

Æ

Innværvegen 66

5420 Rubbestadneset • Bømlo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Marte Bergtun

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

mab@eie.no

EIE Bergen Sør

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	13
Informasjon & dokumenter	148
Kort om oss	217

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

Innværvegen 66, 5420 Rubbestadneset

MATRIKSEL

Gnr. 86 Bnr. 22 i Bømlo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærom: 131 kvm, Bruksareal: 131 kvm, Bruttoareal: 154 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

3

BYGGEÅR

1938

TOMT

Eiet tomt 1233 kvm

PRISANTYDNING

3 350 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Bjarte Litlabø Takstdato: 27.06.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 83 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 350 000,-))

kr 85 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 435 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke 1f (valgfritt))

kr 3 447 880,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 347 pr. år

EIER

Agnieszka Kubiak Tomasz Kubiak

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i garasje i tillegg er det plass til flere biler på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Bømlo og til Innværvegen! Etter at den nye vegen kom til Rubbestadneset er Innvær blitt ein tilbaketrukket stad med lite gjennomgongstrafikk. Her er det nærleik til natur, turløyper og sjøliv. Sjølv med rolege omgjevnadar ligg alt til rette for ein enkel kvardag med korte avstandar til skular og servicetilbod.

Her er sjøen berre ein rusletur unna og med lite gjennomgongstrafikk er det også fine forhold for sykkelutar i nærområdet. Det er gåavstand til busstopp og til grendahuset på Innvær kor det vert arrangert fleire aktivitetar som basar, bingo, juletreff, 17. mai og ungdomsklubb.

Det er også gåavstand til den populære turløypa "Stongarvågen rundt" kor ein finn gapahauk og grill. Ein anna turmulighet er runden rundt Hatlebærvatnet.

Nærmaste bensinstasjon er Esso på Innvær, kun 2 min unna med bil. Her er opent også på søndagar og det er moglegheiter for å lada el-bil. Til kommunesenteret Svortland nyttar ein omlag 6 min i bil. Her finn ein eit utvida servicetilbod med eit stort antall butikkar, kulturhus, symjehall, kino, vinmonopol, apotek, frisør og fleire arbeidsplassar.

Rubbestadneset ligg 4 min unna og her finn ein også daglegvare, frisør, og andre servicetilbod. På Rubbestadneset er også bådhavn, den populære badestranda Furuneset, samt hurtigbåtkai. Turen med hurtigbåt til Bergen tek omlag 1.5 time.

Bømlo er eit Eldorado for naturopplevingar og har mykje å velje blant kva gjeld turløyper, fiskemuligheter og sjøliv. Ynskjer du ein toptur er det flott merka sti opp til Siggjo, øyas høgste punkt. Nyleg opna også sherpatrappene her. Frå Siggjo har ein nydeleg utsikt over heile Sunnhordland - og enda litt lenger.

Nærmaste busstopp er ca 300 m frå bustaden. Det er også eit knutepunkt for fleire bussruter i Stokkabekken som ligg kun 1 km frå døra.

Alt i alt ein roleg og lun beliggenhet, i eit område som er eit flott utgangspunkt for turar mot både Svortland, Rubbestadneset og Stord.

TOMT

Eiet tomt, 1233 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

Underetasje: 42 kvm BRA / 42 kvm P-rom

1.etg: 47 kvm BRA / 47 kvm P-rom

2.etg: 42 kvm BRA / 42 kvm P-rom

Boligen går over 3 plan + loft, og følgende rom er inkludert i P-rom:

Underetasje: Bad, vaskerom, kjellerstue, og soverom.

1.etg: Entré, kjøkken, og stue.

2.etg: Bad, 2 soverom, og gang.

Det er også garasje på 28 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Bjarte Litlabø.

Grunn og fundamenter: Grunnmur i betong.

Yttervegger: Maskinlaftet tømmer med utvendig kledning av tre.

Takkonstruksjoner: Saltak med yttertak av betongtakstein.

Gulvsystemer: Betonggulv mot grunn.

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:

- Byggegrunn, grunnet alder.

- Drenering, grunnet ingen synlig drenering eller knotteplast rundt grunnmur.

- Taktekkingen, grunnet manglende snøfangere.

- Etasjeskillere, grunnet noe retningsavvik på gulv.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

STANDARD

Velkommen til Innværvegen 66! I grønne og sjønære omgivelser finn ein denne interiørdrømen av eit hus. I perioden 2020-2022

har boligen vore gjenstand for ei større oppgradering og resultatet må berre opplevast. Her finn ein tydelege referansar til Sør-Europa gjennom ein utstrakt bruk av stein, tre og andre naturmaterial.

Oversikt over oppgraderingar:

- Alle overflater er tatt

- Etterisolering av tak og vegger 2020-2022

- Ny ytterkledning med stående trepanel frå 2021

- Ny taktekking. Betongtakstein frå 2021.

- Nye vinduer og dører 2021. I hovedsak trevinduer med to lags isolerglass.

- Terrassedør frå 2021

- Innerdører frå 2021/2022

- Ny pipebekledning i 2021

- Innvendige vann - og avløsprør frå 2021

- Varmtvannsbereder frå 2021

- Elektrisk anlegg installert 2021

- Takrenner og nedløp i stål frå 2021

Stove:

- Einstavs eikeparkett

- Vedovn

- Slette malte flater med listefrie overgongar.

Kjøkken

- 2021

- Slette fronter, benkeplate i heiltre eik og nedsenka vask.

- Fliser over benkeplate

- Integrerte kvitevarer som platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

- Komfyrvakt montert for steketopp og steikeovn

- Kaffimaskin i skap fylgjer handelen

- Dekorativ trehyll med integrert belysning

- Halvøy bekledd med steinfliser

- Varmekablar

Bad underetasje:

- Frå 2022

- Varmekablar

- Mekanisk avtrekk

- Fibersement på vegger som er malt med epoxy maling.

- Slett malt himling.

- Plassbygget baderomsinnredning med enkel vask og greps blandebatteri

- Dusj-nisje med garnityr og vegghengt toalett

Vaskerom:

- Frå 2022

- Mekanisk avtrekk

- Innredning og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel

- Kryssfiner i himling

- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger

- Slette malte flater malt med våtromsmaling

Bad overetasje:

- Frå 2021

- Varmekablar

- Mekanisk avtrekk, ventil i vindu.

- Keramiske fliser på deler av vegg og slette malte overflater på resterende vegger.

- Skråhimling og flathimling av slett malt overflate.

- Baderomsinnredning med enkelvask og et greps blandebatteri

- Badekar og vegghengt toalett

Garasje frå 2022 på 28 kvm. Elektrisk portopnar.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrappreport samt selgers egenerklærings skjema.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

- Vedovn i stue
- Varmekabler på bad, gang og kjøkken.
- Varmekabler i underetasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 347 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.

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 763,- 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

Storebrand Polisenummer: 1516472

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 405 551,- Som sekundærbolig Kr. 1 459 982,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

VVS:

- Innvendig vann og avløpsrør fra 2021.
- Rør i rør system.
- Sluk av plast
- Membran fra ca. 2021.
- Varmtvannsbereder er fra ca. 2021

Ventilasjon:

- Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og klaring under dører.
- Mekanisk avtrekk med vifter på kjøkken, vaskerom og bad.

Elektrisk:

- Nytt elektrisk anlegg i 2021.
- Elektrisk portåpner til garasje.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer, samt vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet.

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

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiver med merknad om at huset trolig er bygd før plan- og bygningslov. Megler kan dermed ikke bekrefte hva de ulike rommene er godkjent som. Kjøper overtar risikoen. Selger opplyser om at de var i dialog med kommunen vedrørende oppussing av underetasjen, og at de fikk beskjed om at det ikke var nødvendig å søke om noe.

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

Valg av eiendomsmedlingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmedlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmedling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmedling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmedling § 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 1959/2926-2/49 med dagboknr 1959/2926-2/49 vedrørende erklæring/avtale.

Erklæring tinglyst 17.11.1959 med dagboknr 1959/3465-1/49 vedrørende erklæring/avtale.

Erklæring tinglyst 07.12.1962 med dagboknr 1962/4400-2/49 vedrørende bestemmelse om veg.

Erklæring tinglyst 10.09.1971 med dagboknr 1971/5364-1/49 vedrørende erklæring/avtale.

Erklæring tinglyst 23.01.1975 med dagboknr 1975/465-2/49 vedrørende best. om vann/kloakkledn..

Erklæring tinglyst 27.09.1938 med dagboknr 1938/1913-1/49 vedrørende registrering av grunn.

Erklæring tinglyst 07.12.1962 med dagboknr 1962/4400-1/49 vedrørende registrering av grunn.

Erklæring tinglyst 23.01.1975 med dagboknr 1975/465-1/49 vedrørende registrering av grunn.

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

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

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

Eigedomen grensar til fv. 542 og har tilkomst via Riks/Fylkesveg i fylgje Bømlo kommune.

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

solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

KOMMUNE(DEL)PLAN:

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse 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. FELLESGJELD

kr 3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 83 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 350 000,-))

kr 85 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 435 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

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

kr 3 447 880,- (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.50 000,-

Grunnpakke: Kr.14 000,-

Markedspakke: Kr.13 900,-

Oppgjør: Kr.6 990,-

Tilrettelegging: Kr.4 900

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

OPPDRAKSNUMMER

24-22-0095

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 bygnings sakkyndig 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 deknings salg 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

DITT NYE HJEM?









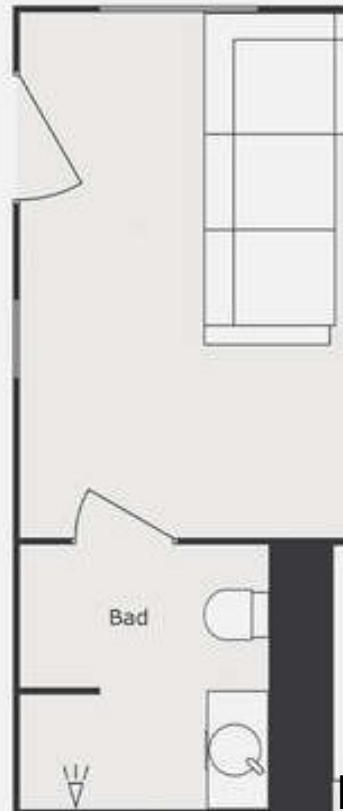
EIE eiendomsmegling

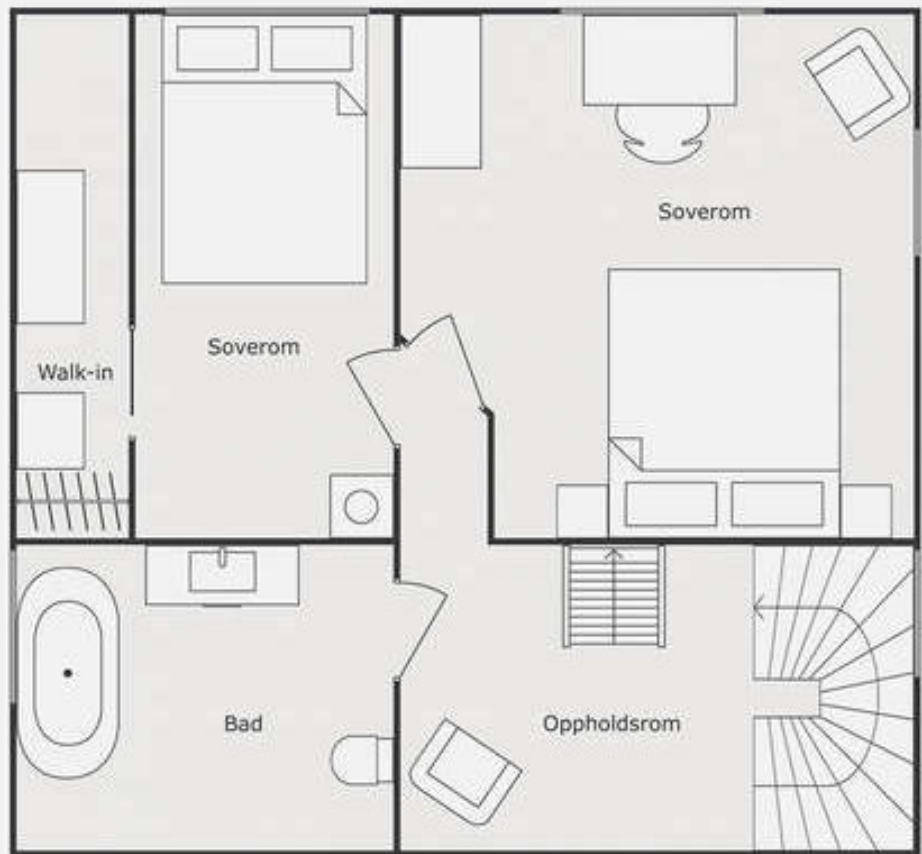
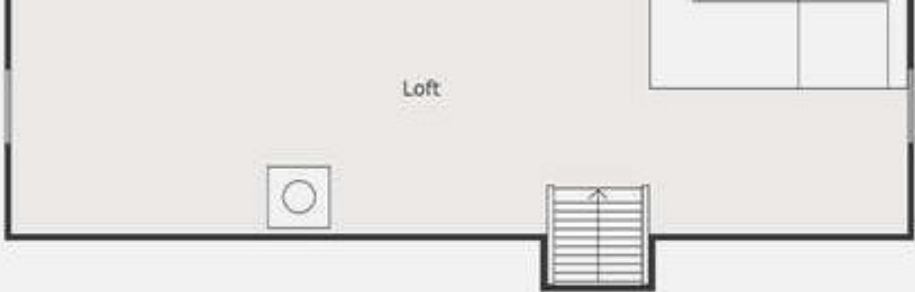


Innværvegen 66
5420 / Rubbestadneset

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

HEEM



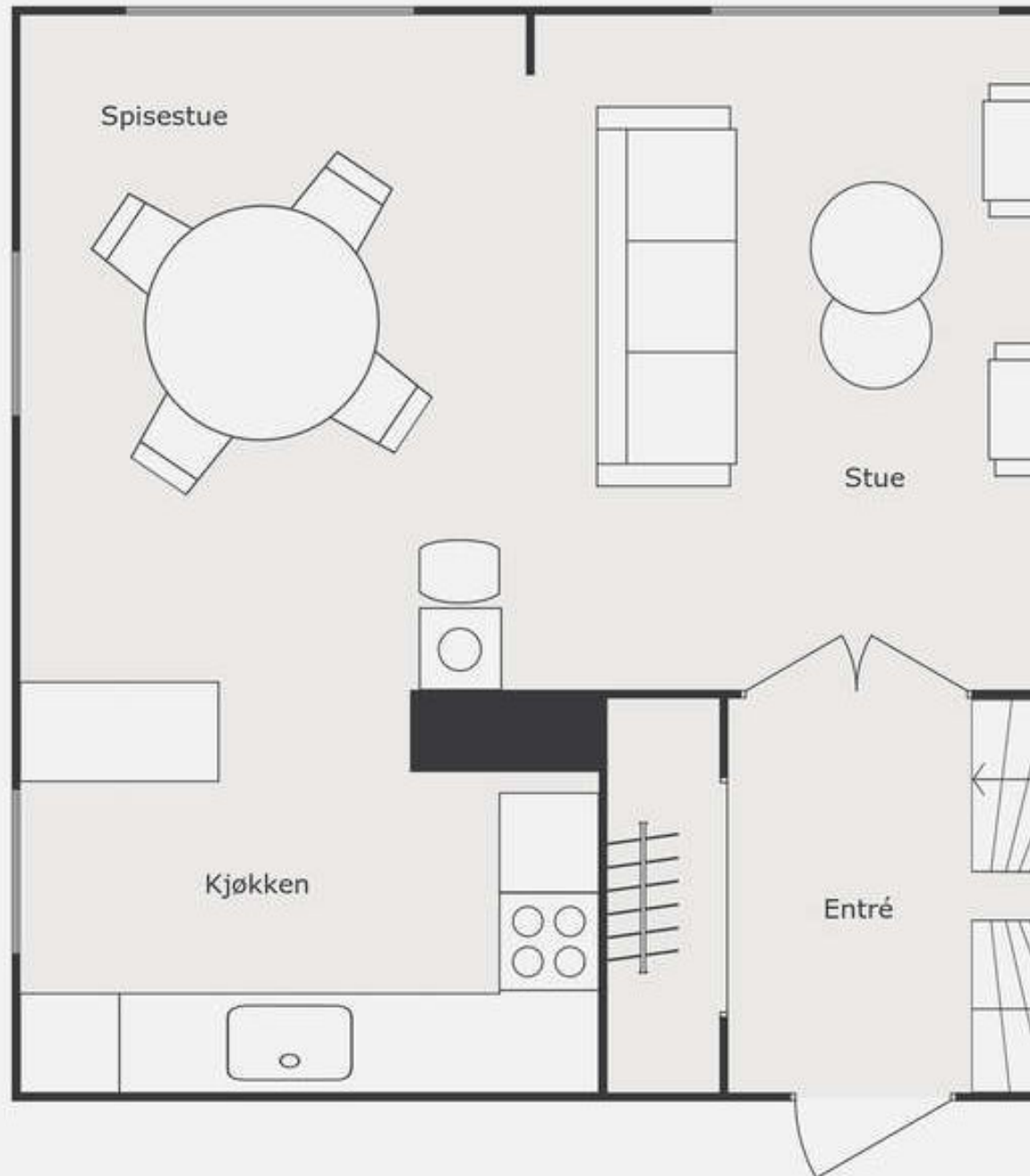








EIE eiendomsmegling

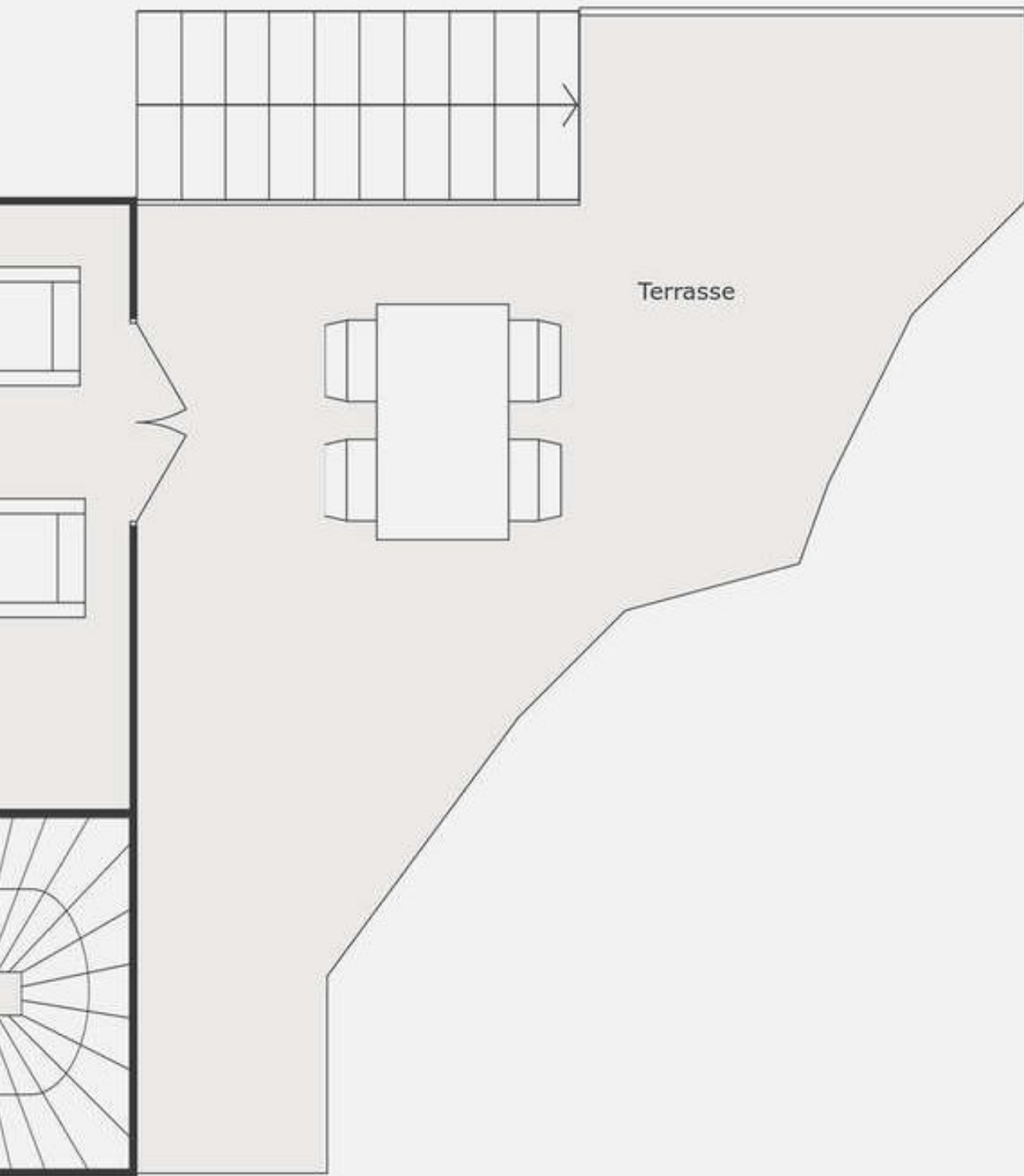


Innværvegen 66

5420 / Rubbestadneset

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

HEEM



















































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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







EIE eiendomsmegling

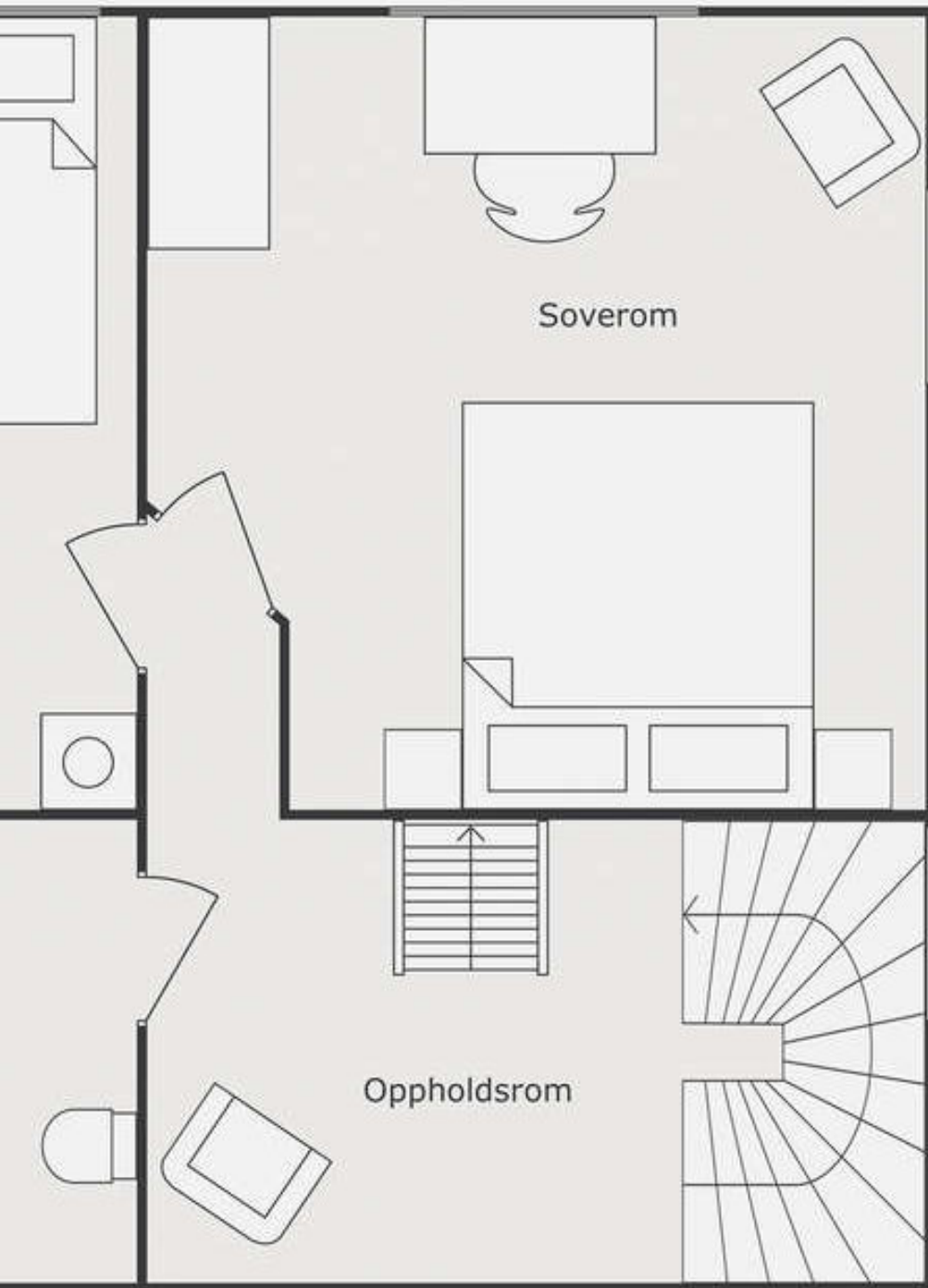


Innværvegen 66

5420 / Rubbestadneset

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

HEEM







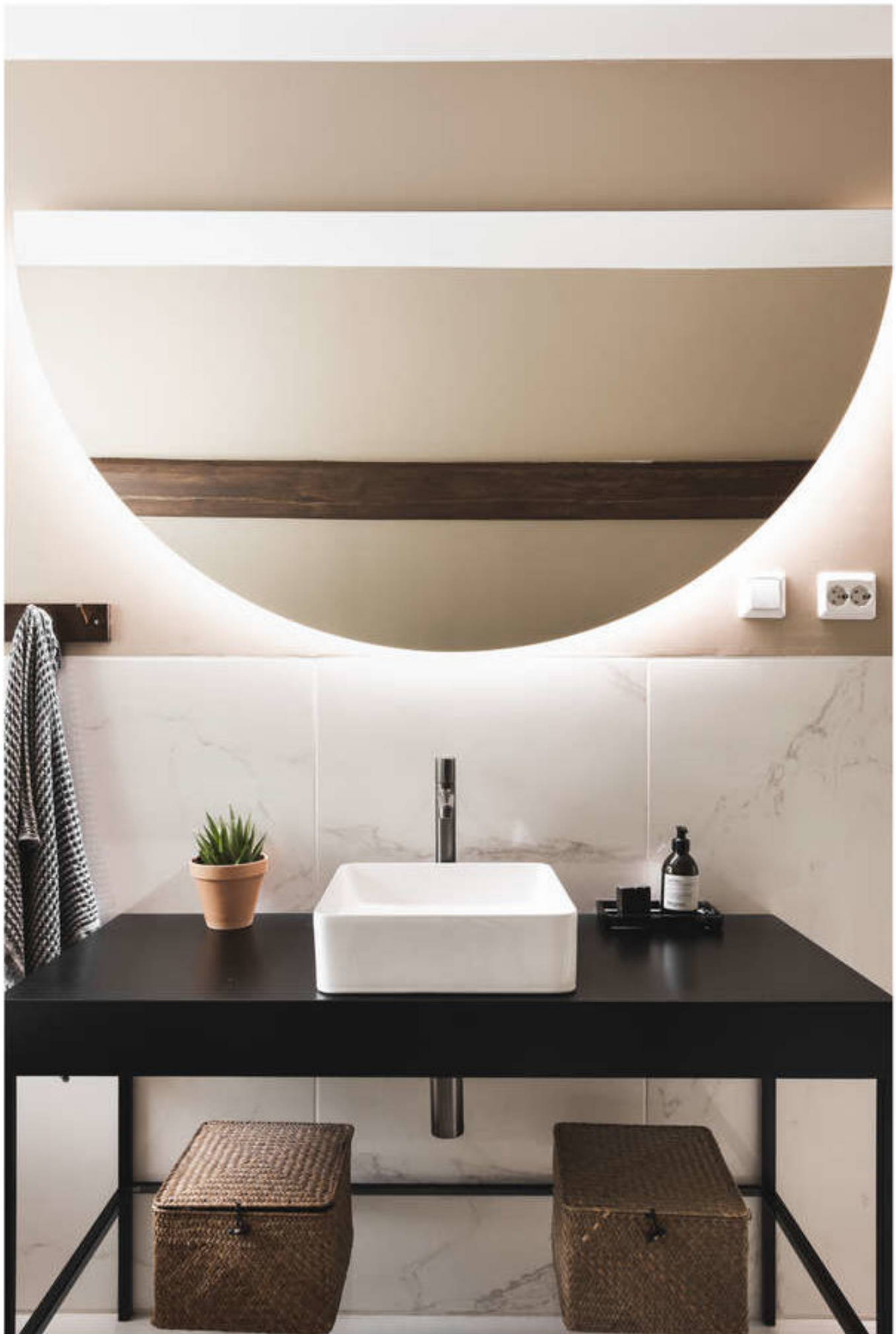




























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



























EIE eiendomsmegling

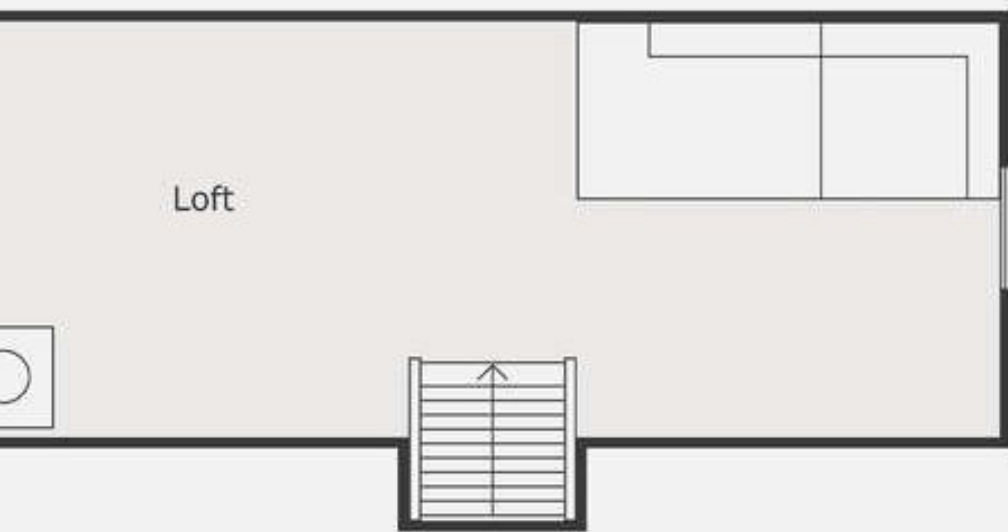


Innværvegen 66

5420 / Rubbestadneset

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

HEEM









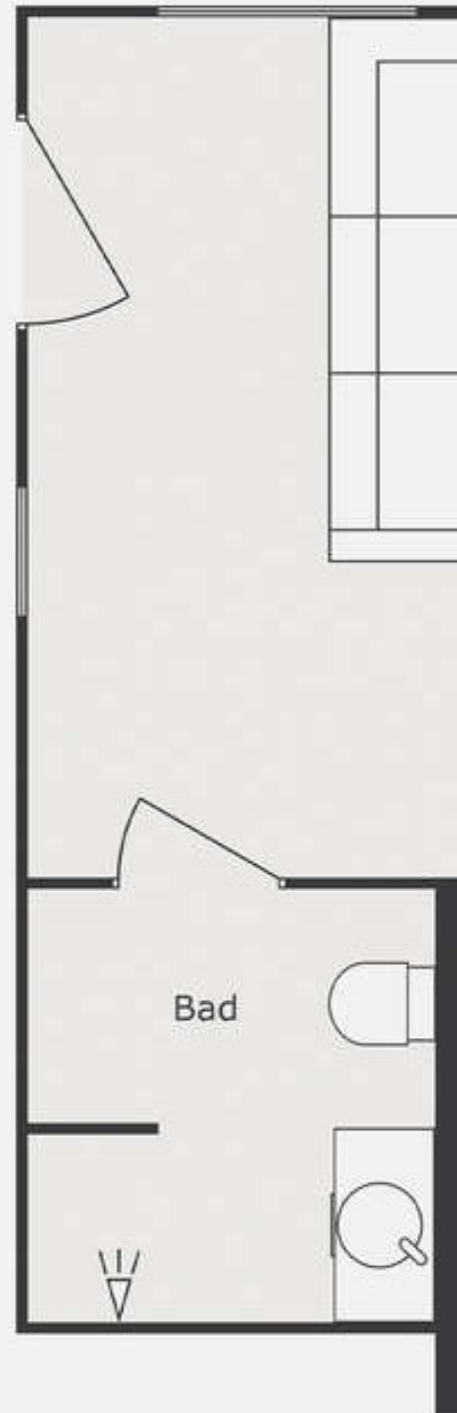








EIE eiendomsmegling



Innværvegen 66

5420 / Rubbestadneset

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

HEEM



















































































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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





INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE BERGEN SØR
NESTTUNBREKKA 95
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Innværvegen 66 (Marte Bergtun)
Vår referanse: 2879923/18831876
Bestilling: C3 2022-06-14 (4) 13

Dato
14.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 4400	Embete: 49	Registrert: 7.12.1962	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN
-------------------------	----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4613 BØMLO	86	22	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Kansdag, den 1. desember 1962 holdt småbruk- og bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Blomsterdalen og faarstad
g.-nr. 86 br.-nr. 32 og 31 av skyld are 2+2 i Brunnes
herred. Forretningen er forlangt av Hans Svendsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Kristian Tjørn, Bjørne Kåshammes og Martin
Pöbberstad.

Ved forretningen møtte:³⁾ Hans Svendsen og Jakob Væge.
Eigeseie av bur. 3 og 28 var tilsoegde men møtte
ikke.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Kristian Tjørn.

Over de u deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0.8 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0.8 dekar. I alt 1.6 dekar.

2. Grensebeskrivelse⁴⁾:

Grensa gaar ut fra gaural + i berg ut hovedveg-
kanten i grensa mot bur. 28, gaar i samme grensa
mot nordvest 16m til + i berg, 27.2 m til

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19

N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



med sett merkestein, 7 m til + i berg og 2,2 m til +
i jordfast stein, gaas herfra mot sørvest i grensa
mot bur. 3 9,7 m til my + i jordfast stein,
gaas herfra mot sør 28,3 m til eit punkt 2 m.
austau for my + i stor jordfast stein, herfra mot
aust 24,5 m til med sett merkestein, herfra mot
sør-søraust 24 m ned dalen til med sett merkestein,
herfra mot aust 39 m over hängen og ned til
+ i berg ned øvre hovudveg-kanten og fylgjes
denne vegkanten nordover til gannal + i berg,
der grenseskildringa tok til.

Eigedomen har vegrett over hovudbruket
fra hovudvegen opp til sørvestre tynna sitt.

Eigedomen held gjerde i grensa si mot
hovudbruket og i halvparten av grensa si
mot bur. 3 og 28.

Flatearealet på eigedomen er 6,6 dekar.

Ovanstående er vedtatte.

Gaus's venner



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Ja, til byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Døg har vi samtykket i at av utmarken

~~kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig!)~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de u fraskilte del er ble bestemt til 1 öra.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 + 2 öra, som för.

De u fraskilte del er er gitt bruksnavn.²⁾ Eikeli.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at forhusene skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristian Juu . Martin Robbestad . Pjonne Lunde
Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Antatt til tinglysing den 7/12 19 61.

Tinglyst ved

De 1 fraskilte del har fått g.nr. 86 br. nr. 43.





Kartverket

EIE BERGEN SØR
NESTTUNBREKKA 95
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Innværvegen 66 (Marte Bergtun)
Vår referanse: 2879920/18831861
Bestilling: C3 2022-06-14 (4) 12

Dato
14.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2926	49	30.9.1959	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4613 BØMLO	86	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avtale vedkomande Nedre Innvør vassverk.

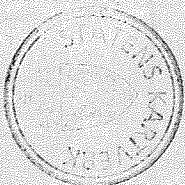
Underskrivne oppsitjarar paa garden Innvør, gnr. 86, bnr. 2, 15, 22, 23 og 34 i Bremnes herad gjer med dette slik avtale vedkomande sams vassverk m.v. fraa Aunavatnet:

1. Anlegget vert aa utføra i samsvar med plan utarbeidd av vassforsyningsnemnda.
2. Kostnaden vert aa bera av underskrivne med 1/5 paa kvar.
3. Som vederlag for grunn og ulemper elles skal eigaren av bnr. 2 ha utbetalt ein samla sum stor kr. 500,00 av vassverket.
4. Til dekkjing av kostnaden med vassverket skal det takast opp eit gjeldsbrevlaan i Bremnes Sparobank, stort kr. 10.000,- ti tusen kroner.
5. Verket legg plastrøyr fram til husvegg hjaa alle parthavarane. Verket kostar ei motorpumpe med trykktank for eigar av bnr. 2.
6. Parthavarane skal betala vassavgift til verket. Desse pengane skal nyttast til renter og avdrag paa laanet og til vedlikehald av anlegget. Avgifta skal betalast kvart halvaar og skal setjast saa høgt at laanet vert innbetalt til den tid gjeldsbrevet føreset. Stats- og kommunetilskotet til anlegget skal nyttast til avbetaling paa laanet.
7. Parthavarane vel seg i mellom eit styre paa 3 medlemmer, formann, varaformann og kasserar, som skal staa for den administrative leiding av verket. Parthavarmøte, som skal haldast minst ein gong for aaret, fastset reglar for vassavgift, bruk av vatnet m.v. Møtet skal og faa seg førelagt til godkjenning rekneskopen for verket. Alle vedtak vert gjort med vanleg fleirtal.

Innvør, den 17. september 1959.

Arne Eriksen	H. Halderaker	Hans Svendsen
eigar av bnr. 2	eigar av bnr. 15	eigar av bnr. 22
John Robertstad	Magnus Haugland	
eigar av bnr. 23	eigar av bnr. 34	
Til vitne: Birger Halderaker	Marianne Svendsen	

Patt kopi bekrefte
Line Heigesen



Eigaren av Innvæ, gnr. 86, bnr. 2 gjev med dette Nedre Innvæ
vassverk rett til aa leggja vassleidning fraa kum i sere
enden av Aunavatnet. Retten som vert gjeven vederlagsfritt
har eit verdi av kr. 50,- femti kroner.

Innvæ, den 17. september 1959.

... Arne Eriksen

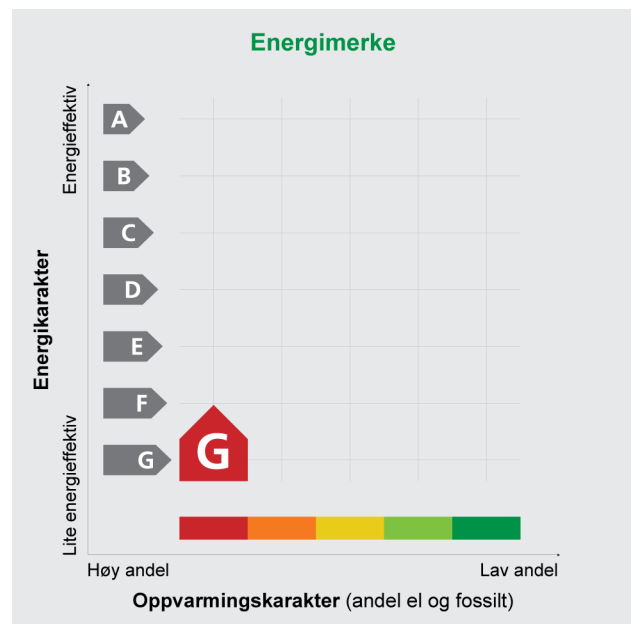
Til vitne: Erik Eriksen Erik Berntsen

h. e.



ENERGIATTEST

Adresse	Innværevegen 66
Postnr	5420
Poststad	RUBBESTADNESET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	22
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	173858043
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2022-1417092
Dato	27.06.2022



Innmeld av	Tomasz Kubiak
------------	---------------

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Etterisolering av yttertak/loft
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Etterisolering av kjellarvegg
- Utskifting av vindauge
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Tetting av luftlekkasjar
- Isolering av golv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av loftsluke
- Termografering og tettleiksprøving
- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring
- Installering av luft/luft-varmepumpe

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår: 1936
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindaug: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Innvævegen 66

Postnr. og poststad: 5420 RUBBESTADNESET

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.: H0101

Dato: 27.06.2022 13:58:56

Energimerkenummer: A2022-1417092

Ansvarleg for energiattesten: Tomasz Kubiak

Energimerkinga er utført av: Tomasz Kubiak

Gnr: 86

Bnr: 22

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.: 173858043

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montering av tettingslister**

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindspærre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak/loft

Eit eventuelt kaldt loft kan etterisoleras med isolasjonsmattar eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampspærre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka. Når det gjeld etterisolering av yttertak, er utføringa/metoden avhengig av den tilstanden taket er i.

Tiltak 4: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kaldt trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellarvegg

Ein bør etterisolere kjellarveggen frå utsida for å sikre mot fukt. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjellaren er tørr, og at ein vel dei løysingane som er anbefalte.

Tiltak 8: Isolering av loftsluka

Ein isolerer loftsluka og tettar ho med tettingslister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjar.

Tiltak 9: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløyning. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

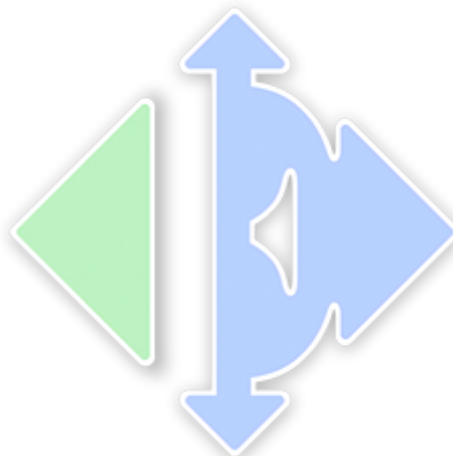
La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplant til kaldtvatnet. Koplant ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.



Tilstandsrapport enebolig
Innværvegen 66
5420 Rubbestadneset



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
25	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjarte Litlabø

Dato: 30/10/2023

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Tomasz Kubiak
Tomt:	1039 m ²
Konsesjonsplikt:	NEI
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	Boligbebyggelse iht kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	Se salgsoppgave
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Se salgsoppgave
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.06.22
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys, 28 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler utvendig og innvendig.
Oppdragsgiver:	Tomasz Kubiak
Tilstede under befaringen:	Agnieszka Kubiak
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM2

OM TOMTEN:

Eiendommen ligg i tilknytning til Rubbestadneset i Bømlo kommune med kort veg til Bremnes sentrum med de meste av kommunale tilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og butikker.

Tomten er lett skrående med god utsikt og gode solforhold. Pent opparbeidet med trapper, solplasser, støttemurer og oppholdsplasser, samt god plass for parkering på egen grunn. Noe plen foran og bak huset.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende enebolig bolig opprinnelig i fra 1936 med maskin tømret bærekonstruksjon. Etterisolert i tak og vegger 2020-22. Utvendig trekledning og vinduer med to og trelags glass.
Grunnmur i betong med betonggulv mot grunn, bjelkelag i treverk.
Saltak med yttertak av betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er rehabilitert med meget gode kvaliteter og holder en god standard

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Grunnbok

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

Underetasje med betongoverflate

1.etasje:

-Enstavs eikeparkett

2.etasje:

-Enstavs eikeparkett

VEGGER:

Underetasje:

-slette malte overflater. Listefrie Overflater

1.etasje:

-Slette malte overflater. Listefrie overganger

2.etasje:

-Slette malte overflater. Listefrie overganger

HIMLINGER:

Underetasje:

-Kryssfiner i himling

1.etasje:

-Slette malte overflater

2.etasje:

-Slette malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er totalrenovert i perioden 2020-2022 med blandt annet:

-Etterisolering av tak og vegger.

-Ny ytterkledning

-Ny taktekking

-Nytt bad i 2.etasje 2021

-Nytt bad og vaskerom i underetasje 2022

-Nytt kjøkken 2021

-Nye overflater gulv, vegg og himling

-Nye vinduer og dører 2021

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 optas 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 ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Underetasje	42		42	53
1.etasje	47		47	53
2.etasje	42		42	48
Sum bygning	131		131	154

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		28	28	30
Sum bygning(er)		28	28	30

P-ROM:

Følgende rom er definert som P-rom:

Underetasje:

-Bad

-vaskerom

-Kjellerstue

-Soverom

1.etasje:

-Entre

-Kjøkken

-Stue

2.etasje:

-Bad

-Soverom x2

-Gang

S-ROM:

Ingen rom er definert som S-rom foruten garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Loft på 14kvm er innredet som sove alkove, men er ikke målbart areal pga lav høyde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad i 2.etasje med baderomsinnredning med enkelvask og et greps blandebatteri, badekar og vegghengt toalett.

Bad i underetasje med baderomsinnredning med enkel vask og et greps blandebatteri. Dusj nisje med garnityr og vegghengt toalett.

Vaskerom med innredning og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

ANDRE MERKNADER:**OPPVARMING:**

-Vedovn i stue

-Varmekabler på bad, gang og kjøkken.

-Varmekabler i underetasje.

TAKHØYDE:

Underetasje: 2125

1.etasje 2340

RETNINGSAVVIK:

2.etasje 65mm

1.etasje 55mm

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

30/10/2023

Bjarte Litlabø

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn antatt på fjell. Betong grunnmur fremstår i god stand uten synlige sprekker og setninger. Mur er forblendet med stein. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser og det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann samles under konstruksjonen. Dreneringen rundt boligen er ikke tilgjengelig for synfaring eller kontroll. Alder på dreneringen er antatt i fra byggeår og er over antatt levetid for drenering. Fuktkontroll av grunnmur på tilfeldig valgte steder viser ingen tegn til fukt i grunnmur innvendig. Ingen tegn til kalkutslag eller skader fra fukt er observert

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er lite eller ingen fall i fra grunnmur rundt deler av boligen. Noe tilsig av overflate vann kan forekomme. Ingen knotteplast er observert. Drenering av takvann i eget rørsystem på deler av boligen

Merknader: Drenering av grunnmur var ikke vanlig standard i byggeår. Det har ikke vert problemer med fukt i kjeller da denne er kontrollert før innredning.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

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

Yttervegger oppført som maskinlaftet tømmer med utvendig kledning av tre.
 Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
 Ytterveggene er kledd med stående trepanel i 2021 og er i god stand.
 Luftespalte og museband er observert i underkant av kledning.
 Deler av fasaden er bekled med stein.

Merknader:

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.

Vinduer består i hovedsak av trevinduer med to lags isolerglass i fra 2021.

Terrassedør mot vest i 1.etasje er i fra 2021, god stand.
 Ytterdører i aluminium fra 2021 har god funksjonsevne
 Dør til underetasje i tre fra 2022.
 Innerdører i fra 2021/22 i god stand.

Punkterte glass kan forekomme, for å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur

Merknader: Bakenforliggende tetting ikke kontrollert pga tilkomst.

4. Tak

TG 1 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 eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon virker til å være i god stand. Ingen fukt eller råteskade funnet ved inspeksjon på tilgjengelige plasser.
 Betongtakstein i fra 2021, med underliggende takpapp, lekter og reker.
 Lufting er påvist under betong takstein.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2021
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Nytt undertak i 2021 med nye lekter og rekker.
Betong takstein i fra 2021 i god stand
Ingen snøfangere er montert på boligen. Helling på taket tilsier at det er krav om snø sikring.
Pipe har tilstrekkelig høyde over møne.
Ny pipebekledning i 2021.

Merknader:**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål i fra 2021.
Nedløpsrør tilkoblet drenering i grunn.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn 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.

Loftkonstruksjon i fra byggeår. Innredet senest 2021/22.
Ingen tegn til lekkasjer eller andre mangler ved kontroll innvendig.
Ingen mulighet til å kontrollere ventilering av yttertak da dette ligg skjult i konstruksjon.

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****Ingen** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**7. Piper og ildsteder****TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe i fra byggeår. Utvendig tekket med beslag.
Ildsted i stue med nyere ovn med ildfast plate mot gulv.

Merknader: Ingen kjennskap om pålegg fra brannvesen på befaringsstidspunkt.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille i treverk mellom etasjene. Bjelker er forsterket i forbindelse med renovering i følge eier av boligen.
Noe retningsavvik er oppdaget i begge etasjer: 2.etasje 65mm og 1.etasje 55mm

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger med slette overflater innvendig og kryssfiner i himling nytt i 2022.

Ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk i fra bad.

Ingen tegn til skader eller mangler ved overflater.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv som overflate på gulv.

Gulv er oppbygget med isolasjon, plast og betong på hele underetasje.

Ingen sprekker eller mangler funnet ved visuell befaring av overflater på gulv.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventilasjon med ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk fra bad.

Ikke fuktkontrollert med hulltaking i vegger pga nylig innredet underetasje. Noe synlig betong vegg ved trapp er kontrollert for fukt i overflate. Ingen utslag på indikator.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad underetasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med overflater på vegger av fibersement som er malt med epoxy maling. Slett malt himling.

Plassbygget baderomsinnredning med enkel vask og et greps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i fra bad.

Ingen synlig feil eller mangler ved overflater på bad.

Merknader:**TG 1** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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.

Fibersement med epoxy maling som overflate på gulv.
Lokalt fall i dusjsone på 15mm. Fall på gulv på 30mm mot sluk. Høyde til terskel er 45mm.
Ingen feil eller mangler ved overflater på gulv.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran i fra 2021 er påvist i sluk av plast. God tilgang til å gjøre rent i sluk.
Det er ikke mulighet å kontrollere membran som er skjult i konstruksjon.
Arbeid ser fagmessig utført.
Fuktkontroll med hulltaking er ikke utført pga bad ligg mot yttervegg av betong.

Merknader:**10.2 Vaskerom****TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med slette malte overflater med våtromsmaling på vegger og kryssfiner plater i tak.
Ingen feil eller mangler på overflater ved visuell kontroll.
Ikke påvist ventilasjon med avtrekk fra vaskerom

Merknader:**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 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.

Vaskerom med betonggulv som overfalte på gulv. Fall til sluk på 30mm og 50mm høyde til terskel.
 Ingen feil eller mangler ved overflate på gulv.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021
 Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran i fra 2021 er påvist i sluk av plast. God tilgang til å gjøre rent i sluk.
 Det er ikke mulighet å kontrollere membran som er skjult i konstruksjon.
 Arbeid ser fagmessig utført.
 Ikke mulighet til å måle fukt med hulltaking pga yttervegg av betong. Ingen tegn til fukt ved søk på overflater.

Merknader:

10.3 Bad 2,etasje

TG 1 10.3.1 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 ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på deler av vegg og slette malte overflater på resterende vegger.
 Skråhimling og flathimling av slett malt overflate.
 Ingen tegn til feil eller mangler på overflater.
 Badekar med avløp til sluk, vegghengt wc og innredning med enkel vask og et greps blandebatteri.
 Ventil i vindu.

Merknader:

TG 1 10.3.2 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.
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.

Keramiske fliser på gulv
Ingen bom eller mangler ved overflater på fliser.

Fall til sluk er målt til 10mm
Det er ikke dusj sone på bad, men badekar med avløp til sluk.
Terskel høyde er målt til 32mm i fra topp sluk som er tilstrekkelig iht dagens krav.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran i fra 2021 i følge dokumentasjon. Ikke tilkomst til kontroll av membran i sluk pga plassering under badekar.
Badekar må fjernes for rengjøring i sluk.
Det er ikke mulighet å kontrollere membran som er skjult i konstruksjon.
Arbeid ser fagmessig utført.
Ingen mulighet for hulltaking pga plassering av vanninstallasjon på yttervegg

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2021
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 råde i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i fra 2021 med slette fronter, benkeplate i heltre eik og nedsenket vask med et greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.
Integrerte hvitevarer som platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Komfyrvakt montert for steketopp og steikeovn.
Ingen tegn til skader eller feil ved undersøkte steder.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1

12.1 Andre rom

Boligen er rehabilitert i 2021/22 med nye overflater i alle rom. Ingen feil eller mangler på overflater eller kontrollerte steder

Merknader:

13. VVS

TG 1

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Vanninstallasjon fra 2021 av rør i rør med samlestock i skap på vaskerom. Overløp til sluk

Hovedstoppekranen er plassert i vaskerom og er funksjonstestet.

Synlige avløpsrør i plast fra 2021 i god stand.

Innebygget sistene på bad i underetasje med spalte for lekkasjevann. Mangler spalte på sistene på bad i 2.etasje.

Det er fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjonen.

Merknader:

TG 1

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med varmepumpe teknologi plassert på vaskerom med sluk.

Ukjent størrelse.

Ingen tegn til mangler ved bereder eller plassering

Merknader:

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. ingen anlegg

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

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

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og klaring under dører. Mekanisk avtrekk med vifter på kjøkken, vaskerom og bad.

Merknader:**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på 28kvm i fra 2022 med bærekonstruksjon av treverk og utvendig stående trekledning. Takkonstruksjon som saltak med yttertak av betongtakstein.
Kledd innvendig med gips plater
Elektrisk portåpner

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. ikke kjent
Det elektriske anlegget ble installert ca. 2021
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2021
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.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vaskerom. Automatsikringer i fra 2021. 21kurser i følge kursoversikt + overbelastningsvern på 40A.

Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2021, ingen kontroll av El tilsyn etter dette.

Dokumentasjon og samsvarserklæring er fremvist på det som er utført i 2021

Merknader: Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde.

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Trapp til underetasje er under rehabilitering på befaringstidspunkt og ikke ferdigstilt.

Trapp til 2.etasje har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard for trapper.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 på grunnlag av alder på mur og drenering
1.3	Drenering
	TG2 med grunnlag av ingen synlig drenering eller knotteplast rundt grunnmur.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 med grunnlag av manglende snøfangere.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 med grunnlag av noe retningsavvik på gulv.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24220095
Adresse	Innværvegen 66		
Postnr.	5420	Sted	Rubbestadneset
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?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1ar 8 m
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	1516472
Selger 1 Fornavn	Agnieszka	Etternavn	Kubiak
Selger 2 Fornavn	Tomasz	Etternavn	Kubiak

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 / egeninnsats

Firmanavn Bømlo Mesterrør as /moster elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byggt helt ny

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn Norvald Inge fylkesnes /Bømlo Mesterrør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byggt helt ny

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Membran vvs elektro

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 / egeninnsats

Firmanavn Bømlo Mesterrør as Landmark maskin

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: helt nytt vann- og avløpssystem, minirensesanlegg

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 gulvet er ikke på et ideelt nivå på grunn av husets år. men det påvirker ikke bruken

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

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 / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: fasadeskifte med isolasjon / ny garasje bygget / nye terrasser bygget / tak skiftet i 2021

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 / egeninnsats

Firmanavn

Moster Elektro Landmark maskin Bømlø Mesterrør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: ny elektrisk installasjon i hele huset, minirensanlegg, nytt VVS i hele huset,

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

Nei Ja Kommentar Ja gjort av moster elektro

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

Nei Ja Kommentar Ja taksmann har sjekt, ingen oleje tanken

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Kledning vindu takk gjorde selv

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 Renovera i underetasje

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar kommune sa at jeg ikke måtte søke

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

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 næringsseiendom, 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

Opplysninger til eiedomsmeklar

Bremnes

15.06.2022

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

Adresse:

Tilknytting til offentlig vatn og avløp - avgifter

Tilknyttat offentlig vatn:

Merknader

Tilknyttat offentlig avløp:

Merknader

Årleg avgift:

Merknader

Antall terminar:



Kommunale avgifter - feiing/brannsyn og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

Kommunenr.	4613	Gardsnr.	86	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Innværvegen 66, 5420 RUBBESTADNESET								

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

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
<u>Årleg sum: kr 763,-</u>		

Er det offentlig vatn/avløp? Ta kontakt med Bømlo vatn og avløpssekskap AS

Renovasjon? Ta kontakt med Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS (SIM)

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygningar 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.



KOMMUNEPLAN 2013-2025

AREALDELEN

FØRESEGN OG RETNINGSLINJER

Rev.06.03.2013
Sist rev.18.03.2013

INNHALDSLISTE

A. 1. Generelle føresegner	s.3
1.1 Verknad av kommuneplanen.....	s.3
1.2 Forhold til eksisterande planar.....	s.3
1.3 Utbyggingsavtalar.....	s.3
1.4 Utarbeiding av detaljplanar.....	s.3
1.5 Natur- og kulturverdiar.....	s.4
2. Generelle retningslinjer	s.4
2.1 Differensiert strandsoneforvaltning.....	s.4
2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser.....	s.4
2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlaupe.....	s.4
2.4 Krav til infrastruktur og tekniske anlegg.....	s.4
2.5 Utbyggingsavtalar.....	s.5
2.6 Utarbeiding av detaljplanar.....	s.5
B. 3. Bygg og anlegg – generelle føresegner	s.5
3.1 Krav til detaljregulering.....	s.5
3.2 Kulturminne.....	s.6
3.3 Utforming og estetikk.....	s.6
3.4 Universell utforming.....	s.6
3.5 Avstand til sjø.....	s.6
4. Bygg og anlegg –særlege føresegner	
4.1 Føresegner eksisterande bustadområde.....	s.6
4.2 Føresegner fritidsføremål utanfor 25-meters belte langs strandsona.....	s.7
4.3 Føresegner fritidsføremål i 25-meters belte langs strandsona.....	s.7
4.4 Føresegner for naust.....	s.7
4.5 Føresegner for Espevær.....	s.8
4.6 Føresegner for område med kulturhistorisk verdi.....	s.8
4.7 Føresegner for bygg/anlegg til fiskerinæring.....	s.8
4.8 Føresegner for småbåtanlegg	s.8
5. Bygg og anlegg – Generelle retningslinjer	s.8
5.1 Kulturminne.....	s.8
C. 6. Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift, LNF	s.9
6.1 Føresegner	s.9
6.2 Retningslinjer.....	s.9
7. LNF-område der spreidd bustadbygging er tillat	s.9
7.1 Føresegner.....	s.9
D. 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner	s.10
9.1 Område for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv.....	s.10
10.1 Fiskeområda –gyteområde, trålefelt, kaste- og låsetting.....	s.10
11.1 Akvakultur.....	s.10
12.1 Båthamn – anlegg.....	s.10
E. 13. Omsynssoner – føresegner og retningslinjer	s.10-14
F. Oversikt over gjeldande reguleringsplanar H910	s.14-17

A. 1. GENERELLE FØRESEGNER (PBL §11-9)

1.1 Verknad av kommuneplanen sin arealdel (jf.PBL. § 11-6.)

Arealdelen til kommuneplanen fastset framtidig arealbruk for området og er ved vedtak i kommunestyret styrande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Planen gjeld frå vedtak i kommunestyret, dersom saka ikkje skal avgjerast av departementet etter PBL § 11- 16. Plan og bygningslova er styrande for all planlegging.

1.2 Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og detaljplanar (jf.PBL. § 11-8 punkt f.)

Kommunedelplanar, reguleringsplanar og utbyggingsplanar som tidlegare er vedtekne er viste med omsynssone H910. Desse planane gjeld framfor arealdelen til kommuneplanen.

1.3 Utbyggingsavtalar (j.fr PBL §11-9, nr.2)

§ 1.3.1 Utbyggingsavtale skal sikre at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.

§ 1.3.2 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

1.4 Utarbeiding av detaljplanar (reguleringsplanar og områdeplanar) (jf. PBL § 11-9, nr. 8)

§1.4.1 I planarbeidet skal lokale særpreg og kvalitetar kartleggjast. (Døme på dette kan vera særeige terreng/landskap, kulturverdiar som gamle bygg og anlegg, steingardar, kjerrevegar og turstiar, særprega vegetasjon, elv/bekk/vatn, sosiale møteplassar (formelle og uformelle), badeplassar etc.). I planomtalen skal ein vise korleis ein har tenkt å nytte desse kvalitetane i den endelege planen. Kvalitative element skal trekkjast fram som ein verdi og med eigna planformål. Eksisterande infrastruktur og formell plansituasjon skal også kartleggjast og nyttast som eit ressursmessig grunnlag ved planlegginga.

§.1.4.2 I planarbeidet skal det kartleggjast og takast omsyn til lokale kulturminne og kulturmiljø.

§1.4.3 I nye naustområde skal det etablerast felles løysingar for småbåtanlegg.

§1.4.4 I detaljplanar for bustadformål skal det definerast attraktive areal for leikeplassar. Maksimal avstand frå bustad til leikeplass er 200 meter. Det skal setjast av eit minstetal på 50 m2 leikeareal pr eining i område for ein bustad og 25 m2 leikeareal pr eining i område for konsentrert busetnad. Leike- og opphaldsareal ute skal ha ein solrik plassering og vera skjerma mot sterk vind, trafikkfare, høgspontanlegg og andre uheldige forhold. Slike areal skal som utgangspunkt liggja i flatt terreng der ballspel og liknande er praktisk mogleg (gjeld ikkje akebakke). Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising frå produsenten. Leikeareala skal vera ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

§1.4.5 Ved utarbeiding av detaljplanar for fritidseigedom skal det:

a. krevjast dokumentert godkjent vass- og avlaupsløysing elles så skal det krevjast tilkopling til offentleg- eller privat felles vass- og avløpsanlegg, dersom dette ikkje fører til unormalt høge kostnader

b. prioriterast fellesanlegg i/ved sjø framfor enkeltstående kaianlegg.

§1.4.6 I plandokumenta skal det dokumenterast at utrykkingskøyretøy kan kome fram. Løysing for vatn til brannslukking skal definerast i plankartet eller i planbeskrivinga.

§1.4.7 I bygg og anlegg som skal ha allmenn tilgang skal krava til universell utforming følgjast i all detaljplanlegging (Reguleringsplanar). Dette gjeld også for trafikkareal som skal ha allmenn tilgang. Kravet gjeld ikkje i grøntområde der ein ønskjer å leggja til rette for fysisk aktivitet. I grøntområde der fysisk aktivitet ikkje er det sentrale, gjeld likevel regelen.

§1.4.8 Reguleringsplan for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikk sikre tilkomst m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve for bustader.

1.5 Natur- og kulturverdiar (jfr.PBL §11-9 nr.7)

§1.5.1 Ved tiltak i område med registrert natur-/kulturverdi der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

§1.5.2 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretaast og forvaltaast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

§1.5.3 Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand.

§1.5.4 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretaast.

A. 2. GENERELLE RETNINGSLINJER

2.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

25.mars 2011 vart det vedtatt nye statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, jamfør plan og bygningslova § 6-2, og der føremålet er å tydeliggjera nasjonal arealpolitikk i 100 – meters belte langs sjøen. Forskrifta inneber ei geografisk differensiering av landet i tre sonar og der Bømlo kommune i ein prøveperiode på 4 år er plassert i sone 3, dvs område med mindre press på areala, jamfør forskrifta sitt punkt 7. Bømlo kommune legg til grunn at desse planretningslinjene skal leggjast til grunn for kommunen si vurdering og saksbehandling av arealsaker i denne planperioden.

2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser

Ved frådelling kan nye eigedomsgrenser tilpassast ut frå lokale forhold innafor reglane for grensejustering etter matrikkellova.

2.3 Tilknytingsplikt vatn/avløp

Kommunen kan, for alle bygg som skal ha innlagd vatn (utsleppsløyve), krevja denne tilknytt offentlege eller felles privat vass- eller avløpsanlegg dersom dette ikkje fører til unormalt høge kostnader (Jamfør maksimumsbeløp fastsett av kommunestyre). Eksisterande fritidsbusetnad med godkjend løysing er ikkje omfatta av dette. Dersom kostnaden kjem over maksimumsbeløp sett av kommunestyre kan ikkje kommunen krevja bygget tilkopa.

2.4 Krav til infrastruktur og tekniske anlegg (jfr. PBL § 11-9 nr.3, §11-10 nr.2 og kap.27)

§2.4.1 Tilfredstillande løysing (kapasitet og kvalitet) for teknisk infrastruktur, veganlegg, snuplass og parkering, frisiktsoner og brannsløkking og naudsynte støyttiltak skal vera dokumentert før det vert gjevebyggjeløyve. Dette gjeld både nye og gamle frådelt byggjetomter og ved bruksendring.

§2.4.2 Kommunen kan krevja tilknytning til offentleg- eller felles vass- og avløpsanlegg, dersom dette ikkje fører til unormalt høge kostnader (Jf. Pbl§ 27-1, § 27- 2, § 27-3). Ved unormalt høge kostnader kan kommunen godkjenne annan tilfredstillande ordning. Ansvarleg søker skal syte for at anlegg og tilkopling er i samsvar med normert standard og kommunale reglar.

§2.4.3 Plassering av hushjørne, samt vatn og avløpsanlegg med tilhøyrande kummar og andre installasjonar skal vera dokumentert med X/Y og høgdekoordinatar i landsdekkande koordinatsystem. Aktuelle løysingar etter regelen skal avklarast/vurderast ved frådelling av byggjetomta.

§2.4.4 Statens vegvesen sin «Rammeplan for avkjørsler og byggjegranser i Region Vest» skal leggjast til grunn for søknader om avkjørsler og endra byggjegranser.

2.5 Utbyggingsavtaler

§2.5.1 Det kan inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med plikt og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelde tilhøve som det er gjeve føresegner om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulera dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3.

§2.5.2 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.

§ 2.5.3 Normalt bør det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å vurdere inngåing av avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast inngåing av utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.

2.6 Utarbeiding av detaljplanar (reguleringsplanar og områdeplanar) (jf. § 11-9, nr. 8)

§2.6.1 Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og behandling av reguleringsplanar.

§2.6.2 Dersom planområdet grensar til vedteken arealplan etter Plan og bygningslova, skal ny arealplan ta omsyn til tidlegare plan – og rette opp uheldige effektar den nye planen får for den tidlegare planen. Kommunen definerer plangrensene, men kan administrativt overlata dette til tiltakshavar der planavgrensing er uproblematisk.

§2.6.3 Tilfredstillande løysing (kapasitet og kvalitet) for teknisk infrastruktur skal dokumenterast i planarbeidet. Bømlo kommunen kan først overta drift og vedlikehald av infrastruktur når dette har ein standard i samsvar med normert standard og kommunale reglar for slik overtaking.

§2.6.4 Detaljplanar som angår utbygging av bustadfelt, vegnettet og planar for sentrums-utvikling skal sendast barne- og ungdomsrepresentanten i kommunen for uttale. Barn og unge sine interesser skal omtalast i eige avsnitt i saksframstillinga.

§2.6.5 I den grad det er mogleg skal planen sikra samanhengande grønstruktur ut til natur- eller friluftsområde.

§2.6.6 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn.

§2.6.7 Ved all planlegging og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

B. 3. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1) – generelle føresegner

3.1 Krav til detaljregulering (jf. § 11-9, nr.1)

§3.1.1 For nye areal avsett til bygg, anlegg, småbåthamn, samferdsle og infrastruktur kan arbeid og tiltak og frådelling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan.

§3.1.2 I eksisterande bustadområde kan det førast opp inntil 4 bueningar som fortetting utan krav om reguleringsplan.

§3.1.3 I eksisterande naustområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging av område der det er plass til meir enn 4 naust i rekkje.

§3.1.4 I eksisterande fritidsområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging for område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje.

3.2 Kulturminne:

§3.2.1 Eldre og nyare tids kulturminne og kulturmiljø skal takast omsyn til ved all utbygging.

3.3 Utforming og estetikk (Jf. PBL § 11-9, nr. 6 og § 11-10 nr. 2)

§3.3.1 Byggjetiltak som i nærmiljøet klart avvik frå eksisterande byggeskikk er ikkje tillat.

Byggjetiltak i strandsona skal ha eit maritimt uttrykk. I den grad regelen får intern konflikt skal det siste punktet vektleggjast.

§3.3.2 Nye tiltak skal plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk og skal ferdigstillast fullstendig.

§3.3.3 Nye tiltak skal ikkje ta i bruk meir av strandlina enn det som er naudsynt for å få gjennomført tiltaket. Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt.

§3.3.4 I nye naustområde skal det etablerast felles løysingar for småbåtanlegg. I eksisterande naustområde kan det opnast for enkeltbyggjer der det ikkje er rom for fellesløysingar.

§3.3.5 Ved omdisponering av areal som er nytta som leikeareal - eller andre viktig fellesareal /grønstruktur - skal slikt areal erstattast fullverdig.

3.4 Universell utforming (jf. § 11-10, nr. 2)

§3.4.1 I søknader om byggjeløyve for nye bygg og anlegg som skal ha allmenn tilgang skal det dokumenterast "Universell utforming" i samsvar med føresegner definert av departementet. Dette gjeld også for trafikkareal som skal ha allmenn tilgang.

3.5 Avstand til sjø (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

§3.5.1 Alle tiltak i 100-metersbeltet må ha godkjent byggjeløyve.

§3.5.2 Arbeid og tiltak i nye byggjeområde sett av til bustad- og fritidsføremål, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

§3.5.3 Arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø.

§3.5.4 For arbeid og tiltak i eksisterande fritidsområde med føremålsgrense heilt til sjø, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa for fritidsområde.

§3.5.5 Arbeid og tiltak i nye og eksisterande LNF-område for spreidd bustadbygging, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

§3.5.6 For arbeid og tiltak i nye og eksisterande naustområde, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa for naustområde.

§3.5.7 For arbeid og tiltak i område med kulturhistorisk verdi merka K i plankartet, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa for desse områda.

B. 4. BYGG OG ANLEGG – SÆRLEGE FØRESEGNER

4.1 Reglar for eksisterande bustadområde som ikkje er omfatta av detaljplan (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

§4.1.1 Det kan byggjast inntil 2 bustadeiningar pr. eigedom. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige 25% (BYA=25%).

§4.1.2 Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for bil pr. bueining - evt. 1 parkeringsplass i tillegg til garasje.

4.2 Reglar for område sett av til fritidsføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2) (Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

Følgjande reglar gjeld fritidsføremål som ligg utanfor 25-metersbeltet langs strandsona:

§4.2.1 Samla bruksareal for ei bueining skal ikkje overstige 110m² BRA (bruksareal) og mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§4.2.2 Uthus kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgde.

§4.2.3 Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplass. Bygging av garasje er ikkje tillat.

4.3 Reglar for område sett av til fritidsføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2) (Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

Følgjande reglar gjeld for fritidsføremål som ligg i 25-metersbeltet langs strandsona (rorbu):

§4.3.1 Innafor føremålet sett av til fritidsbygg i strandsona kan det byggjast fritidsbygg, uthus og i tillegg kai som fundament for fritidsbygget.

§4.3.2 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja). På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 m ut frå veggliv.

§4.3.3 Takvindauge kan godkjennast.

§4.3.4 Takvinkel skal vera om lag 35-45 grader.

§4.3.5 Samla bruksareal skal ikkje overstige 110m² BRA (Bruksareal).

§4.3.6 Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Bygging av garasje er ikkje tillat.

§4.3.7 Uthus/grillhytter kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgde. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

4.4 Reglar for område sett av til naustføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

§4.4.1 Innafor føremålet sett av til naust kan det byggjast naust, landfast flytebryggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebryggja kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

§4.4.2 Naust definerer me som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap samt eit bygg til bruk for Maritim rekreasjon.

§4.4.3 Maksimalt tillat bruksareal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig golv.

§4.4.4 Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust.

§4.4.5 Vindauge skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.

§4.4.6 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naustområde. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.

§4.4.7 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m²

§4.4.8 Isolasjon er tillat.

§4.4.9 Sløyebenk og vask er tillat.

§4.4.10 Det må dokumenterast rett til bilparkering før frådeling - eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

4.5 Føresegner for Espevær og tilliggjande øyar:

§4.5.1 Alle tiltak i 100-metersbeltet må ha godkjent byggjeløyve.

§4.5.2 I område sett av til bustadføre mål kan det først opp bustader, uthus, garasjar og naust m/tilhøyrande kai.

§4.5.3 Ved bygningsutforming, storleik, takvinkel m.m gjeld same føresegner som for bustader, uthus, naust og garasjar elles i Bømlo.

§4.5.4 Arbeid og tiltak i nye byggjeområde sett av til bustad- og fritidsføre mål, samt frådelling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø.

§4.5.6 Arbeid og tiltak på eksisterande bygg er lov heilt til sjølinja i byggjeområda, men nye bygningar, arbeid og tiltak som ligg nærare enn 25 m frå sjø er berre tillat der dei ligg i direkte tilknytning til eksisterande bygning. I urørt strandsone i byggjeområda gjeld byggjegrensa på 25m frå sjø.

4.6 Reglar for bygg og anlegg sett av i område med kulturhistorisk verdi (K – i plankartet) omsynssone H 570_13-34. (Jf. PBL § 11-9, nr. 5, 6 og 7, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

Dette gjeld bygg og anlegg som har ein lokal kulturell verdi eller som har ein kulturhistorisk verdi. (NB! DETTE GJELD IKKJE BYGG MED VERN ETTER SÆRLOV SOM HAR EIGNE REGLAR FOR FORVALTNING OG VEDLIKEHALD).

§4.6.1 Innafor dette området skal nye bygg og tiltak ha tilsvarande uttrykk definert av objektet med kulturhistorisk verdi. Det bør ikkje tillastast ny arealbruk i strid med den kulturhistoriske verdien.

§4.6.2 Ved bruksendring og byggetiltak må det visast nødvendig omsyn og respekt overfor den kulturhistoriske verdi bygg og anlegg har. Objektet sin ytre karakter og materialbruk skal ikkje endrast. Ved tiltak etter PBL § 1-6 skal objektet tilbakeførast til opphavleg uttrykk. Det vert ikkje gjeve løyve til påbygg av terrasse, balkong, veranda, karnapp, ark, vindusskodder m.m. som ikkje dokumentert var ein inkludert del av det opphavlege uttrykket.

4.7 Reglar for bygg og anlegg i område for fiskeri/næring (kyst-/havfiske) (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

§4.7.1 Innafor føremålet sett av til fiskeri/næring kan det byggjast naudsynt driftsbygning, landfast flytebyggje m/landgang, utliggjar og kai. Driftsbygning og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebyggja m/utliggjar kjem i tillegg til dette. Flytebyggja kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

4.8 Reglar for område sett av til føremålet småbåtanlegg (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

§4.8.1 Innafor føremålet sett av til småbåtanlegg kan det etablerast flytebyggje m/landgang og utliggjar. Flytebyggja skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

B. 5. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1) – retningslinjer

§5.1 Kulturminne

§5.1.1 Alle byggjeområde på land og i sjø er underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Tiltakshavar har aktsemd - og meldeplikt. Dvs at arbeidet skal stoppast og kulturvernmynde varslast dersom tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

§5.1.2 Alle planlagde enkelttiltak og planlagde områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

C. 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR. 5).

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden (§11-9, nr.5 og 6, samt §11-11. nr.1)

6. 1 Føresegner:

§6.1.1 Infrastruktur må etablerast i samsvar med normert standard og kommunale reglar.

§6.1.2 Det skal ikkje utførast tiltak etter pbl §20-1 første ledd på dyrka mark eller på samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet.

§6.1.3 Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje trugar verneverdig kulturminne og kulturmiljø.

6.2 Retningslinjer:

§6.2.1 Dersom kulturminne vert råka skal saka leggast fram for kulturvernmynde. Alle tiltak i ubebygd areal skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve kulturminnelova, jf §§3, 8 og 9.

§6.2.2 Innanfor LNF-området kan naudsynt byggje- og anleggstiltak som inngår i landbruk og tilleggsnæring til landbruk tillatast. Tilleggsnæring til landbruk er definert gjennom rettleiaren «Landbruk+».

§6.2.2 Større, viktige landbruksområde er registrert i temakart «kjerneområde for landbruk» utarbeida til vedtatt landbruksplan av 29.01.07. Temakartet skal leggast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

§6.2.3 Ubebygde øyar, holmar og skjær skal ivaretakast og ikkje byggast ut.

C.7. LNF- OMRÅDE DER SPREIDD BUSTADBYGGING KAN TILLATAST (§ 11-9, nr. 5, 6 og 7, samt § 11-11, nr. 1)

7.1 Føresegner:

§7.1.0 Innan landbruk-, natur- og friluftsområde med spreidd bustad kan det, berre for eksisterande, lovlege bygningar som ikkje er knytt til landbruk, gjevast løyve til følgjande:

a. Fasadeendring og innvendige arbeid, samt riving - på vilkår av at rivinga ikkje er i konflikt med vern av kulturminneverdiar.

b. Tilbygg/påbygg til bustad der korkje samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. Det skal ikkje vera annekst.

§7.1.1 I planperioden kan det byggast det tal bueiningar plankartet opnar for.

§7.1.2 Garasjebygg eller uthus kan byggast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknytning til eksisterande bygningar og ikkje over 15 m frå eksisterande bustad. Uthus skal ikkje vere for å bu i. Det skal vera 2 parkeringsplassar for bil – ev. 1 parkeringsplass i tillegg til garasje. Regelen gjeld ikkje for driftsbygningar knytt til landbruket.

§7.1.3 Byggetiltak som i nærmiljøet klart avvik frå eksisterande byggjeskikk er ikkje tillat.

§7.1.4 Bygningar skal plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk.

D. 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE(PBL §11-7 nr 6.)

§8.1.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillat, under dette flytebryggje og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jfr Pbl §11-11 nr.3.

§9.1. FFNF – Område for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (§ 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 3)

§9.1.1 Tiltak som kan hindra ferdsel, fiske eller friluftsliv er ikkje tillate. Dette gjeld både flytande, botnfaste eller landfaste anlegg.

§9.1.2 Etablering av mindre anlegg for friluftsmål kan tillatast etter godkjent byggjeløyve dersom tiltaket ikkje kjem vesentleg i konflikt med dei andre omsyna formålet skal ivareta.

§10.1 Fiskeområda: Gyteområde (gy), Trålefelt (tr), Kaste- og lossetting (k) (§ 11-11, nr. 3)

10.1.2. Tiltak som kan hindra eller øydeleggja for definert bruk er ikkje tillate.

§11.1 Område for akvakultur (Ak) (§ 11-9, nr. 6 og § 11-11, nr. 3 og 4)

§11.1.1 I desse områda skal det ikkje etablerast flytande, botnfaste eller landfaste anlegg som kan hindra etablering av anlegg for akvakultur.

§11.1.2 For område på land kan det etablerast nødvendige bygg og anlegg til formålet etter godkjent byggjesøknad.

§11.1.3 Det er høve til å leggja fortøyingar og forankringar til fleirbruksområda i sjø utanfor føremålsgrensa for område sett av til akvakultur.

§12.1 Område for båthamner/anlegg (jfr.§11-7, nr. 6, §11-9, nr.1, 6 og §11-11 nr.5, 6)

§12.1.1 Område for båtanlegg i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v.

§12.1.2 Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vær- og klimatilhøve, transportløyser på land og sjø, samt landbruk-, natur- og friluftssinteresser.

§12.1.3 Søkjar skal leggja fram dokumentasjon på trygg hamn og evt naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.

E. 13. OMSYNSSONER (jfr. Pbl §11-8)

§13.1 Nedslagsfelt Drikkevatt (H110_1-17) (pbl§11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatt er vist på plankartet med omsynssone.

Føresegn:

§13.1.1 Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevattet.

§13.2 Støysone (skytebane) (H210_1 og H220_1) (pbl § 11-8 bokstav a)

Skytebane på Vika med tilhøyrande støysone er vist på plankartet med omsynssone.

§13.3 Faresone stein- og snøras (H310_1-63), (pbl § 11-8 bokstav a)

Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsemdsområde for stein og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innafor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10.

§13.4 Faresone, militær verksemd (H380_1) (pbl § 11-8 bokstav a)

Sone H380_1 er sone for skytefelt for forsvaret.

§13.5 FRI – Omsyn friluftsliv (H530_1-9) (pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner.

Føresegner:

§13.5.1 Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

§13.5.2 Etablering av mindre anlegg for friluftsmål **kan** tillatast etter godkjent byggjeløyve.

§13.6 NAT – Bevaring naturmiljø (H560_1-8) (pbl § 11-8 bokstav c)

Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdifastsetjinga av naturtypar i Bømlo og svært viktige vilttypar er vist på plankartet med omsynssone.

Føresegner:

§13.6.1 Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle natur- eller vilttypane.

§13.6.2 Oppstår det konflikt mellom omsynet til naturvern og friluftssinteressene – må friluftssinteressene vike.

§13.7 Bevaring kulturmiljø/kulturlandskap (H570_1-37) (pbl § 11-8 bokstav c)

Verneverdige enkeltobjekt og kulturmiljø/kulturlandskap er viste med omsynssoner på plankartet.

Føresegner:

§13.7.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor desse omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.

§13.7.2 Det er ikkje lov å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

§13.7.3 I verdfulle kulturlandskap skal ein ta vare på kulturminne, landskapstype, biologisk mangfald og opplevingskvalitetar for framtida. I desse områda må ein syna varsemnd med inngrep i landskapet.

Retningsline:

§13.7.4 Ved handsaming av byggjesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det.

§13.8 Bandleggingssone, krav om reguleringsplan (H710_1-109) (pbl § 11-8 bokstav d)

Føresegn:

§13.8.1 Innafor område med bandleggingssone skal ikkje frådelling eller bygging finna stad før reguleringsplan er stadfesta.

§13.9 Bandlegging etter lov om naturvern (H720_1-23) (pbl § 11-8 bokstav d)

Omsynssone H720_1-23 viser område som er bandlagt etter lov om naturvern.

§13.10 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730_1-9) (pbl § 11-8 bokstav d)

Omsynssone H730_1-9 viser område som er bandlagt etter lov om kulturminner.

Føresegner

§13.10.1. Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova § 3.

§13.10.2. Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inkluderer desse områda skal kulturminna med nødvendige sikringssoner regulerast til spesialområde vern.

§13.10.3. Mellomalderkyrkjegardane Voll, Moster, Bømlo og Bremnes/Gåsland er automatisk freda kulturminner. Innafor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltakshavar.

§13.10.4. Moster kyrkje og Bømlo kyrkje er freda kyrkjer. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova §21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som gjeld Bømlo og Moster gamle kyrkje skal behandlast av Riksantikvaren som fattar vedtak etter kulturminnelova.

Omsynssoner i plankart:

Sikringssone, nedslagsfelt drikkevattn. H110:

H110_1	Drikkevasskjelde
H110_2	Drikkevasskjelde + settefiskanlegg
H110_3	Drikkevasskjelde
H110_4	Drikkevasskjelde
H110_5	Drikkevasskjelde
H110_6	Drikkevasskjelde + settefiskanlegg
H110_7	Drikkevasskjelde
H110_8	Reserve drikkevasskjelde
H110_9	Drikkevasskjelde + settefiskanlegg
H110_10	Drikkevasskjelde
H110_11	Drikkevasskjelde
H110_12	Reserve vasskjelde
H110_13	Drikkevasskjelde
H110_14	Reserve drikkevasskjelde
H110_15	Reserve drikkevasskjelde
H110_16	Drikkevasskjelde + settefiskanlegg
H110_17	Reserve drikkevasskjelde

Støysone (skytebane)

H210_1 viser rød støysone kring Vika Skytebane

H220_1 viser gul støysone kring Vika Skytebane

Faresone stein- og snøras

H310_1-63 viser sone med fare for stein- og snøskred

Faresone, sone for militær verksemd, H380

H380_1 er sone for skytefelt for forsvaret.

Omsynssone, omsyn friluftsliv. H530

I føresegnene referert som friluftsområde; FRI

H530_1 Utslåttøy

H530_2 Hisøy område

H530_3 Rogøy/Sæverudsøy

H530_4 Barmane (statleg sikra friluftsområde)
H530_5 Djupedalstangen (kommunalt friområde)
H530_6 Hiskjo område (statleg sikra friluftsområde)
H530_7 Åreiddalen, Finnåsvatnet (statleg sikra friluftsområde)
H530_8 Ulvesøyane, Finnåsvika/Børøyfjorden (statleg sikra friluftsområde)
H530_9 Vedvika (statleg sikra friluftsområde)

Omsynssone, bevaring naturmiljø. H560

I føresegnene referert som naturområde; NAT
H560_1 Børøy – Ulvesøy. Viltområde
H560_2 Rustøy/Totlandsjøen. Viltområde
H560_3 Geitung. Naturbeitemark og sørvendte berg.
H560_4 Lyngøya. Naturbeitemark og sørvendte berg.
H560_5 Sagvatnet – Skogafjell. Viltområde
H560_6 Vikaneset. Kulturlandskap, kystlynghei og rikmyr.
H560_7 Nordøyane. Viltområde, rikt strandberg og marine naturtypar.
H560_8 Raudholmane – Låterøyområde. Viltområde

Omsynssone, bevaring kulturmiljø. H570.

H570_1 - 12 er verdifulle kulturmiljø/kulturlandskap.
H570_13 - 34 er verneverdige sjøbruksmiljø.
H570_35 er potensiell funnplass for freda kulturminne
H570_36 er ei gravrøys
H570_37 er ein steinalderlokalitet

Bandleggingssone, krav om reguleringsplan. H710.

H710_1-109. Omsynssona sett krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Bandleggingssone, bandlegging etter lov om naturvern. H720.

H720_1 Senjen- Naturreservat sjøfugl
H720_2 Koløy- Naturreservat sjøfugl
H720_3 Karihavet- Naturreservat sjøfugl
H720_4 Måkestein og Tovo- Naturreservat sjøfugl
H720_5 Trøytarosskjeret- Naturreservat sjøfugl
H720_6 Olvondo- Naturreservat sjøfugl
H720_7 Sagvatnet- Naturreservat barskog (anna utforming enn i Nat.base)
H720_8 Otterøy- Naturreservat sjøfugl
H720_9 Hestholmen- Naturreservat sjøfugl
H720_10 Eggvær - Naturreservat sjøfugl
H720_11 Trættebleikja- Naturreservat sjøfugl
H720_12 Skogafjellet- Naturreservat barskog
H720_13 Joøya- Naturreservat sjøfugl
H720_14 Upsøykalven- Naturreservat sjøfugl
H720_15 Utsletteøy- Naturreservat sjøfugl
H720_16 Sengane- Naturreservat sjøfugl
H720_17 Raudholmane- Naturreservat sjøfugl
H720_18 Hovsøya- Naturreservat sjøfugl
H720_19 Låtersøya- Naturreservat sjøfugl
H720_20 Melene- Naturreservat sjøfugl
H720_21 Meleneklubben- Naturreservat sjøfugl

H720_22 Lyngøya- Naturreservat sjøfugl

H720_23 Oksøya- Naturreservat sjøfugl

Bandleggingszone, bandlegging etter lov om kulturminner. H730.

H730_1	Slåtterøy fyrstasjon
H730_2	Mellomalderkyrkjestad, Gåsland
H730_3	Steinalderbuplass, Hilde
H730_4	Handelsanlegg (bygningar)- Hiskholmen
H730_5	Mellomalder kyrkjestad, Moster
H730_6	Mellomalder kyrkjestad, Voll
H730_7	Mellomalderkyrkjestad, Bømlo
H730_8	Steinalderlokalitet- Dørøya
H730_9	Hummerpark - Espevær

Gjeldande reguleringsplanar. H910

R-2	Rubbestadneset 10.07.1974
R-4	Ramskleiva 06.04.1976
R-5	Rubbestadneset 09.07.1976
R-6	Gåsland 23.03.1977
R-7	Meling 14.02.1977
R-8	Åsen 10.06.1974
R-9	Del av Folderøy 20.03.1979
R-11	Industriområde Hovlandshagen 12.02.1979
R-12	Industriområde, Hollundsdalen 23.12.1980
R-13	Hestavollen 12.11.1979
R-15	Hollundskjosen - Steinsbø skule 28.06.1982
R-16	Leite - Aust 22.02.1988
R-17	Stautland, gnr. 119 bnr. 1 29.03.1982
R-18	Mælandsvågen 28.12.1982
R-19	Delar av Øklandsvåg 21.09.1981
R-22	Stavland og Svortland 11.02.1981
R-24	Hidle søre og Våge nordre 02.08.1982
R-26	Heddabakkestølane 21.09.1981
R-27	Industrifelt Brubakken 19.04.1983
R-28	Mæland og Fylkesnes 15.12.1986
R-29	Deler av Vespestad 28.12.1982
R-30	Gnr 127 bnr 2, Helvik 28.12.1982
R-32	Delar av Alvsvåg, Mæland nordre, Mæland søre og Gilje 08.04.1981
R-35	Grunnavåg og delar av Notlandsvågen 02.02.1987
R-36	Hovland, Vold, Vespestad, Eide, Hillestveit, Vorland (Langevåg) 29.10.1984
R-37	Gnr. 122 bnr. 1 m.fl., Kulleseid 03.06.1985
R-38	Del av gnr. 127 bnr. 2, Plan 2, Helvik 18.02.1985
R-39	Del av gnr. 108 bnr. 26 17.12.1984
R-40	Spissøy øvre, gnr. 25 bnr. 15 m.fl. 05.12.1983
R-41	Hovland midtre, Vold og Vespestad gnr. 54, 55 og 56 31.10.1988
R-42	Håvik 01.07.1986
R-43	Våge 15.02.1986
R-45	Grønås, Teigland, Mosterhamn austre og vestre 27.04.1987
R-46	Delar av Vorland 02.05.1988
R-47	Skogbu kurs- og feriesenter 27.04.1987

- R-48 Hyttefelt Sørneset 14.04.1988
- R-49 Rolfsnes, gnr. 76 bnr. 99 26.03.1990
- R-50 Bremnes sentrum, del 1 13.11.1989
- R-51 Hovland midtre, Vold og Hillestveit 26.03.1990
- R-52 Hovland indre og Hovland midtre 01.07.1991
- R-54 Mosterhamn 15.02.1993
- R-55 Håvik ytre 14.09.1992
- R-56 Bustadfelt Hidleneset 19.10.1992
- R-57 Rv. 542 Sakseid - Thormodsæter 14.12.1992
- R-58 Hantikkehaugen - Notland 19.12.1992
- R-59 Gullgruveområde 12.09.1994
- R-60 Trekansambandet 14.11.1994
- R-61 Ramshellaren 06.09.1993
- R-62 Folderøy, gnr. 34 bnr. 1 18.10.1993
- R-64 Kvernavika 25.05.1998
- R-65 Siggjavågsjuvet 14.10.1996
- R-67 Simonvika del av gnr. 94 bnr. 4 20.06.1994
- R-68 Rubbestadneset sentrum 25.09.1995
- R-69 Laukhammer/ Steinsbø bustadfelt 06.11.1996
- R-72 Bømmelhamn- Lønning- Hovland 03.03.1997
- R-73 Mosterhamn vestre 02.02.1997
- R-74 Hestvoll område 11.05.1998
- R-75 Stongarvågen 18.11.1996
- R-76 Anglevik 12.04.1999
- R-77 Trekantsambandet, Gassasund - Røyksund 03.02.1997
- R-78 Kommunal veg på Spissøy 21.09.1998
- R-79 Rolvsnes, gnr. 76 bnr. 1 23.03.1998
- R-80 Bråtaneset 21.06.1999
- R-81 Del av Innvær, gnr. 86 10.05.1999
- R-82 Eidesfjell, gnr. 57 bnr. 1 m.fl. 08.03.1999
- R-83 Hallaråker, gnr. 107 bnr. 2 og 10 27.09.1999
- R-84 Arhaugen, Rubbestadneset 25.06.1997
- R-85 Fv17, Grønhaug - Kvernavik 25.09.2000
- R-86 Utviding av Hollundsdalen industriområde 25.09.2000
- R-87 Veg til Kvernenes og Vikane 29.06.1998
- R-88 Stavlandsneset 25.09.2000
- R-89 Skimmeland nedre 25.09.2000
- R-90 Træet- Eide 18.12.2000
- R-91 Gnr. 28 del av bnr. 3, 6, 12,17 og 33, Røyksund 18.12.2000
- R-92 Bjørkåsen 05.03.2001
- R-93 Naustområde Grønås-Midtnese 25.06.2001
- R-94 Holmesjøen hyttefelt 25.06.2001
- R-95 Heddabakkebråtet m.m. 19.11.2001
- R-96 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 17.12.2001
- R-97 Rolfnes, del av gnr. 76 bnr. 1,3 og 4 17.12.2001
- R-98 Del av Langevåg sentrum 16.06.2003
- R-99 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 18.05.2004
- R-100 Rv. 541, Eikeland - Idrettsplassen 17.02.2003
- R-101 Svortland sentrum 29.09.2003
- R-102 Grunnvågen 2, Moster 22.03.2004

- R-103 Gnr 16 bnr 14 m-fl.- Grønåsvågen 16.12.2002
- R-104 Breiavika/ Lepsholmvika 17.02.2003
- R-105 Meland søre, gnr. 112 bnr. 1 og 2 26.01.2004
- R-106 Notlandsvåg - Notland 25.08.2004
- R-107 Hyttefelt Hedlo 20.12.2004
- R-108 Hidleneset II, Finnås 20.12.2004
- R-109 Hytteområde Notland, Moster 20.12.2004
- R-110 Reiselivsbygg Lykling 20.12.2004
- R-111 Rv. 541 Langevåg - Løvegapet, gnr. 58 bnr. 1 m.fl. 31.10.2005
- R-112 Eikeland 12.12.2005
- R-113 Anskot 09.10.2006
- R-114 Rv. 542 Hollundskjosen - Hollundsdalen, gnr. 89 bnr. 6 m.fl. 18.12.2006
- R-115 Svortland 26.03.2007
- R-116 Gnr. 94 bnr. 6 m.fl., Straumen II 18.06.2007
- R-117 Korsneset, Goddo, gnr 63 bnr 2 17.12.2007
- R-118 Severinstø i Åreidvikjo, gnr. 6 bnr. 50 m.fl. 25.02.2008
- R-119 Raunevarden 10.11.2008
- R-120 Serklauholmen 30.03.2009
- R-121 Ternetangen, gnr. 86 bnr. 101, 185 m.fl. 30.03.2009
- R-122 Notland 15.06.2009
- R-123 Våge, motorcrossbane 12.11.2007
- R-124 Færavågen, Moster 15.06.2009
- R-125 Gnr. 53 bnr. 5, Hovland i Langevåg 06.10.2008
- R-126 Sentrumstunet, Rubbestadneset 15.12.2008
- R-127 Hyttefelt Jektaneset, delar av gnr. 14 bnr. 16 m.fl. 15.12.2008
- R-128 Eide, Folderøyhamn 24.09.2007
- R-129 Rv. 541 Rundkjøring Rubbestadneset, gnr. 83 bnr. 30 m.fl. 31.10.2005
- R-130 Rv. 541 Stokkabekken - Innvær 30.03.2009
- R-131 Rv. 541 Hestaneset - Tjong 30.03.2009
- R-132 Nese øvre 21.09.2009
- R-133 Rv. 542 Røyksund - Eikeland 11.05.2009
- R-134 Rv. 542 Rubbestad - Stokkabekken 30.03.2009
- R-135 Næringsområde Kvednavika II 14.12.2009
- R-136 Espevær, gnr. 46 bnr. 2 m.fl.- Saugøya 15.02.2010
- R-138 Rv. 541 Innvær - Katthola 30.03.2009
- R-139 Monsevikongane, gnr. 144 bnr. 9 27.12.1994
- R-140 Grunnvågen III 16.06.2008
- R-142 Hyttefelt Hedlo II 10.05.2010
- R-143 Skytebane på Gilje 13.11.2006
- R-144 Nøstebakken, Moster 10.05.2010
- R-145 Steganeset 20.09.2010
- R-146 Skimmelandstunet 21.09.2009
- R-147 Gnr. 114 bnr. 1, Gilje 14.06.2010
- R-149 Hyttefelt Trøytarosen, gnr. 122 bnr. 42 og 45 13.12.2010
- R-150 Håvik skule 15.06.2009
- R-151 Industriområde Hollundsdalen 01.09.2008
- R-153 Maurtua barnehage, Svortland 14.02.2011
- R-154 Søre Svortland 05.03.2007
- R-156 Fv.18 Urangsvåg 12.12.2005
- 200701 Bustadfelt Espeland- Grindheim 26.09.2011

200702 Havlandet, gnr. 5 bnr. 1 10.05.2010
200703 Rubbestadneset Industriområde 21.12.2011
200704 Nye Hollund barnehage 10.12.12
200901 Fv. 14 Stavland- Bjødledalen 14.06.2010
200902 Raudursundet, Urangsvåg, del av gnr. 94 02.11.2010
200903 Svortland sør, del av gnr. 109 bnr. 9, 11, 12 og 561 26.09.2011
200904 Tuvesundsholmen 26.09.2011
200905 Aga hyttefelt, gnr. 144 bnr. 20 og 126 24.09.2012
201001 Bøvågen, gnr. 14 bnr. 10 26.09.2011
201002 Gnr. 56 bnr. 14, Vespestad- Langevåg 14.02.2011
201004 Fv 18 Goddebrua-Austvik 12.11.12
201102 Bustader Leite aust 11.06.12
201104 Klæret 24.09.12
201105 Svortland(v/Hollundskjosen) 24.09.12
201106 Espeland-Grindheim 11.06.12
201107 F.v 542 Mækjebakken 09.05.11
201108 Straumøy sør 12.03.12

U-03 Heddabakketoppen 06.02.1992
U-05 Del av gnr. 20 bnr. 5 og 6, Teigland 02.02.1995
U-06 Stølslio 15.05.1997
U-07 Spissøy sør 16.03.1995
U-09 Jamnaheia, Steinsbø skule 30.04.1998
U-10 Naustområde Møllevik 20.01.2000
U-11 Hyttefelt Alvsvågneset, gnr. 110 bnr. 4 11.06.1998
U-12 Delar av gnr. 91 bnr. 5, Urangsvågen 14.03.2001
U-13 Erevikneset bustadfelt 13.02.2002
U-14 Hyttefelt Fylkesnes, gnr. 113 bnr. 10 29.01.2003
U-15 Stavlandsneset, område N1 20.09.2006
U-16 Urangsvågen del av gnr. 94 23.08.2006
U-18 Utbyggingsplan del av gnr. 109 bnr. 7 12.03.2008
U-19 Jakobsmarkjo, gnr. 4 bnr. 27 og 53 12.10.2005

Datert

Bømlo, 06.12.2011.

Rev. 06.03.2013

Sist rev 18.03.13 (kommunestyrevedtak)



Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

kilde: Bømlo kommune

Kommunenr.	4613	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Innværvegen 66, 5420 RUBBESTADNESET								

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

Kommuneplan (vedteken kommunestyret:18.03.2013)

Eiegenomen ligg i et område som er avsatt til:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" 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 føresegner og retningslinjer følger vedlagt

Reguleringsplan

Navn på reguleringsplan:

Vedtak:

Reguleringsføremål:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Boligbebyggelse | <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 føresegner følger vedlagt

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

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

Merknad:

ATTERHALD VED UTLEVERING 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.

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 86/22

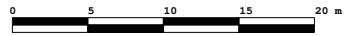
Adresse:

Saksbehandler:

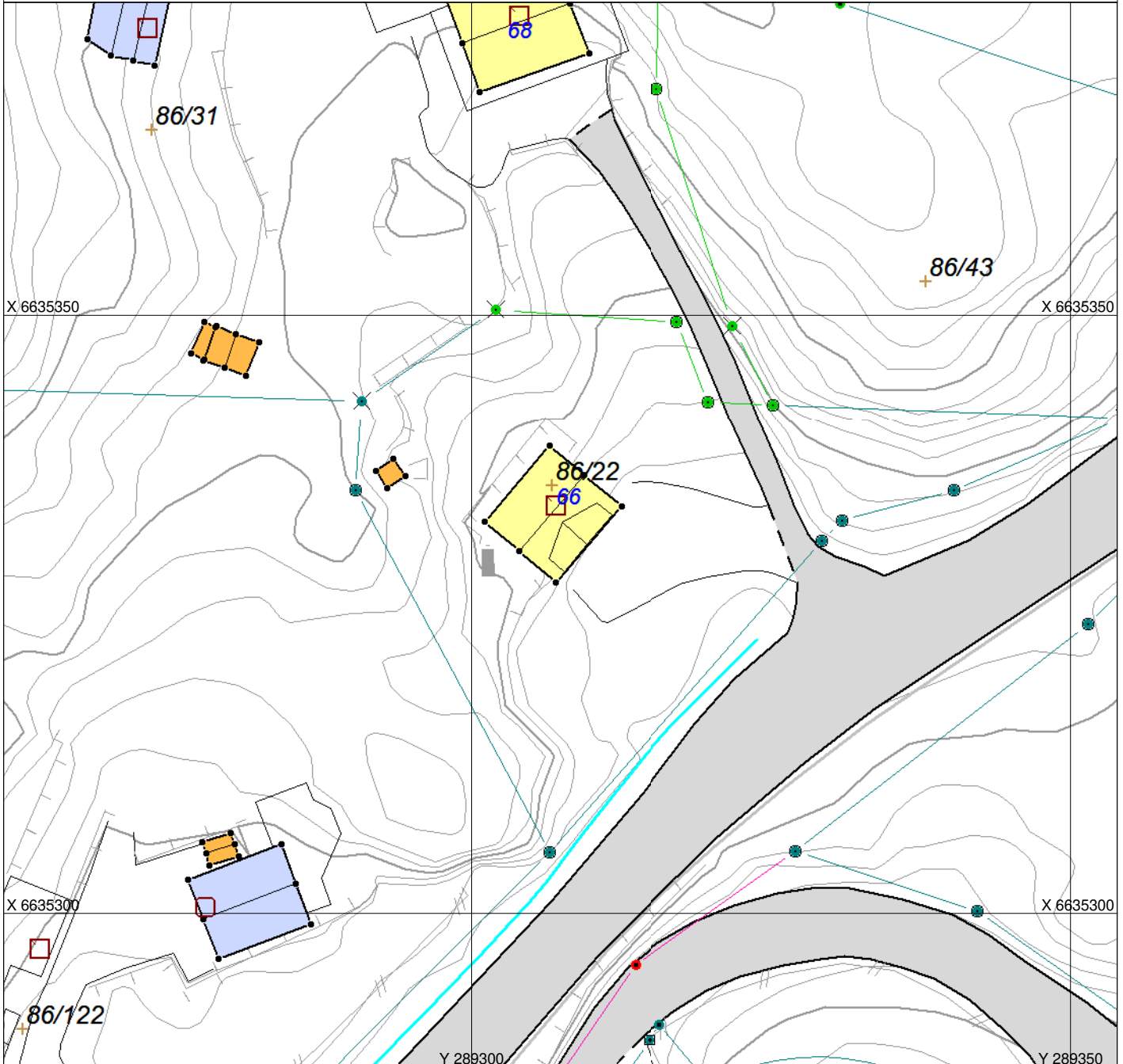
Vår referanse:

Målestokk: 1:500

Dato: 17.06.2022



BØMLO
KOMMUNE



Sti

VEG

Veg
Annet vegareal
Avgrensning mot avkjørsel
Autovern
Vegdekkokant
Vegskulderkant
Veggroft åpen

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m
Høydekurve 1m

Bygningsmessige anlegg

Annet gjerde
Frittstående trapp
Frittstående trapp kant
Frittstående mur
Lodrett forsetningsmur

Matrikkelkart

Grunneiendom
Hjelpelinje tilknyttet
Grense <= 10 cm
Grense <= 30 cm

Grense < 500 cm
Grensepkt <= 10 cm
Grensepkt <= 30 cm
Grensepkt < 500 cm
Grensepkt >= 500 cm
Grensepkt skissekvalitet (metode 80 / 81 / 82)
Offentlig godkjent
Geometrisk hjelpepepkt
Grensesymbol for kors
Rays
Annet grensemerke

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

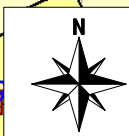
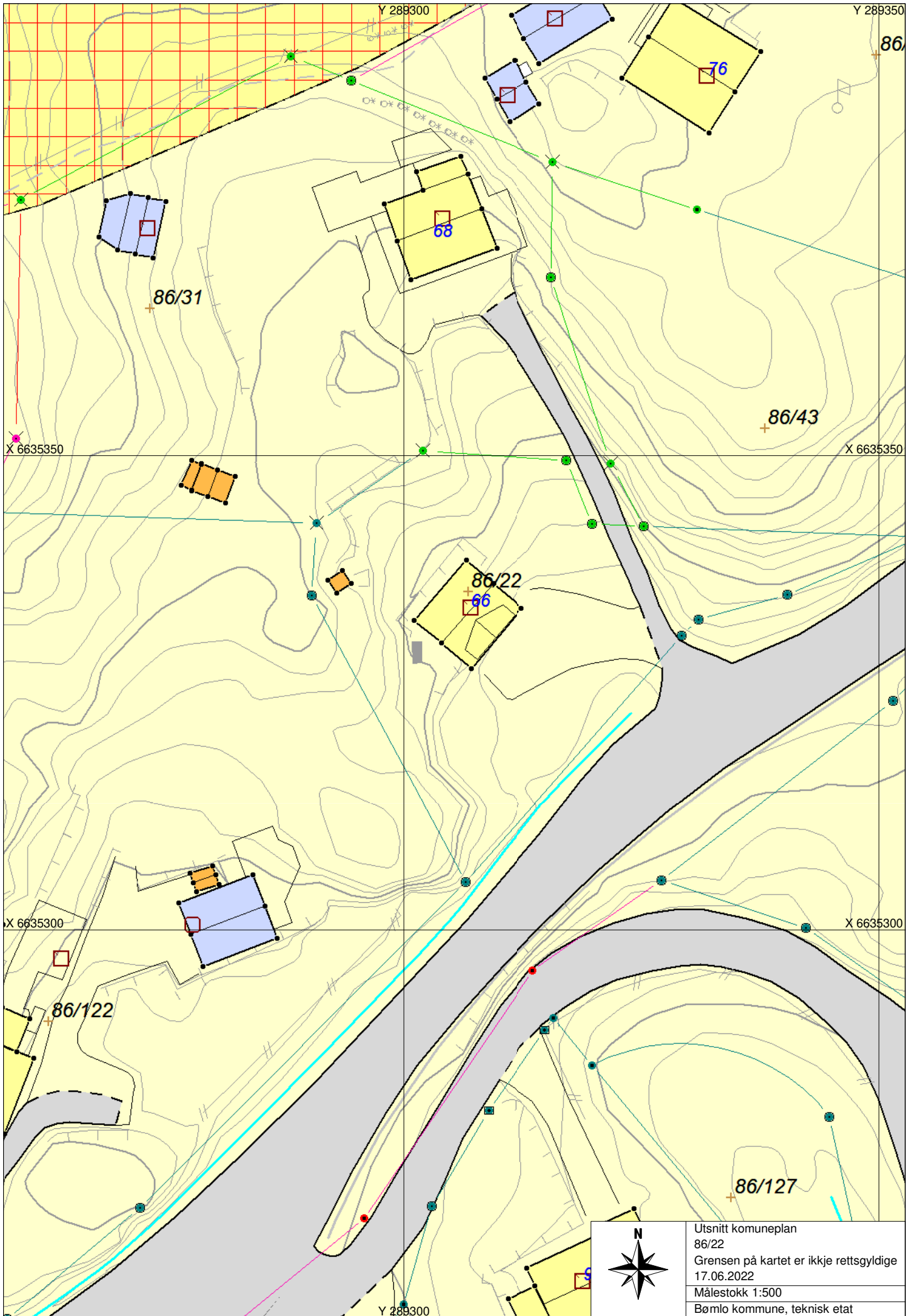
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Matrikkel Bygning

Bygning, Boligbygg
Bygning, Andre bygg
Bygning, Tatt i bruk (i GAB)

Bygninger

Bygning, Tiltak fullført (Meld sak)
Bygning, uten Bygningspunkt
Taksprang Bunn
Takriss
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Monelinje



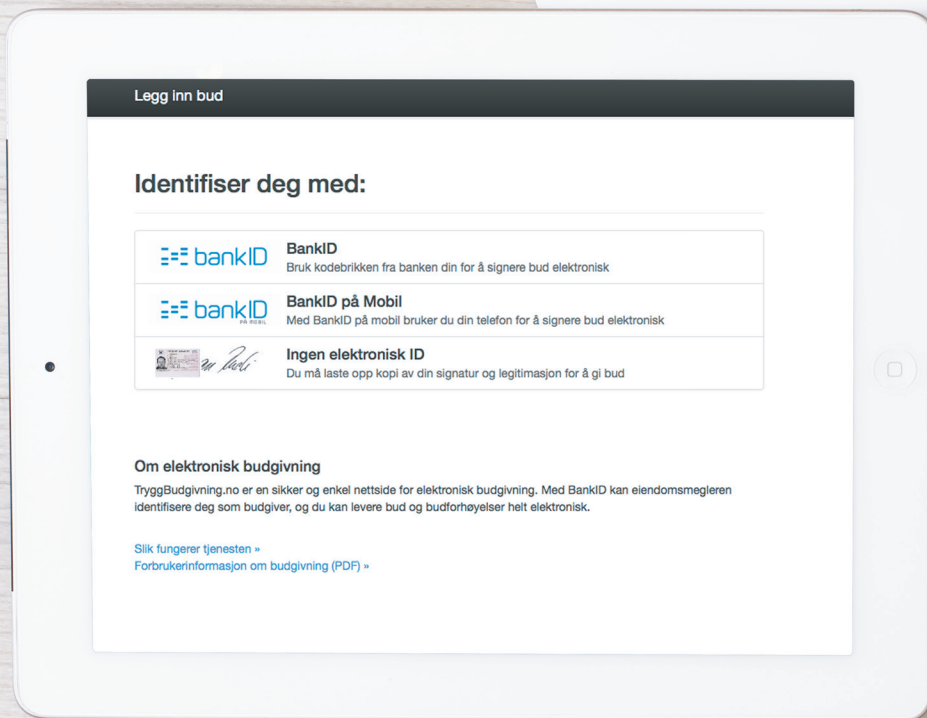
Utsnitt kommuneplan
86/22
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
17.06.2022
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3220556/axieyxgac>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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 salgssopplysninger, 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salgssoppgaven, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

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

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 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 verdiovervåkning 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.



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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no