg / utslepp eller tiltak for å hindra forureining i Håvikvågen. Den planlagde utbygginga vil diverre i stor grad setja preg på naturlandskapet / strandsona i området. For å hindra ringverknader utover dette, er det viktig at tilhøva rundt utslepp i sjøen vert klarlagde og at det vert sett strenge krav til utsleppsløysing.

Håvikvågen har eit relativt trangt og grunt utløp ved Tungeholmen. Det er heller ingen større kjelder med ferskvatn som har utløp i fjorden. Vasskvaliteten kan dermed bli uakseptabel ved ei tradisjonell kloakkløysing med leidning ut på djupt vatn inne i vågen.

Me meiner at kloakken må fullreinsast eller leidast utafor Tungeholmen. Ei dårleg kloakkløysing kan også få konsekvensar for t.d. det rike fisket her.

2. Slik det går fram av det vedlagde kartet, er nokre av dei planlagde områda for bustader tenkt ned mot 30 meter frå sjøen. Dette går klart imot dei signal som er gjevne sentral, der det er peikt på at vern av strandsona må prioriterast (100-meters regelen). Terrenget nærast strandsona er relativt flatt, slik at bustadområde F-2 og E-1 vil verta ein del av sjølve strandsona uavhengig av dei buffersonene som er teikna inn.

*Kommentar:*

*Avløp frå feltet vil verta handsama i ei eiga sak seinare.*

*Forbod mot bygging og deling i 100-meters beltet (PBL § 17-2) gjeld utanom regulert område. Gjennom regulering av eit område vil ein stå relativt fritt til å bestemma arealbruken. Ein bør likevel sikre tilstrekkeleg grøntareal, spesielt i strandsona. Me har vurdert det slik at planen oppfyller dei krav me har sett til dette.*

**Endring av planframlegget:**

Framlegg til reguleringsplan er endra/revidert, jfr. kommentarer til merknadene ovanfor.

Etter ønske frå grunneigarar innanfor planområdet er det gjort nokon mindre endringar av planen. Med bakgrunn i dette meiner dei at planen får ein betre arealdisponering for området i strandsonen:

- Naustområde H2 byter plass med fellesområde for båtopptrekk, slik at naustområde H2 vert samanhengande med naustområde H3.
- Naustområda H2, H3 er trekt ned mot sjøen, og maks. kaigrense/utfylling i sjø avsett, samt ei maksimal lengde for flytebrygger ut i sjøen.
- Endring av naustområda gjer ei mindre utviding av E1 med to bustadtomter.
- Felles parkering er flytta lenger opp i området, slik at ein ikkje legg ut verdifulle areal i strandsona til parkering.

### **Oppsummering og konklusjon:**

Merkader frå Hordaland fylkeskommune er i stor grad innpassa i planen.

Merknad frå Simon Røksund er ikkje innpassa.

Merknad frå Jarbjørg Røksund Øvrebø, Svanhild Røksund Thorsen og Gunnar Thorsen er i nokon grad innpassa, men ikkje fullt ut.

Endring av planen etter ønske frå grunneigarane, som fremjar planen, er innpassa.

Endringane av planen er ikkje så omfattande at det er trong for ny høyring av planen.

Det ligg ikkje føre motsegn frå statlege styresmakter, slik at planen kan eigengodkjennast av kommunen, og planen er rettsleg bindande ved kommunestyret sitt vedtak.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 reguleringsplan for bustadfelt Høvringevika, Røyksund med tilhøyrande føresegner, datert 01.02.00 sist revidert 18.10.00.

### **Behandling:**

Haldis Martinussen og Solveig Eikeland sa seg ugild og gjekk frå under handsaming.

Varamedlemmene Einar Kulleseid og Geir Allan Fylkesnes var innkalla og møtte i saka.

Framlegg frå Sammy Olsen:

Saka vert utsett for synfaring i Teknisk styre den 30.11.2000.11.03

Framlegget frå Sammy Olsen vart med fem (Einar Kulleseid – A, Kjell Lønning – SB, Sammy Olsen, Torleif Stokke – H/V og Håkon Sønstabø – S) mot to røyster (Karsten Fylkesnes – Krf og Geir Allan Fylkesnes – Krf) vedteke.

**Vedtak:**

Saka vert utsett for synfaring i teknisk styre den 30.11.2000.

**Behandling:**

Før møtet var det synfaring på staden.

Haldis Martinussen og Solveig Eikeland sa seg ugild og møtte ikkje ved synfaring og under handsaming av saka.

Geir Allan Fylkesnes og Einar Kulleseid var innkalla, og begge møtte til synfaringa. Geir Allan Fylkesnes deltok under handsaming av saka i møtet.

Før handsaming godkjende Teknisk styre at det vart lagt fram brev frå Simon Røksund, dat. 14.11.2000 – tilleggsopplysningar.

Internt notat til Teknisk styre frå Ståle Funderud, dat. 24.11.2000 – merknad til planen – vart opplest før handsaming av saka.

Framlegg frå Sammy Olsen om fylgjande tillegg som nytt punkt i framlegget:

Byggjegrensa for fyrste bustadhus i felt F1 vert 6 meter.  
Bustadhus i felt E2 må ha mønefasade mot nordvest.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Innstilling:**

Teknisk styre innstiller samrøystes slik overfor kommunestyret:

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2 nr. 1 reguleringsplan for bustadfelt Høvringevika, Røyksund med tilhøyrande føresegner, datert 01.02.00 sist revidert 18.10.00.

Byggjegrensa for fyrste bustadhus i felt F1 vert 6 meter.  
Bustadhus i felt E2 må ha mønefasade mot nordvest.



# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 28/146

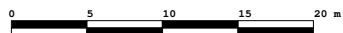
Adresse:

Saksbehandler:

Vår referanse:

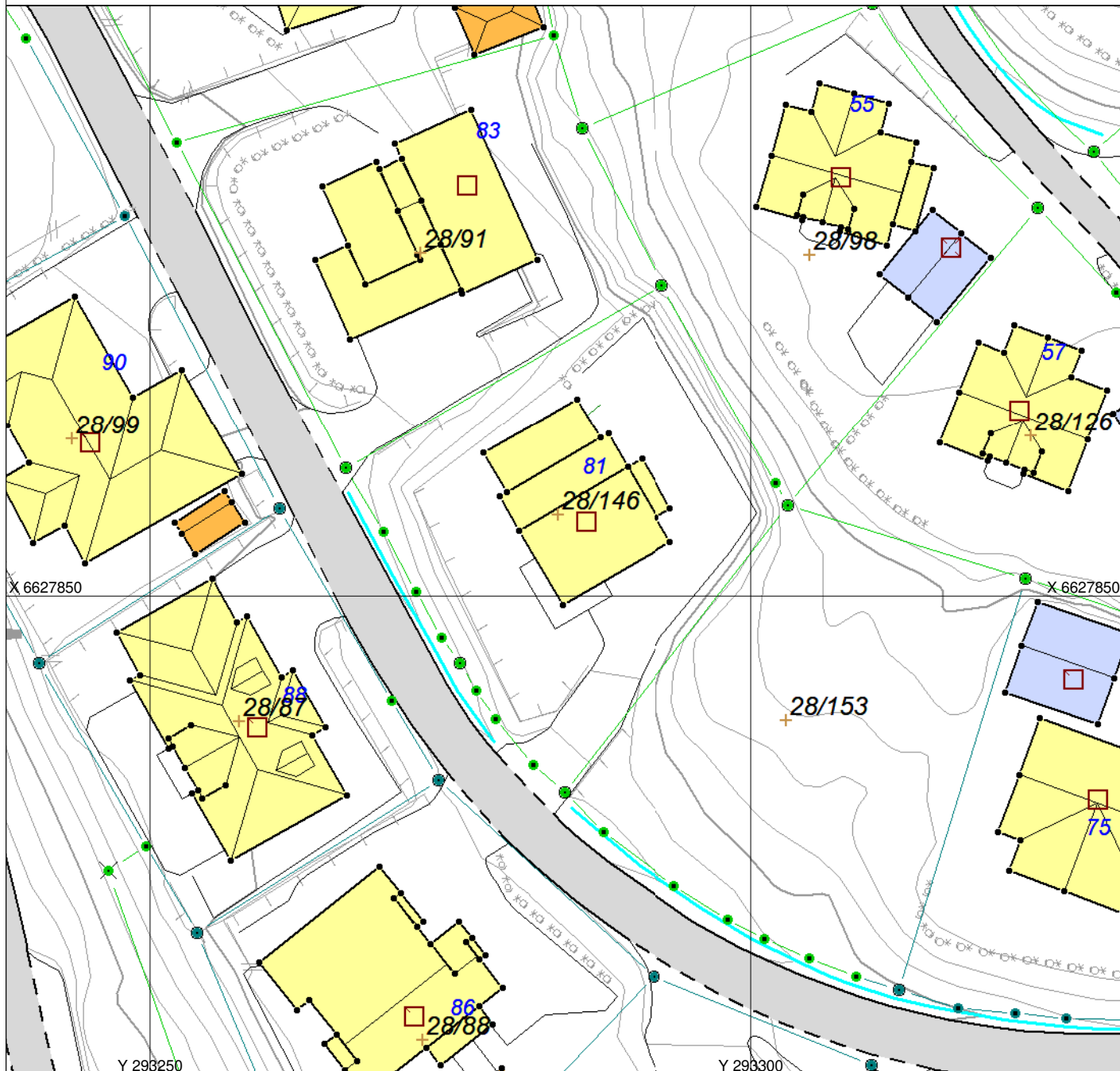
Målestokk: 1:500

Dato: 22.08.2022



BØMLO

KOMMUNE



| VEG                    |                               |
|------------------------|-------------------------------|
|                        | Veg                           |
|                        | Annet vegareal                |
|                        | Avgrensing mot annet vegareal |
|                        | Avgrensing mot avkjørsel      |
|                        | Vegdekkekan                   |
|                        | Veggroft åpen                 |
| Høydeinformasjon       |                               |
|                        | Høydekurve 5m                 |
|                        | Høydekurve 1m                 |
| Kyst                   |                               |
|                        | Havflate                      |
| Annen naturinformasjon |                               |
|                        | Hekk                          |
| Bygningsmessige anlegg |                               |
|                        | Annet gjerde                  |
|                        | Frittsående trapp             |
|                        | Frittsående trapp kant        |
|                        | Lodrett forstøtningsmur       |
| 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 hjelpepunkt                         |
|                                              | Grensesymbol for kors                          |
|                                              | Annet grensemerke                              |
| Matrikkel Adresse                            |                                                |
|                                              | Tekst for Vegadresse                           |
|                                              | Vegadresse                                     |
| Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker) |                                                |
|                                              | Omriss Tiltak                                  |
|                                              | Godkj. Nyb./Tilb./Påb.                         |
| Matrikkel Bygning                            |                                                |
|                                              | Bygning, Boligbygg                             |
|                                              | Bygning, Andre bygg                            |
|                                              | Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)           |
|                                              | Bygning, Midl. brukstill.                      |
|                                              | Bygning, Ferdiggjæst                           |

|           | Bygning, Tatt i bruk (i GAB)        |
|-----------|-------------------------------------|
|           | Bygning, Tiltak fullført (Meld.sak) |
|           | Bygning, uten Bygningspunkt         |
| Bygninger |                                     |
|           | Taksprang Bunn                      |
|           | Takriss                             |
|           | Takoverbygg                         |
|           | Takoverbygg kant                    |
|           | Veranda                             |
|           | Bygningslinje                       |
|           | Taksprang                           |
|           | Monelinje                           |



Sak nr D-

Vår dato:  
10.09.2015

Vår referanse:  
2013/1525-50420813/2015

Vår saksbehandlar:  
Linda Djuvik

Direkte telefonnr.:  
53423156

Dykkar dato:

Dykkar referanse:

Til råka partar, naboar og offentlege høyringspartar

## **VEDTEKEN MINDRE REGULERINGSENDRING I REGULERINGSPLAN R91 HØVRINGEVIK, 28/110 M.FL. PLANID:201309**

Bømlo kommune, Utval for areal og samferdsel handsama søknad om mindre reguleringsendring, R-91E6 i reguleringsplan R-91 gnr. 28, bnr. 3 m.fl. Høvringevik i møte 02.09.2015 sak PS 130/15. Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert det gjeve løyve til mindre endring, R-91E6, av reguleringsplan R-91 Høvringevika-Røyksund gnr.28, bnr.3 m.fl. vedteken i kommunestyret 18.12.2000 og sist endra 22.01.2014. Mindre reguleringsendring i samsvar med reguleringsplankart av 06.02.2015 og reviderte føresegnar av 08.04.2015.

Endringa gjeld:

Ynskje om å få retta opp i reguleringsplankartet slik at det vert i samsvar med slik bustadfeltet er bygd ut.

2. Vilkåret for godkjenninga er at offentlege mynde eller råka partar ikkje har innvendingar.
3. Plankartet og reguleringsføresegnene skal etter PBL § 2-2 oppdaterast i samsvar med vedtekne reguleringsendringar.

Saksutgreiing og reguleringsplankart revidert 06.02.2015 ligg ved. Faktura på gebyr vert sendt Bømlo kommune i eigen sending.

Naboar og høyringsinstansar får vedtaket tilsendt. Dersom det ikkje kjem inn merknader til vedtaket innan 3 veker er reguleringsendringa godkjent.

Eventuelle merknader til vedtaket må sendast skriftleg til Bømlo kommune, Rådhuset, Leirdalen 1, 5430 Bremnes innan 3 veker.

Med helsing  
Bømlo kommune

Linda Djuvik  
Sakshandsamar arealplan

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift*

Adresse: Rådhuset, Leirdalen 1, 5430 BREMNES  
postmottak@bomlo.kommune.no  
www.bomlo.kommune.no

Telefon: 53 42 30 00  
Telefax: 53 42 30 01

Organisasjonsnr.: 834 210 622  
Bankgiro: 3201.61.51687  
Postgiro for skatt: 6345.06.12199

**Saksutgreiing til folkevalde organ**

Dato: 11.08.2015  
Arkivref: 2013/1525-11456/2015 / 504

Saksbehandlar: Linda Djuvik  
53423156  
linda.djuvik@bomlo.kommune.no

| Sak nr i møte | Utval                         | Møtedato   |
|---------------|-------------------------------|------------|
| 130/15        | Utval for areal og samferdsel | 02.09.2015 |

**SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING, R-91E6, I REGULERINGSPLAN R91, 28/3  
M.FL.HØVRINGEVIK****Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert det gjeve løyve til mindre endring, R-91E6, av reguleringsplan R-91 Høvringevika-Røyksund gnr.28, bnr.3 m.fl. vedteken i kommunestyret 18.12.2000 og sist endra 22.01.2014. Mindre reguleringsendring i samsvar med reguleringsplankart av 06.02.2015 og reviderte føresegnar av 08.04.2015.

Endringa gjeld:

Ynskje om å få retta opp i reguleringsplankartet slik at det vert i samsvar med slik bustadfeltet er bygd ut.

2. Vilkåret for godkjenninga er at offentlege mynde eller råka partar ikkje har innvendingar.
3. Plankartet og reguleringsføresegnene skal etter PBL § 2-2 oppdaterast i samsvar med vedtekne reguleringsendringar.

**Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 02.09.2015****Vedtak:**

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

**Dokument i saka:**

Brev frå Bømlo kommune v/Linda Djuvik dato 13.04.2015  
Brev frå Fylkesmannen i Hordaland dato 19.04.2015  
Brev frå Hordaland Fylkeskommune dato 06.05.2015  
Brev frå Eli Anne Høgenes (28/12) dato 13.05.2015



**Bakgrunn for saka:**

I brev frå Bømlo kommune står det:

«På vegne av Bømlo kommune sender vi søknad om mindre reguleringsendring for reguleringsplan for Røyksund, R-91».

Bakgrunnen for reguleringsendringa er at Bømlo kommune skal overta vedlikehald av vegane i bustadfeltet i Høvringevika på Røyksund. Kommunen ynskjer å få retta opp reguleringsplankartet slik at det vert i samsvar med slik bustadfeltet er bygt ut. I gjeldande reguleringsplan er blant anna køyreveg regulert gjennom deler av eigedomen 28/93. Køyreveg er ikkje bygd etter gjeldande reguleringsplan, den går langs eigedomsgrensa nord for 28/93. Ein ynskjer difor med denne reguleringsendringa å omregulere heile eigedomen 28/93 til bustadføremål slik at denne kan nyttast til bustadføremål.

I tillegg til denne endringa er feltet bygd ut på ein litt anna måte enn etter godkjend plan. Det vert ikkje tilføyning av nye føremål i endringa, men ei endring for å få reguleringsplan R-91 til slik den er bygd.

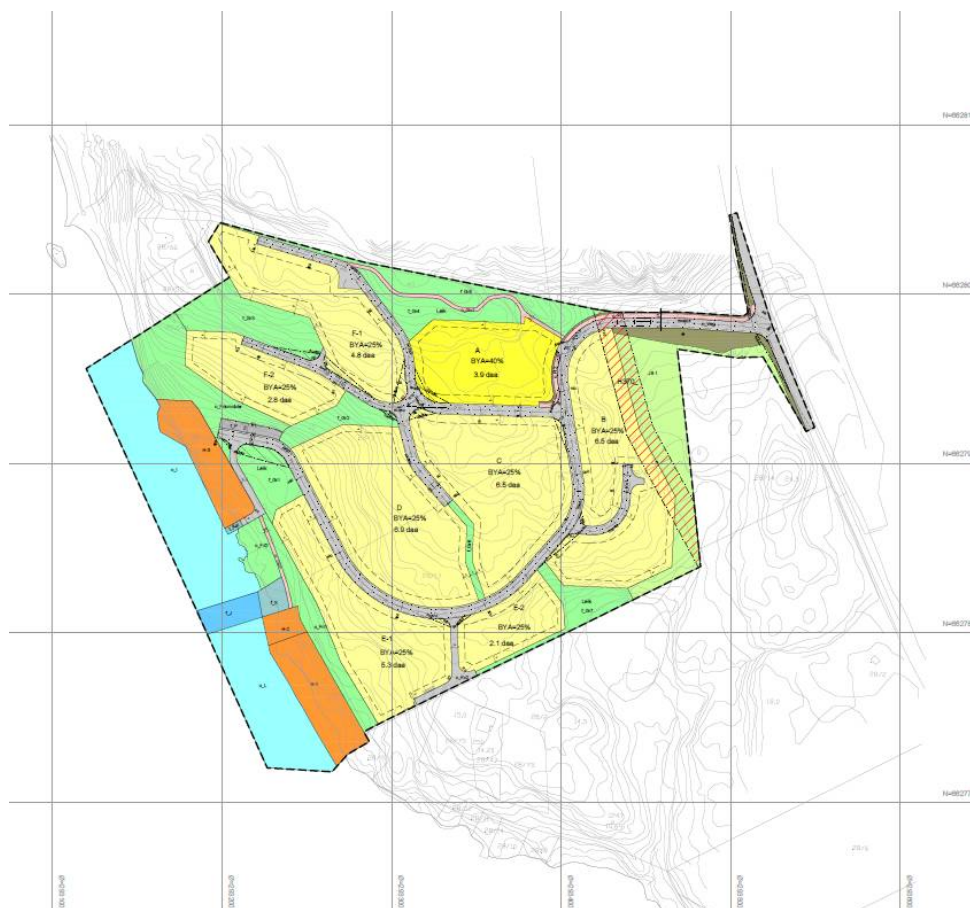
Det er tidlegare føreteke fem mindre reguleringsendringar i R-91 som ikkje er reviderte i kart.

Desse ynskjer ein no å få med seg i tillegg til endring nr. 6.

Bømlo kommune har fått digitalisert heile R-91 der alle endringar er medtekne.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan, R-91.



Utsnitt frå mindre reguleringsendring R-91E6

## **Reguleringsendringa**

Endringar som er gjort i høve til R-91: ( endringane er vist punktvis på plankartet)

1. Endring av køyreveg mellom konsentrert bustad og frittliggjande bustad til slik den er bygd.
2. Tilpassing av tilkomst veg til slik den er bygd, (veg inn frå kommunal veg Røyksundvegen og inn i felt).
3. E1- Justeringar av bustadføremål (Endring av lite friområde mellom veg og bustad ved eigedomen 28/90. (under garasjen))
4. Føremål konsentrert bustad redusert, dette gjeld for eigedom gnr. 28, bnr. 105, 154 og 155.
5. Føremål frittliggjande bustad auka, dette gjeld for eigedom gnr. 28, bnr. 105, 154 og 155.
6. Endring eigarform på veg

I plankart ligg deler av veg 3, heile veg 5 og veg 6 inne med eigarform felles køyreveg/parkering. I føresegner ligg desse vegane som offentlege. Dette er no offentleg veg.

f\_Veg 5 er no o\_Kv1

f\_Veg 6 er no o\_Kv2

7. Lagt inn frisisiktsoner i kryss.

Gjeldande reguleringsplan, R-91, vart i si tid laga etter den gamle Plan- og bygningslova. Ein har no justert plangrensa etter gjeldande situasjon. Ein har også måtta justere avkøyrslar og siktsoner i samband med dette. Ein har ikkje føreteke andre endringar i gjeldande føresegner enn at ein har tilpassa ny vegsituasjon sjå § 5.1.

**I plan- og bygningslova § 12-14 står det:**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg jf. for øvrig § 1-9.

**Vurderingar:**

I samband med at søknaden er sendt på høyring kom det inn desse merknadane:

**1. Fylkesmannen i Hordaland, 19.04.2015**

Har ingen merknader til reguleringsendringa.

**2. Hordaland Fylkeskommune, 06.05.2015****Vurdering og innspel**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjeld dei same føresegnene i plan- og bygningslova som for utarbeiding av ny plan. Mindre endringar kan likevel handsamast enklare gjennom delegering. Før det vert gjort vedtak skal saka føreleggjast myndigheiter som er relevante for saka, samt at eigarar og festarar av eigedomar som vert direkte råka av vedtaket, skal ha fått høve til å uttale seg.

Etter vår vurdering er endringane i søknad om reguleringsendring slik at dei kan handsamast som mindre reguleringsendring.

Det er føreslege mindre endringar i eksisterande plan for området for i hovudsak å regulera inn eksisterande vegtilkomst. Det er gjort nokre tilpassingar av bustadføre mål der vegen er lagt om.

Me ser positivt på at det vert «rydda» i slike planer, slik at plangrunnlag vert så gode og korrekte som mogleg. Fylkeskommunen har elles ingen vesentlege merknader til reguleringsendringa.

**Kulturminne**

Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Reguleringsendringa vedkjem ingen kulturminneinteresser. Vi viser elles til våre fråsegn då reguleringsplanen sist var til offentlig ettersyn. Fylkeskonservatoren har ingen vidare merknader på noverande stadium i planprosessen.

**Oppsummering**

Hordaland fylkeskommune har ikkje vesentlege merknader til reguleringsendringa

**3. Eli Anne og Gunnar Andre Høgenes (28/12) datert 18.05.2015**

«Vi er eigar av Gnr. 28 og bnr. 12, vi har mottatt brev fra kommunen der kommunen søker om mindre reguleringsendringer i reguleringsplan for R-91.

I forbindelse med utbygging av feltet ble vi kontaktet av utbyggere for å få legge vei inn til feltet over vår eigedom, som kompensasjon for dette skulle dette gi tilbake fra eigar av Gnr28, brn 6, dette er pr



dato ikke gjennomført. Vi har dokumentasjon på dette, har vært i kontakt med Harald B. Røksund pr mail vedr dette, uten å lukkes i at dette er blitt ordnet.

Slik vi ser det når nå kommunen tar kontakt så er det av ytterste nødvendighet at dette blir ordnet og vi vil igjen forsøke å kontakte Harald B. Røksund.

Slik skifte skal gjennomføres skal den delen som veien inn til feltet føres over til utbygger og vi skal få kompensasjon i forlengelse sør for vår eigedom.

Dette gjør at vår eigedom blir smalere og lengre en det som i dag kommer frem av kommunens kart. Derfor ønsker vi ikke ytterligere inngripelse på eigedomen vår.

I tillegg er vi og lovet veirett til vår eigedom, og slik vi leser reguleringsendringene til kommunene kan det og se ut som at veien ikke er etter forskriftene og at kommunene i neste omgang kan be om mer inngripen på vår eiendom. Det ser vi ikke positivt på da vi i fremtiden ønsker å nytte tomten til utbygging».

*Kommentar:*

*Avtale vedkomande grensejustering/arealoverføring mellom eigedom 28/6 og 28/12 er av privatrettsleg karakter, men kommunen er likevel kjent med at det er kome inn søknad om arealoverføring frå 28/6 til 28/12.*

*Høgenes skriv at dei i framtida ynskjer å nytte tomta til utbygging. Gnr. 28, bnr. 12 ligg i deler av reguleringsplan R-91 gnr. 28 del av bnr. 3, 6, 12, 17 og 33 og i gjeldande kommuneplan. Den delen av tomta som ligg i R-91 er regulert til landbruksføremål og annan veggrunn. Resten av tomta ligg i gjeldande kommuneplan og er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Tomta må nyttast i samsvar med gjeldande føremål i desse planane.*

*Vegar i bustadfeltet som har offentleg føremål er utbygd i samsvar med Statens normalar for vegbygging (HB 017 og 018).*

Endringar som er gjort i høve til R-91: ( endringane er vist punktvis på plankartet)

1. Endring av køyreveg mellom konsentrert bustad og frittliggjande bustad til slik den er bygd.
2. Tilpassing av tilkomst veg til slik den er bygd, (veg inn frå kommunal veg Røyksundvegen og inn i felt).
3. E1- Justeringar av bustadføremål (Endring av lite friområde mellom veg og bustad ved eigedomen 28/90. (under garasjen))
4. Føremål konsentrert bustad redusert, dette gjeld for eigedom gnr. 28, bnr. 105, 154 og 155.
5. Føremål frittliggjande bustad auka, dette gjeld for eigedom gnr. 28, bnr. 105, 154 og 155.
6. Endring eigarform på veg

I plankart ligg deler av veg 3, heile veg 5 og veg 6 inne med eigarform felles køyreveg/parkering. I føresegner ligg desse vegane som offentlege. Dette er no offentleg veg.

f\_Veg 5 er no o\_Kv1

f\_Veg 6 er no o\_Kv2

7. Lagt inn frisktsoner i kryss.

Bakgrunnen for reguleringsendringa er at Bømlo kommune skal overta vedlikehald av vegane i bustadfeltet i Høvringevika på Røyksund. Kommunen ynskjer å få retta opp reguleringsplankartet slik at det vert i samsvar med slik bustadfeltet er bygt ut.

I denne saka er det endring for å få reguleringsplan R-91 til slik den er bygd, og digitalisering av heile R-91.

Føremåla som er nytta i reguleringsendringa er identisk med gjeldande plan og dei føresegner som er knytt til plan. Ein har ikkje føreteke andre endringar i gjeldande føresegner enn at ein har tilpassa ny vegsituasjon sjå § 5.1. Det er difor ikkje laga nye føresegner til reguleringsendringa.

Planen vart godkjent i kommunestyret 18.12.2000 og ei mindre reguleringsendring vart godkjent i Utval for areal og samferdsel 22.01.2014.

Sidan dette berre er mindre endring av tilpassing av plan i høve til slik den er bygd, meiner me at dette kan godkjennast som ei mindre endring av reguleringsplan etter § 12-14 i plan- og bygningslova.

Utbyggjar har sendt melding om framlegget til reguleringsendring til alle naboar og høyringsinstansar.

Det er ikkje kome inn vesentlege merknader til endringa. Vilkåret for å godkjenne dette som ei mindre endring av reguleringsplanen er at ingen av desse har merknader.

I følgje plan- og bygningslova § 2-2 skal kommunane ha eit planregister som gjev opplysningar om gjeldande arealplanar og andre føresegner som fastlegg korleis areala skal utnyttast. Plankart og føresegner skal oppdaterast i samsvar med godkjente reguleringsendringar.

**Økonomiske konsekvensar:**

Utbyggjar tek alle kostnadene i saka.

**Miljømessige konsekvensar:**

Omsøkt planområde ligg i nærleiken av viktig naturbaseområde, yngleområde for torsk. Viser til gjeldande kommuneplan der dette er avmerka.

Det er ikkje registrert viktige viltområde eller naturtypar i dette området.

**Beredskap- og samfunnstryggleik:**

Dette er ivareteke i reguleringsføresegnene til planen.

**Folkehelse:**

Ikkje vurdert

**Oppsummering og konklusjon:**

Søknaden gjeld ynskje om å få retta opp reguleringsplankartet slik at det vert i samsvar med slik bustadfeltet er bygt ut. Dette grunna at kommunen skal overta vedlikehald av vegane i bustadfeltet i Høvringevika. Føremåla og føresegnene som er nytta i reguleringsendringa er identiske med gjeldande plan. Under føresetnad at det ikkje kjem innvendingar på mindre reguleringsendring i R-91, tilrår me at mindre reguleringsendring vert godkjent som omsøkt.



## Bygningsteikningar

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

|                   |                                      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4613                                 | <b>Gårdsnr.</b> | 28 | <b>Bruksnr.</b> | 146 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Høvringevikvegen 81, 5440 MOSTERHAMN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Godkjente bygningsteikningar

|                                                        |                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bygningsteikningar vedlagt på PDF                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bygningsteikningar ikkje funnet i kommunen sine arkiv. | <input type="checkbox"/>            |

Merknader:

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

Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine 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.



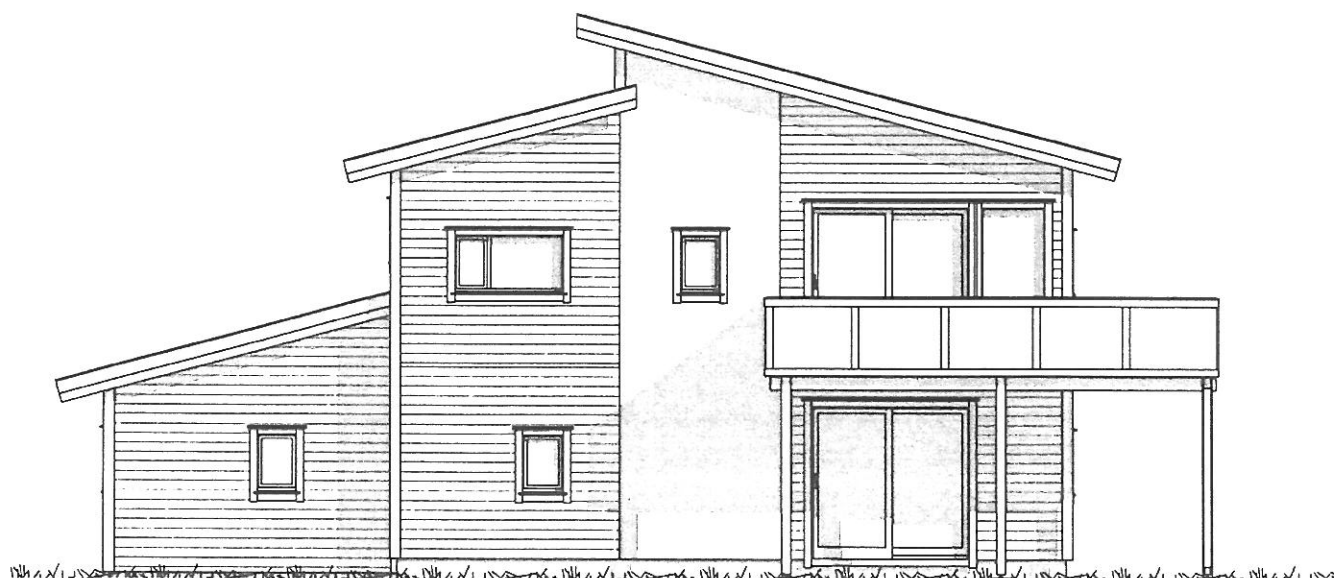
王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



FASADE 1



FASADE 3



**SYSTEMHUS**

Utarbeidet av:

**Unikus**

Postboks 4104,  
Terminalveien 10  
8089 Bodo, tlf. 75 56 51 20  
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:

VI EIENDOM AS

TILTAKSHAVER:

VI EIENDOM AS

BYGGEPLASS:

G.nr./

28.

KOM

BØ

2011/25-1



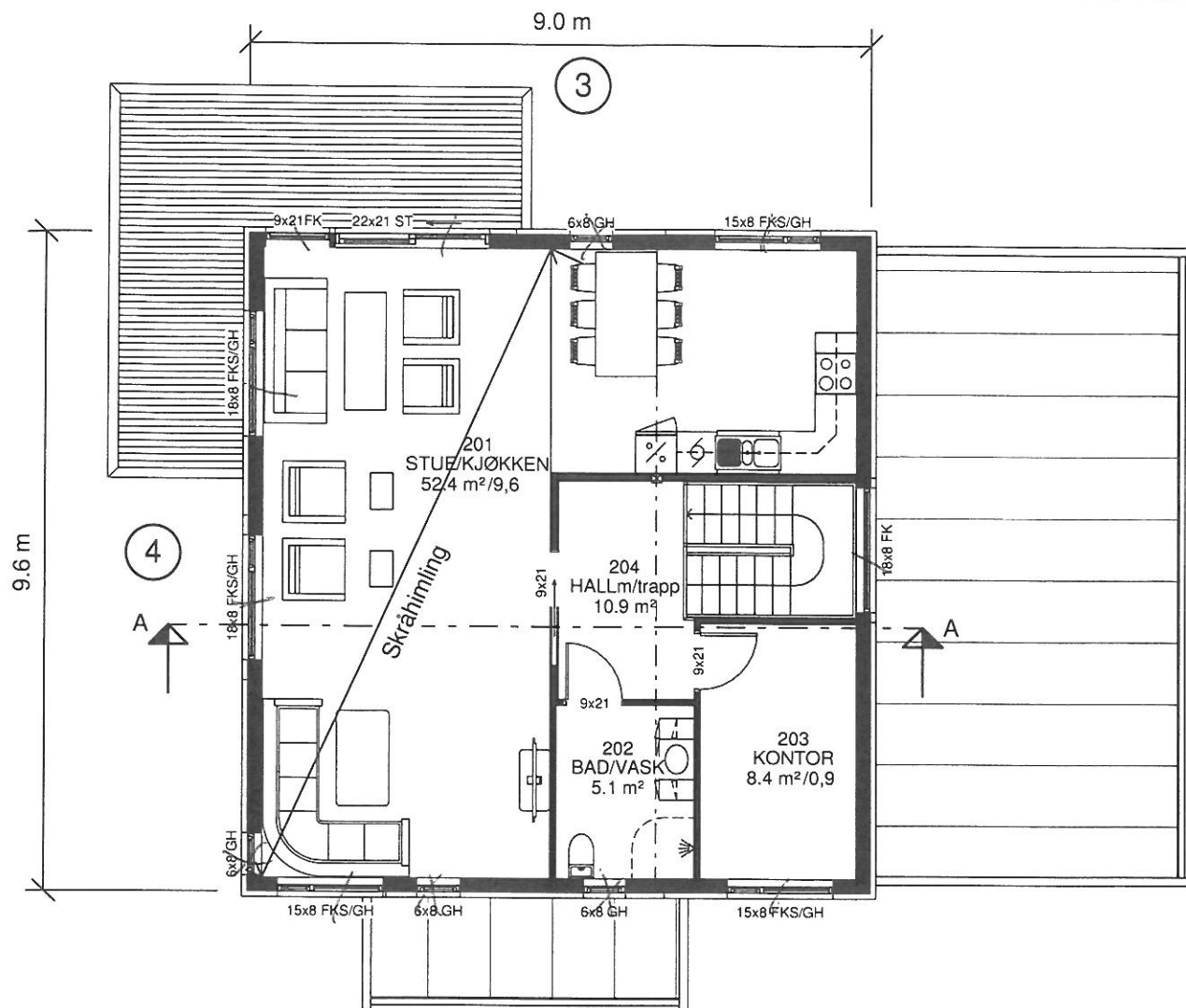
FASADE 2



FASADE 4

|                               |      |       |           |       |                                                                                                                                            |                                                                                   |
|-------------------------------|------|-------|-----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| B.nr:<br>/146<br>MMUNE<br>MLO | REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: | TEGN, INNHOLD:<br><b>FASADER(som bygget)</b><br>PROSJEKT:<br><b>FUNKY-3</b><br>ARKITEKT:      DATO: 16.12.10      TEGN: TOVE/KAL      REV: | MÅLESTOKK:<br>1 : 100<br>PROSJEKT NR:<br><b>10418</b><br>TEGN NR:<br><b>09.02</b> |
|                               |      |       |           |       |                                                                                                                                            |                                                                                   |
|                               |      |       |           |       |                                                                                                                                            |                                                                                   |
|                               |      |       |           |       |                                                                                                                                            |                                                                                   |
|                               |      |       |           |       |                                                                                                                                            |                                                                                   |

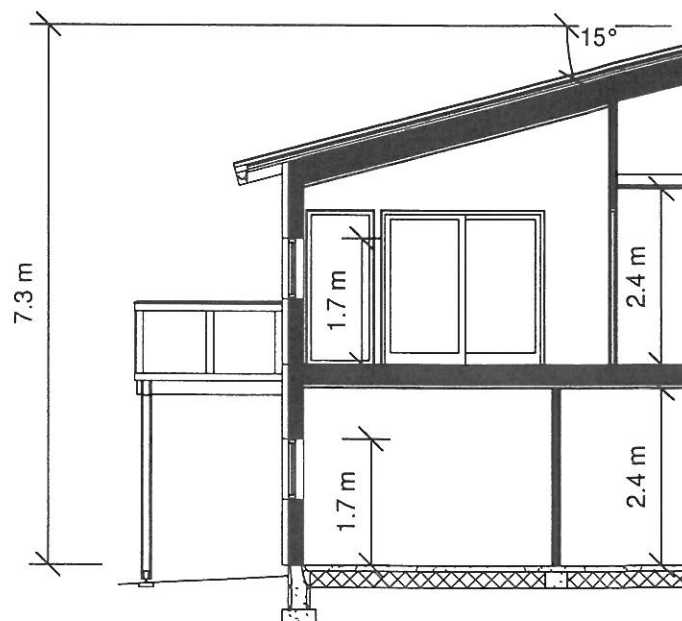




2.ETASJE

1

SNITT A-A



SYSTEMHUS

Utarbeidet av:

**Unikus**

Postboks 4104,  
Terminalveien 10  
8089 Bodo, tlf. 75 56 51 20  
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:

VI EIENDOM AS

TILTAKSHAVER:

VI EIENDOM AS

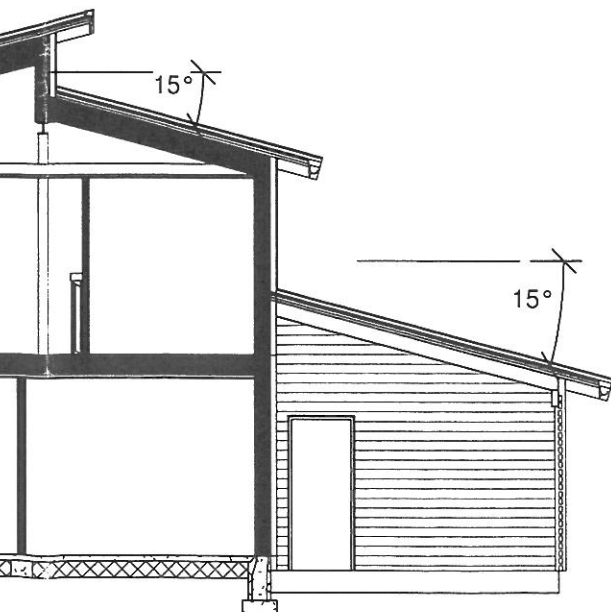
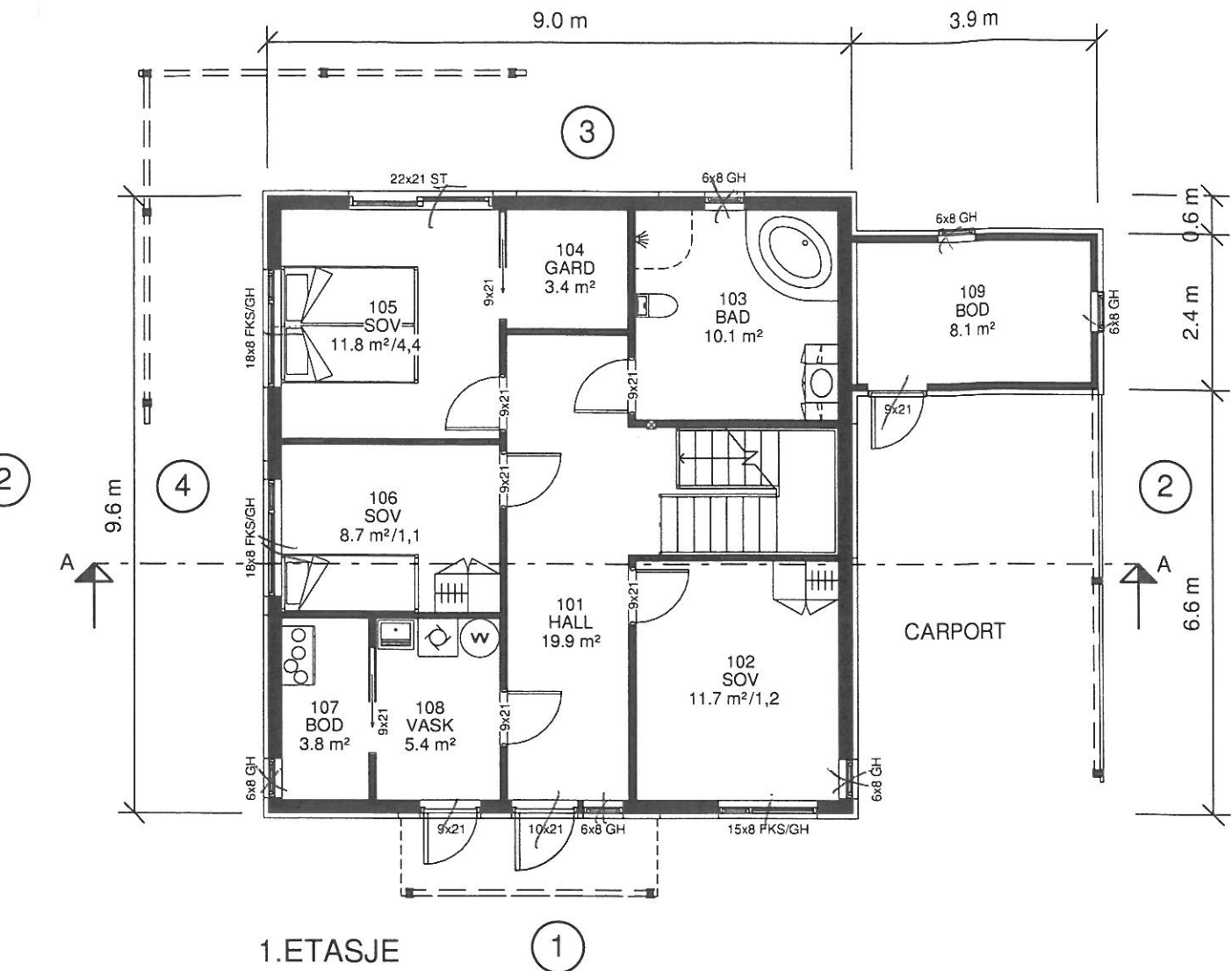
BYGGEPLASS:

G.nr.

28

KOM

BØ



| Areal BRA    |                      |
|--------------|----------------------|
| Beskrivelse: | Areal:               |
| 1. ETASJE    | 78.8 m <sup>2</sup>  |
| UTV. BOD     | 8.1 m <sup>2</sup>   |
| 2. ETASJE    | 78.8 m <sup>2</sup>  |
|              | 165.6 m <sup>2</sup> |

| Areal BYA |                    |
|-----------|--------------------|
|           | 150 m <sup>2</sup> |

|       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| P-rom | - | 150.3 m <sup>2</sup> |
|-------|---|----------------------|

|                                  |      |       |           |       |                                           |  |                   |                   |                       |                   |
|----------------------------------|------|-------|-----------|-------|-------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| /B.nr:<br>/146<br>MMUNE:<br>ØMLO | REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: | TEGN, INNHOLD:<br>PLAN. SNITT(som bygget) |  |                   |                   | MÅLESTOKK:<br>1 : 100 |                   |
|                                  |      |       |           |       | PROSJEKT:<br>FUNKY-3                      |  |                   |                   | PROSJEKT NR:<br>10418 |                   |
|                                  |      |       |           |       | ARKITEKT:                                 |  | DATO:<br>16.12.10 | TEGN:<br>TOVE/KAL | REV:                  | TEGN NR:<br>09.01 |
|                                  |      |       |           |       |                                           |  |                   |                   |                       |                   |
|                                  |      |       |           |       |                                           |  |                   |                   |                       |                   |



## Ferdigattest eller mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

|                   |                                      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4613                                 | <b>Gårdsnr.</b> | 28 | <b>Bruksnr.</b> | 146 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Høvringevikvegen 81, 5440 MOSTERHAMN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

|                                                     | Ja                                  | Nei                      |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Føreligg det ferdigattest for bygning(ane)          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Føreligg det mellombels bruksløyve for bygning(ane) | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Kommentarer:                                        |                                     |                          |

For bygningar oppført før 1965 vil det ikkje vere utfërda slike dokument.

**ATTERHALD VED UTLIVERING 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 eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.





**Spikraren AS**  
**P.b.14**  
**5440 Mosterhamn**

## **FERDIGATTEST**

Etter Plan- og bygningslova § 99.

Ferdigattest                      for        Einebustad    Gnr.   28            Bnr.   146       Byggemeldt på 28/3,7

Tiltakshavar:        VI-Eiendom AS  
Ansvarleg Søkjar:   Spikraren AS  
Vedtak:                D-sak 18/11  
Tiltakets art:        Nybygg  
Type bygg:           Einebustad  
Bygningsnr:        300206647

Bruk:                Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei bruksendring krev særskild godkjenning.

Merknader:        Ferdigattest er gitt med bakgrunn i innsendt dokumentasjon datert, 17.06.11.

Anna:                Tilkopla offentlig vatn og avløp.

Bremnes den 20.06.2011

Ingunn Fauskanger  
Byggesaksbehandlar

|                                         |               |              |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Kopi til:                               |               |              |
| Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS          | Hollundsдалen | 5430 Bremnes |
| Sunnhordland likningskontor, avd. Bømlo |               |              |
| SIM                                     | Svartasmoget  | 5419 Fitjar  |
| VI-Eigedom AS                           | Sekstanten    | 5430 Bremnes |



## Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

kilde: Bømlo kommune

|                   |                                      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4613                                 | <b>Gårdsnr.</b> | 28 | <b>Bruksnr.</b> | 146 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Høvringevikvegen 81, 5440 MOSTERHAMN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

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

**Kommuneplan (vedteken kommunestyret:18.03.2013)**

Eiegenomen ligg 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 føreseigner og retningslinjer følgjer vedlagt ☐

## Reguleringsplan

Navn på reguleringsplan: R-88

Vedtak: 25.09.00

Reguleringsføremål:

- |                                                                    |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bustader-frittliggjande-småhus | <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 føreseigner følgjer 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: Planen endra ved fleire høve, legg ved fyrste (18.12.00) og siste vedtak (02.09.15). Plankart oppdatert med endringane.

**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

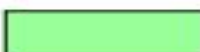
### §12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

|                                                                                  |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | Bustader-frittliggjande-småhus (1111) |
|  | Bustader-konsentrert-småhus (1112)    |
|  | Uthus/naust/badehus (1589)            |

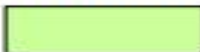
### §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Veg (2010)                         |
|  | Køyreveg (2011)                    |
|  | Fortau (2012)                      |
|  | Gangveg/gangareal (2016)           |
|  | Annan veggrunn - grøntareal (2019) |
|  | Kai (2041)                         |
|  | Parkeringsplassar (2082)           |

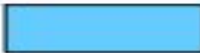
### §12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|   | Grøntstruktur (3001) |
|  | Friområde (3040)     |

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

|                                                                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Landbruksformål (5110) |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

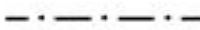
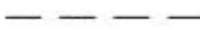
### §12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

|                                                                                    |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Småbåthamn (6230)                                                  |
|  | Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720) |

### §12-6 - Omsynssoner

|                                                                                    |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | Frisikt (140)                                  |
|  | Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (370) |

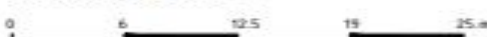
### Linjesymbol

|                                                                                      |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|    | RpGrense                |
|    | RpFormålGrense          |
|    | RpSikringGrense         |
|    | RpFareGrense            |
|    | Byggegrense             |
|    | Regulert senterlinje    |
|   | Frisiktlinje            |
|  | Regulert kant kjørebane |

### Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:  
Dato for basiskart:  
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
Høgdegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m  
Kartmålestokk: 1:500



Bømlo  
kommune

## DETALJREGULERING

Gnr.28 del av bnr. 3,6,12,17 og 33  
Røyksund - Bømlo kommune

Med tilhøyrande føresegner

Arealplan-ID:  
R91

Forslagstillar:

## SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

SAKS- NR. DATO SIGN.

|                                                |            |         |                                            |           |                 |
|------------------------------------------------|------------|---------|--------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Dato                                           |            |         |                                            |           |                 |
| Dato                                           |            |         |                                            |           |                 |
| Dato                                           | 07.05.2003 | R91, r1 | Omlegging veg                              | PS 051/03 |                 |
| Dato                                           | 10.09.2003 | R91, r2 | Reduksjon av fellesområde                  | PS077/03  |                 |
| Dato                                           |            | R91, r3 | Grenseendring adm. vedtak 99/02306-78/504  |           |                 |
| Dato                                           | 06.10.2010 | R91, r4 | Endra friområde til park areal             | PS 94/10  |                 |
| Dato                                           | 22.01.2014 | R91, r5 | Endra naustområde og omr, brygge           | PS 10/14  |                 |
| Dato                                           | 02.09.2015 | R91, e6 | Retta opp reguleringsplankart til som bygd | PS 130/15 |                 |
| Kommunestyret sitt vedtak                      |            |         |                                            | 153/00    | 18.12.00        |
| Ny 2. gongs handsaming                         |            |         |                                            |           |                 |
| Offentleg ettersyn frå.....til.....            |            |         |                                            |           |                 |
| 2. gongs handsaming i fast utval for plansaker |            |         |                                            | 133/00    | 30.11.00        |
| Offentlig ettersyn frå 10.05.00 til 10.06.00   |            |         |                                            |           |                 |
| 1. gangs behandling i fast utval for plansaker |            |         |                                            | 031/00    | 16.03.00        |
| Kunngjering av oppstart av planarbeid          |            |         |                                            |           |                 |
| Melding om igangsetjing                        |            |         |                                            |           | 30.11.99        |
| PLANEN ER UTARBEID AV:                         |            |         |                                            | TEGN NR.  | DATO SIGN.      |
|                                                |            |         |                                            | 92277     | 01.02.00 KH-KNV |



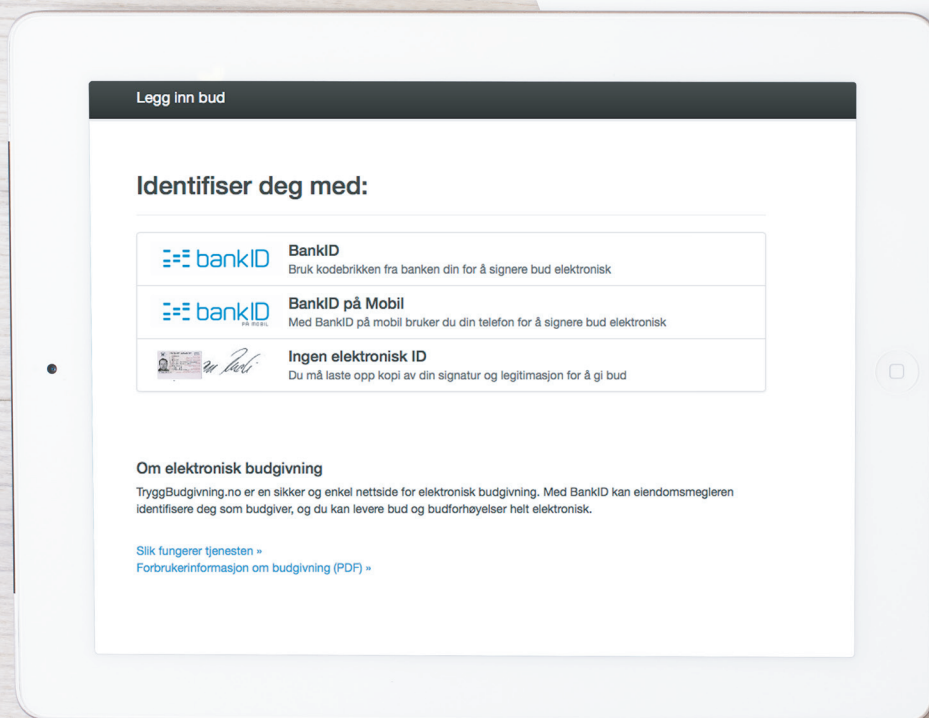
Det stadfestast at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

Dato

PLANSJEF



tryggbudgivning.no



#### 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/264/3223916/decwmtrcau>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virking 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/avgrensningskabel 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](https://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)