

Æ

Kræmarstøvegen 45

5427 Urangsvåg · 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 din nye fritidsbolig

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Din nye fritidsbolig? | 15 |
| Informasjon & dokumenter | 130 |
| Kort om oss | 189 |

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

Kræmarstøvegen 45, 5427 Urangsvåg

MATRIKSEL

Gnr. 95 Bnr. 77 i Bømlo kommune

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 95 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 31 kvm

AREAL

Primærom: 27 kvm, Bruksareal: 95 kvm, BRA-i: 95 kvm , TBA: 31 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2003

TOMT

Eiet tomt 120 kvm

PRISANTYDNING

3 190 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øystein Mæland Takstdato: 18.04.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

kr 79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

kr 81 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 271 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 283 780,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 845 pr. år

EIER

Hanne Stokka Håkon Magnus Stokka

Beskrivelse

PARKERING

Alle rorbuene har én parkeringsplass hver.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Bømlo og til Urangsvåg!

I et maritimt rorbumiljø i Kræmarstøvegen ligger rorbuen fint til for seg selv i enden av vei. Eiendommen kan skilte med flott utsikt, gode solforhold, fine uteplasser og egen kai. En liten holme like utenfor gir god beskyttelse mot vær og vind. Med sjøen som nærmeste nabo ligger alt til rette for å nyte båtliv og fine sommerdager.

Bømlo er et eldorado for naturopplevelser og har mye å velge blant hva gjelder turløyper, fiskemuligheter og sjøliv. I nærområdet er det flere merkede turløyper og badeplasser. Fra Urangsvåg til Brandasund er det en spektakulær veistrekning med seks broer over de ulike sundene, fra ca 30 meter lengde til den lengste på 200 meter.

Kommunesenteret Svortland kan skilte med et stort utvalg innenfor ulike servicetilbud. Her finner man flere dagligvarebutikker, spisesteder, kulturhus med kino og bibliotek, apotek, frisør og vinmonopol. Her er også flott idrettsanlegg og svømmehall.

Bømlo kommune har ca 12.000 innbyggere og ligger ytterst mot havet i Sunnhordland. Fra Føyno i Trekantssambandet kjører du på flotte veier helt frem til kommunesenteret Svortland, en tur på om lag 15 minutter. Fra Svortland til Kræmarstøvegen er det ytterligere fem minutter.

Beliggenheten er også god for dagsturer til Stord og Haugesund. Ønsker man en topptur bruker man ca 20 min i bil til foten av Siggjo - øyens høyeste fjell. Fra toppen av Siggjo har man nydelig utsikt over Sunnhordland og på godværsdager enda lenger.

Fra Bergen og Stavanger bruker man omlag 2.5 time inkludert ferjetur - noe som må sies å være en perfekt fredagsavstand.

TOMT

Eiet tomt, 120 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

Underetasje: 44 kvm (BRA-i)

1.etg: 51 kvm (BRA-i)

Boligen går over to plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Underetasje: Soverom, bad/vaskerom, badstue, gang og naustrom.

1.etg: Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.

BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate mot grunn.

Yttervegger: Bindingsverksvegger. Utvendig er det liggende bordkledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon er i tre. Betongstein på tak.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpt plate 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:

- Taktekking, grunnet mose og slitasje.
- Nedløp, ikke tilfredstillende bortledning av vann fra tak ved grunnmur.
- Vinduer, grunnet rust og alder.
- Dører, grunnet rust på hengsler og oksidering på håndtak.
- Balkong, grunnet rekkverk ikke tilfredstillende dagens krav til høyde og oppsprukket trevirke.
- Utvendige trapper, grunnet vedlikeholdsbehov.
- Etasjeskiller, grunnet høydeforskjell over godkjente avik.
- Innvendige trapper, grunnet manglende håndløper.
- Sluk, membran og tettesjikt, grunnet alder.
- Toalett, grunnet det ikke er mulig å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Overflater gulv, grunnet høydeforskjell.

- Varmtvannstank, grunnet alder.
- Elektrisk anlegg, grunnet det kun foreligger forenklet kontroll.
- Forstøtningsmurer, grunnet mindre sprekker og skjevheter.
- Drenering, grunnet manglende tettelist på knotteplast.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

STANDARD

I et maritimt rorbumiljø i Kræmarstøvegen ligger rorbuen fint til for seg selv i enden av vei. Eiendommen kan skilte med flott utsikt, gode solforhold, fine uteplasser og egen kai.

Rorbuen ble oppført i 2003 og har underetasje, hovedetasje og hems. Selger opplyser om at rorbuen er bygget med 6 toms vegger og at det er lagt varmekabler på vann i tilfelle frost. Bolig har en normal standard ut ifra byggeår med ark på tak som ikke er vanlig i området.

Rorbuen har enkel tilkomst, og man har kjørevei helt frem. Alle rorbuen i feltet har en parkeringsplass hver.

Fasaden er nordvendt og eiendommen kan skilte med sol fra morgen til kveld. Ved vind fra nord har man en lun uteplass ved inngangspartiet i sør. Ved kaien er det en romslig terrasse med god plass til beplantning, sittegrupper og grill. En liten holme like utenfor gir god beskyttelse mot vær og vind - en stor fordel for båtene som ligger til kai.

Velkommen inn!

Entré |

Entréen har varme i gulvet, og dører inn til etasjens soverom og bad.

Stue/ Kjøkken |

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, og er et lyst og romslig allrom med lun atmosfære grunnet utstrakt bruk av panel i tak og på vegger. Store vindu sikrer et rikt lysinnslipp og at utsikten mot sjø aldri er langt borte. Det er god plass til større spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Det er montert varmpumpe ved trappen ned til underetasjen. Det er også varmekabler i stuegulvet.

Kjøkkenet er levert og montert av Kvalsvik kjøkken på Knapphus og har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her er godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarene på kjøkken følger handelen.

Bad |

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og panel med dimmbare spotter i tak. Rom er innredet med baderomsinnredning med

vask, vegghengt toalett og boblebadekar.

Hems |

Fra stue er det trapp opp til hems. Hemsen har et gulvareal på 22 kvm og har to mindre rom som er innredet som soverom. Merk at rommene ikke er godkjent som soverom. For mer informasjon vises det til punktet "Diverse".

Soverom |

Hovedetasjen har 1 soverom, praktisk tilbaketrukket ved entréen. Rommet har god plass til familiekøye. En praktisk løsning for flest mulig sengeplasser.

Underetasje |

Underetasjen består av soverom, naustdel, bad/vaskerom, badstu og gang.

Bad/vaskerom |

Rommet er ikke avbildet i salgsoppgaven, men har gulvbelegg med varmekabler (med nattsinking), baderomsplater på vegg og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med vask, dusjhjørne med glassvegger, og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom |

Underetasjens soverom er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet er imidlertid benevnt som "hobbyrom" på bygningstegningene. Se punktet "diverse" for ytterligere informasjon.

Naustdel |

Det er naustrom med enkel innredning med utslagsvask med varmt/kaldt vann. Det er opplegg for ekstra avløp og mulighet for kaldt vann. Det er lagt opp 3 faset koblingsmulighet. Deler av gulv har varmekabler og tiltenkt mulighet for ekstra soverom. Det er lagt opp mulighet for naustdør/skyvedør i front.

Det er vannkran på utvendig husvegg

Det er innlagt fiber (luftlinje) i bolig.

Det er gulvvarme i følgende rom:

1.etasje: Entré, stue, kjøkken og bad.

Underetasje: Gang, bad, soverom og deler av naustrom.

Alt i alt en innholdsrik og sjarmerende rorbu med et flott uteområde.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 14.06.24 vedrørende fritidsbustad.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et

søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad i 1.etasje og soverom, deler av naustrom, bad og gang i underetasjen.

Boligen har varmepumpe i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 845 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 3.859,- pr.år i 2022 ifølge Bømlo kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 65665042

FORMUESVERDI

Formuesverdi kr 300 306 pr.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør.
- Det er stoppekran på bad/vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast med flere stakeluger.
- Avløpsrør og vannledning av plast.
- Vannkran på utvendig husvegg.
- Stoppekran på bad/vaskerom.
- Varmekabel inne i rør for hovedinntak vann.
- Varmtvannstank på 198 liter.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Røykvarslere, og brannslange i bolig.

Oppvarming:

- Gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad i 1.etasje
- Gulvvarme på soverom, deler av naustrom, bad og gang i underetasjen.
- Varmepumpe i stue.

Ventilasjon:

- Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

Selger opplyser om at det foreligger avtale om at nabotomten ikke skal sperre innseilingen til kaien. Denne avtalen er ikke tinglyst.

Selger opplyser om at utvendig trapp er felles med nabotomten, og at det tidligere har foreligget en skriftlig avtale om at trappen som går ned i øst kan brukes av nabotomten. Eier av nabotomten har også betalt i den. Vi er tre stykker på denne nedgangen/ gjerde på grunnmuren. Dette er ikke tinglyst. Ny eier av eiendommen kan gå i dialog med eier av nabotomten for å inngå avtale om videre bruk og vedlikeholdskostnader.

Selger opplever at det i perioder har vært maur.

Selger opplyser om at de selv har bygget terrasse og kai.

Det fremgår av kart at terrassen i sør er bygget inn på nabotomten, gnr 97 bnr 9. Megler bekjent er dette ikke omsøkt. Kjøper overtar risikoen.

Selger opplyser om at rorbueierne i rekken har en avtale om at kai og terrasser skal være i "naturlig" tre.

Det er tinglyst en forkjøpsrett på eiendommens skjøte. I anledning salget er det innhentet uttalelse fra personene det gjelder om at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet.

Selger opplyser om at dersom nabotomten skal bygges ut er det i reguleringsplanen uttalt at den skal stå 90 grader i forhold til vår. Dvs at fronten skal peke samme vei som den rekken bortover mot oss.

Selger opplyser om at de har felles kloakktank med de to ubebygde tomtene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. På tegningene er soverom i underetasje omtalt som "hobbyrom" og badstu som "bod". Det foreligger ikke tegninger av hems. "Hobbyrom" er i enkelte tilfeller godkjent som rom for varig opphold og soverom, men om bruksendring er nødvendig eller ikke må vurderes konkret av bygningsmyndighetene i hvert tilfelle. Rommet har vindu og en takhøyde på 2.40, men megler kan følgelig likevel ikke garantere at rommet er godkjent for varig opphold. Hems er megler bekjent ikke omsøkt og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte punkter.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget, men prosess med søknad er startet (mai 2024).

Selger opplyser om at de er del av et vellag som arrangerer dugnad og sosialt. Aktivitet er etter behov. Det siste som ble utført var legging av asfalt, dette ble betalt av medlemmene.

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

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

ANNET

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

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Erklæring tinglyst 11.06.1906 med dagboknr 1906/900088-2/49 vedrørende bebyggelse på Drageide.

Erklæring tinglyst 07.07.1919 med dagboknr 1919/900224-1/49 vedrørende skjøte på bebyggelse.

Erklæring tinglyst 02.06.1947 med dagboknr 1947/1189-1/49 vedrørende avtale.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3541-41/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3542-35/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3543-42/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3544-36/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3545-39/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3546-36/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3547-38/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3548-43/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3549-37/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3550-38/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3551-38/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3552-37/49 vedrørende bestemmelse om vannledning.

Erklæring tinglyst 31.07.1968 med dagboknr 1968/3552-37/49 vedrørende avtale om bremnes vassverk.

Erklæring tinglyst 25.05.2000 med dagboknr 2000/4467-1/49 vedrørende jordskifte.

Erklæring tinglyst 05.04.2002 med dagboknr 2002/3024-2/49 vedrørende forkjøpsrett.

Erklæring tinglyst 27.03.1980 med dagboknr 1980/2724-3/49 vedrørende bestemmelse om veg.

Erklæring tinglyst 05.04.2002 med dagboknr 2002/3024-3/49 vedrørende bestemmelse om veg.

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 vannforsyning via private stikkledninger ifølge Bømlo kommune.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tank er fordelt på 3 fritidsboliger ifølge Bømlo kommune.

Eiendommen er tilknyttet privat vei ifølge Bergen 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 fritidsbustnad ifølge Bømlo kommune.

Av basiskart som følger vedlagt salgsoppgaven fremkommer det skravert område. Dette indikerer byggemeldte bygg/bygg under oppføring. I forbindelse med oppføring av nye bygg etc kan det forekomme byggestøy, støv og tilhørende ulemper i en byggeperiode.

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 3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

kr 81 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 271 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 283 780,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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.48.000,-

Tilrettelegging: Kr.12.900,-

Grunnpakke: Kr.14.990,-

Markedspakke: Kr.14.990,-

Oppgjør: Kr.7.990,-

Visningshonorar: kr. 500,-

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

OPPDRAGSNUMMER

24-24-0092

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.

HYTTEPAKKEN OG BOLIGKJØPERFO

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

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

Hyttepakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Hyttepakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper

setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Jurist Marte Bergtun

SAKSBEHANDLERE

Marte Bergtun

EIE Bergen Sør

Eiendomsmegler MNEF | Jurist

Mob: 98 04 88 13 / E-post: mab@eie.no

DIN NYE FRITIDSBOLIG?



























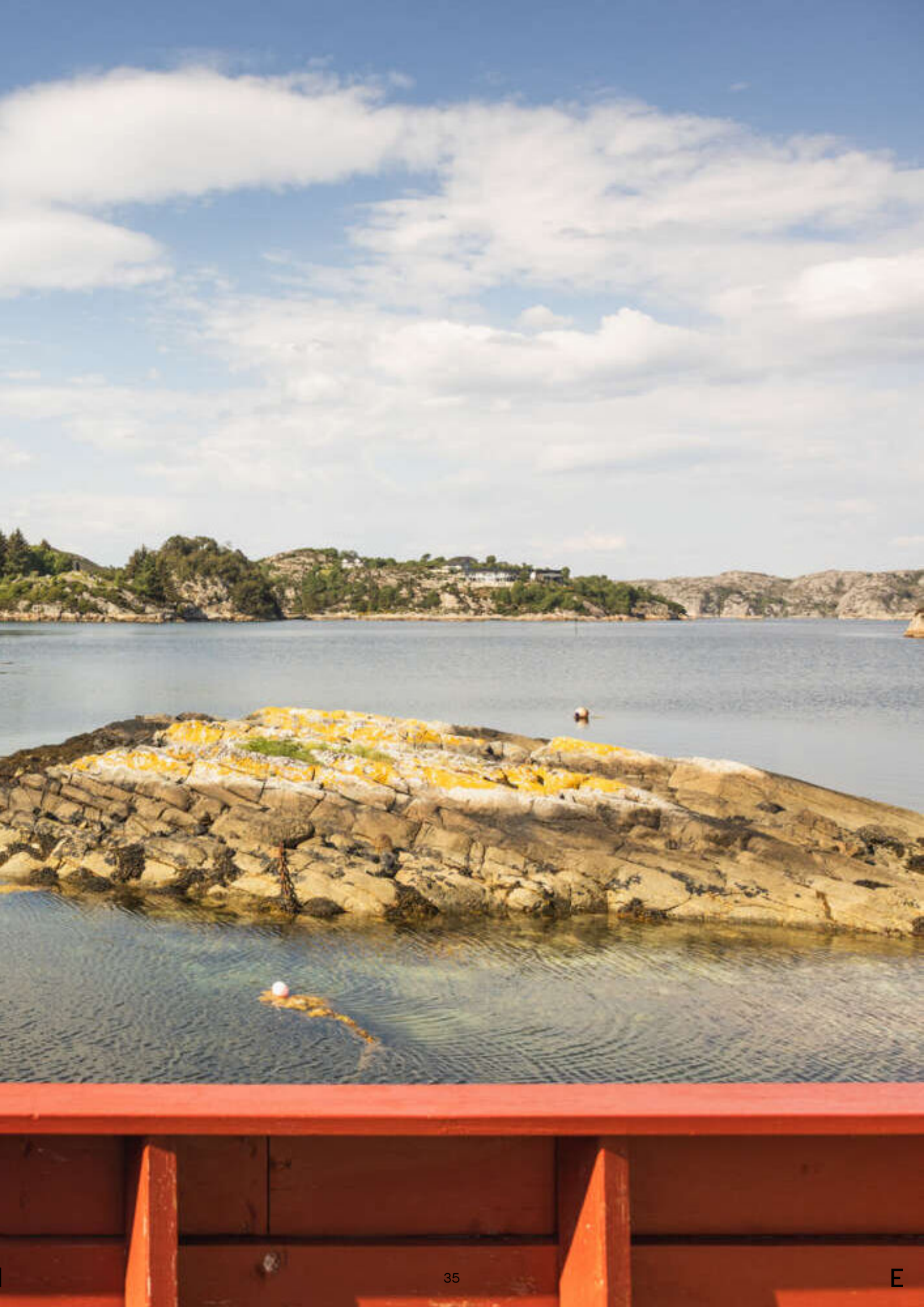
























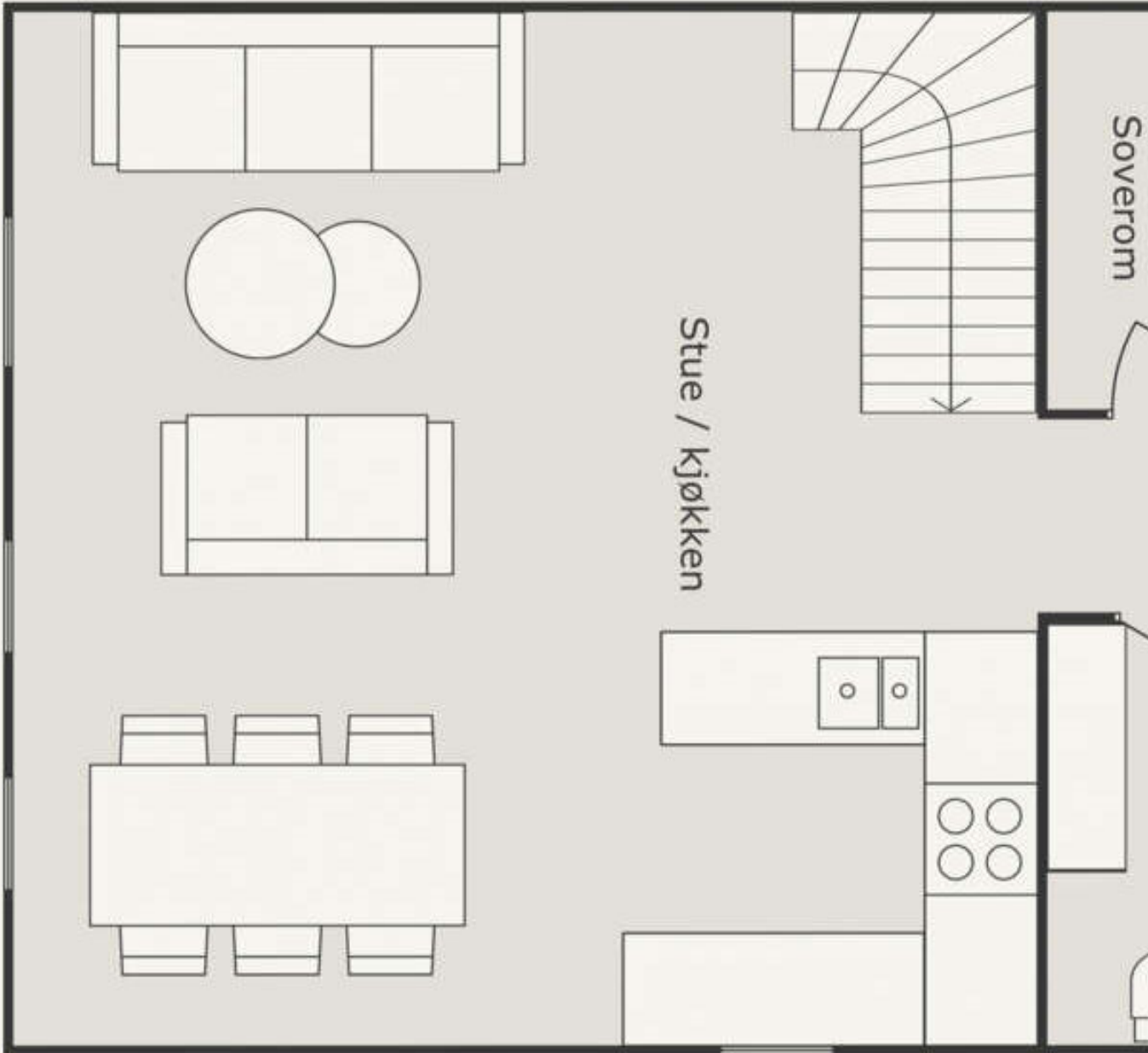


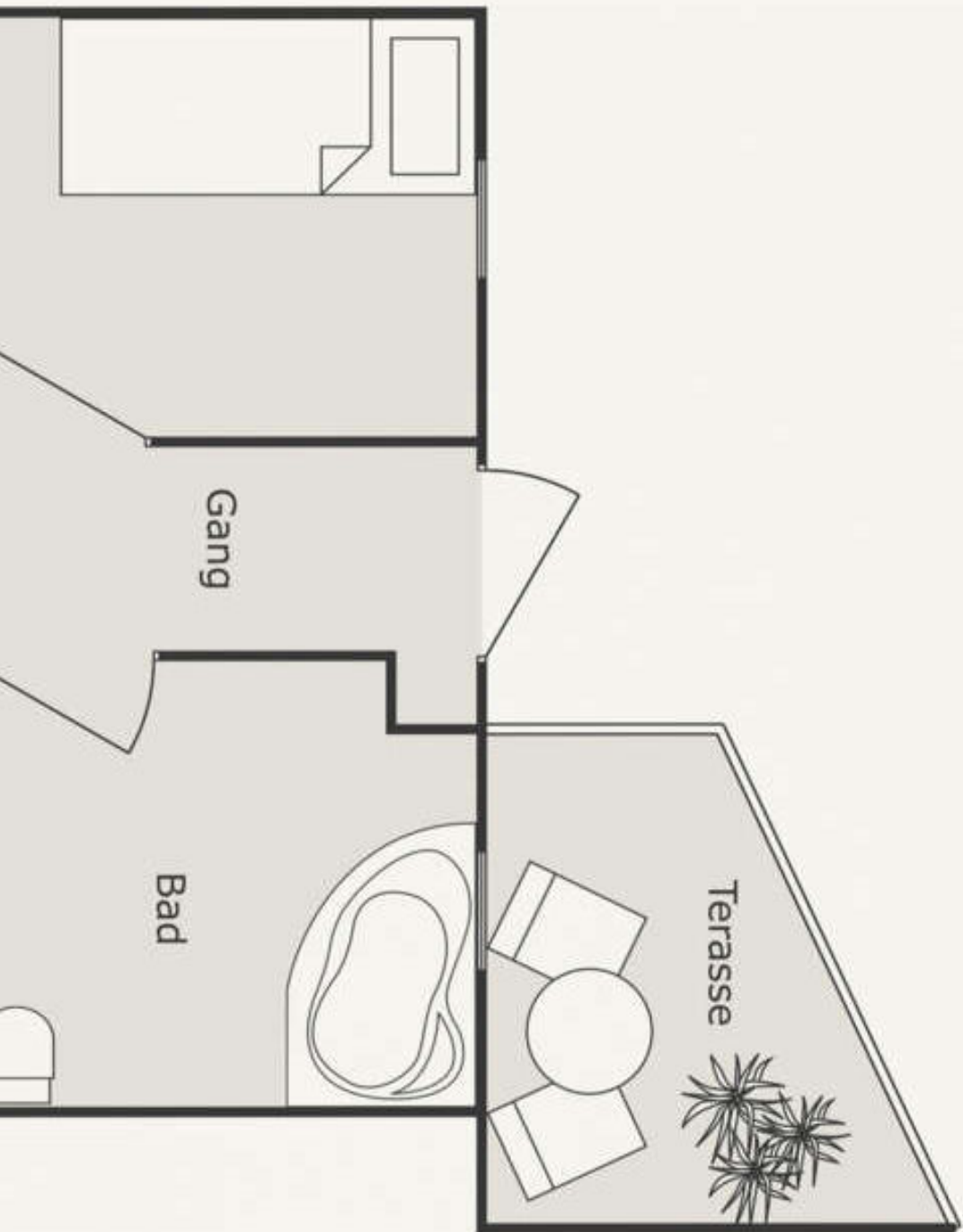


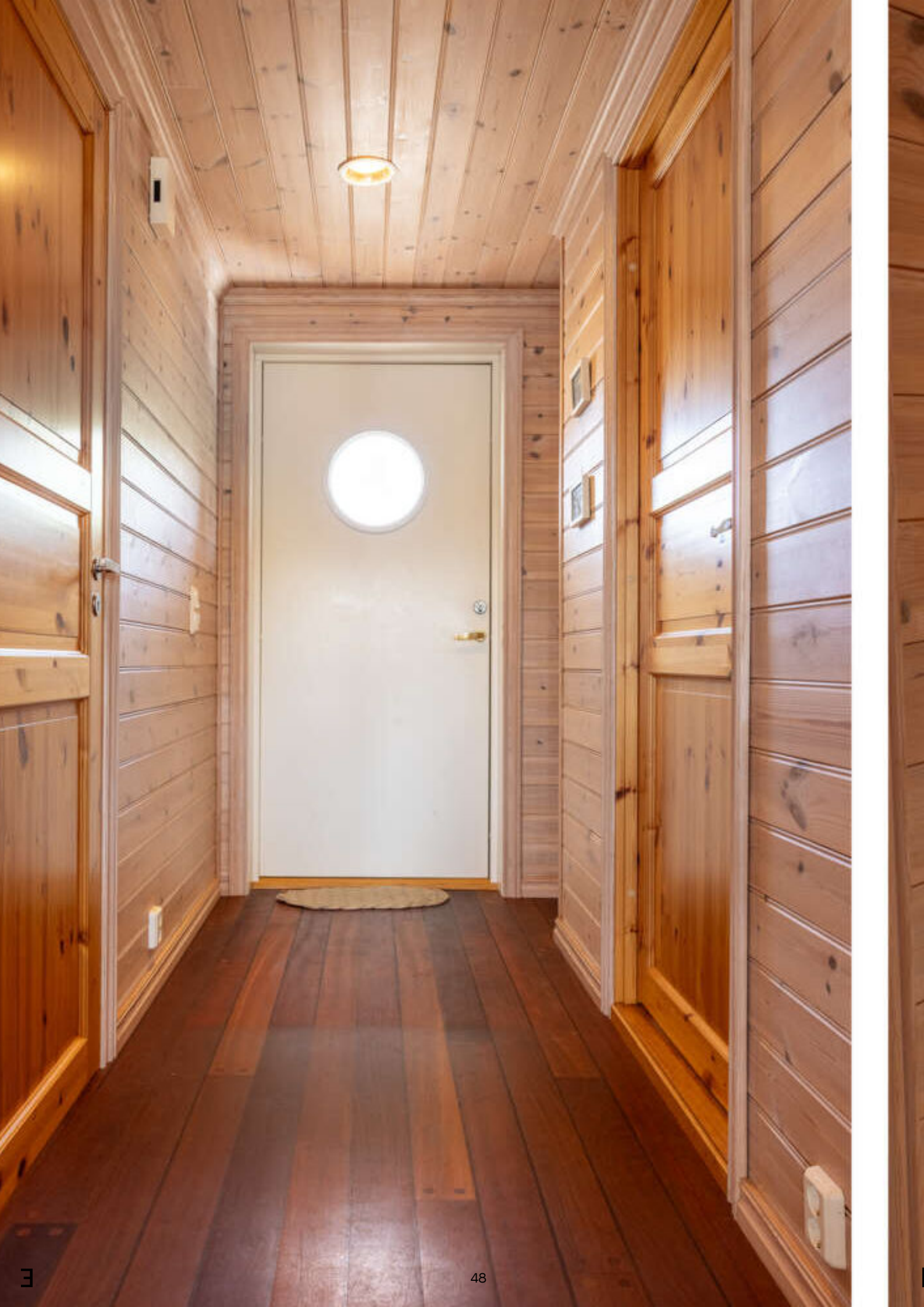
45











































































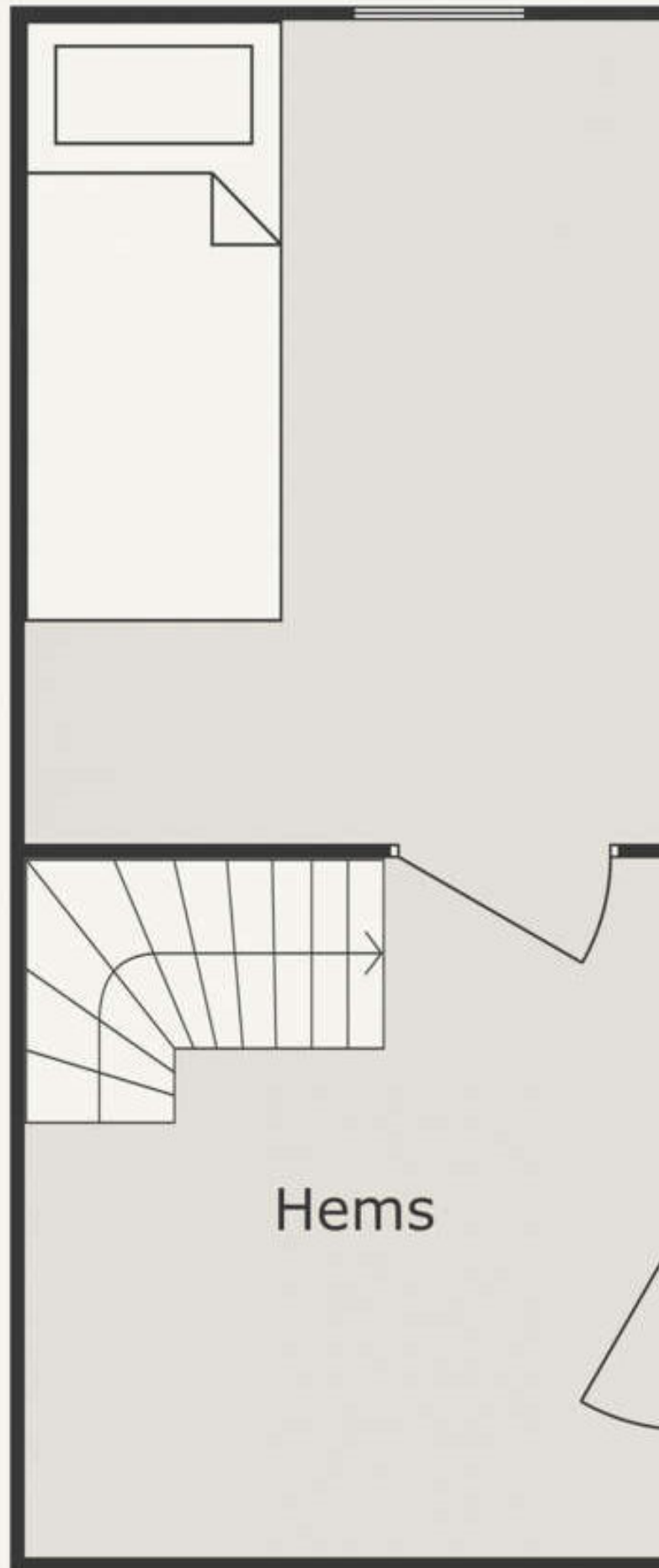




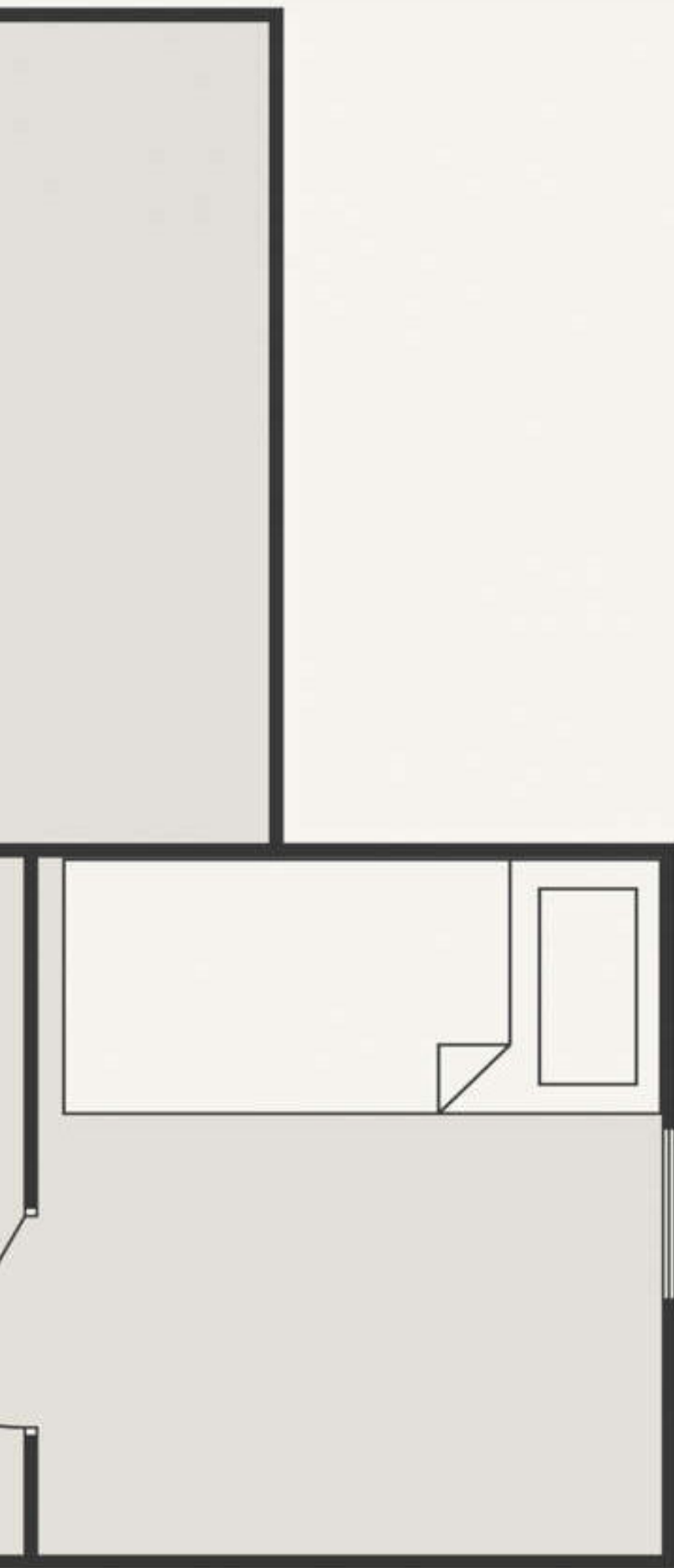








Hems

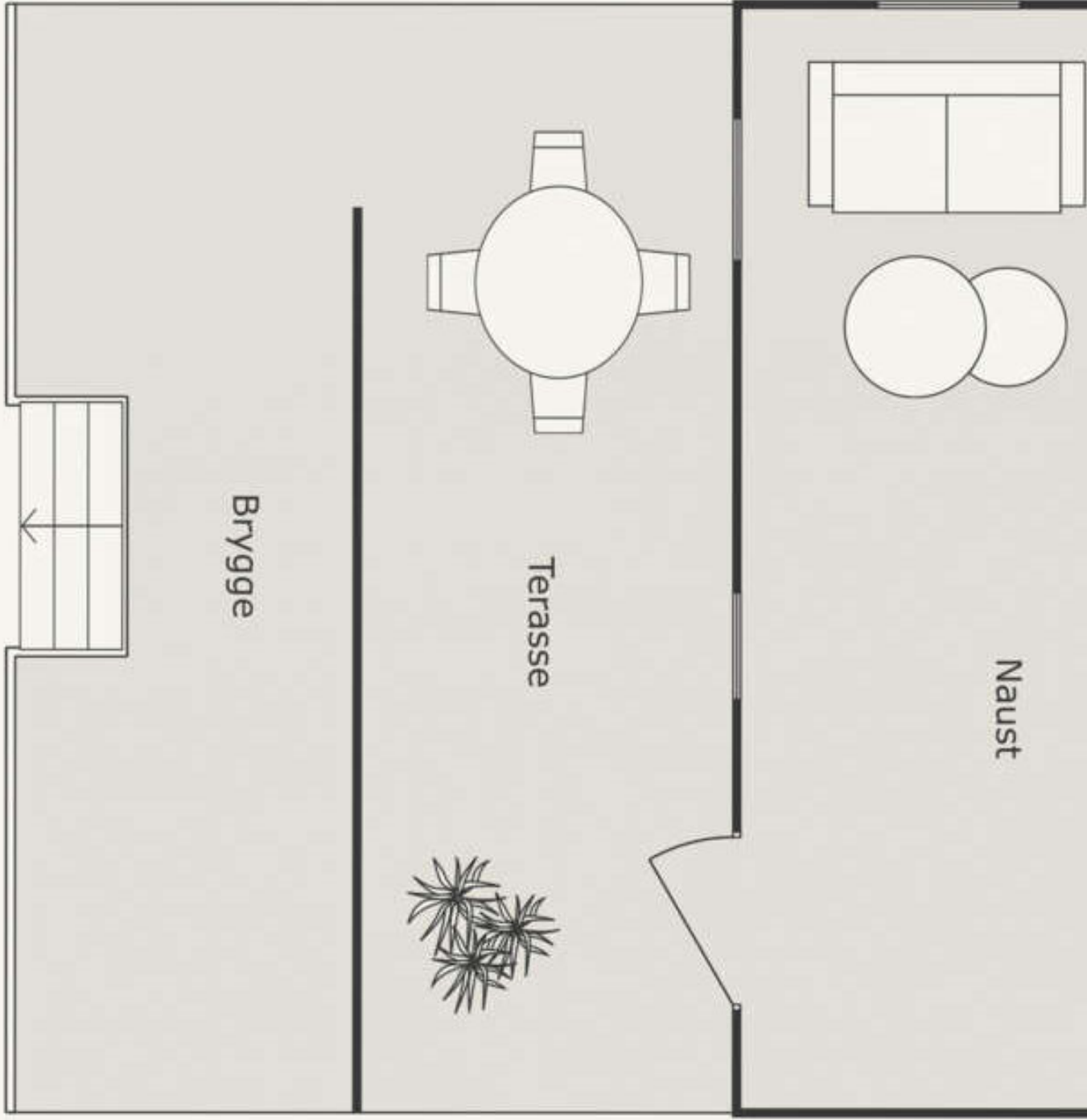


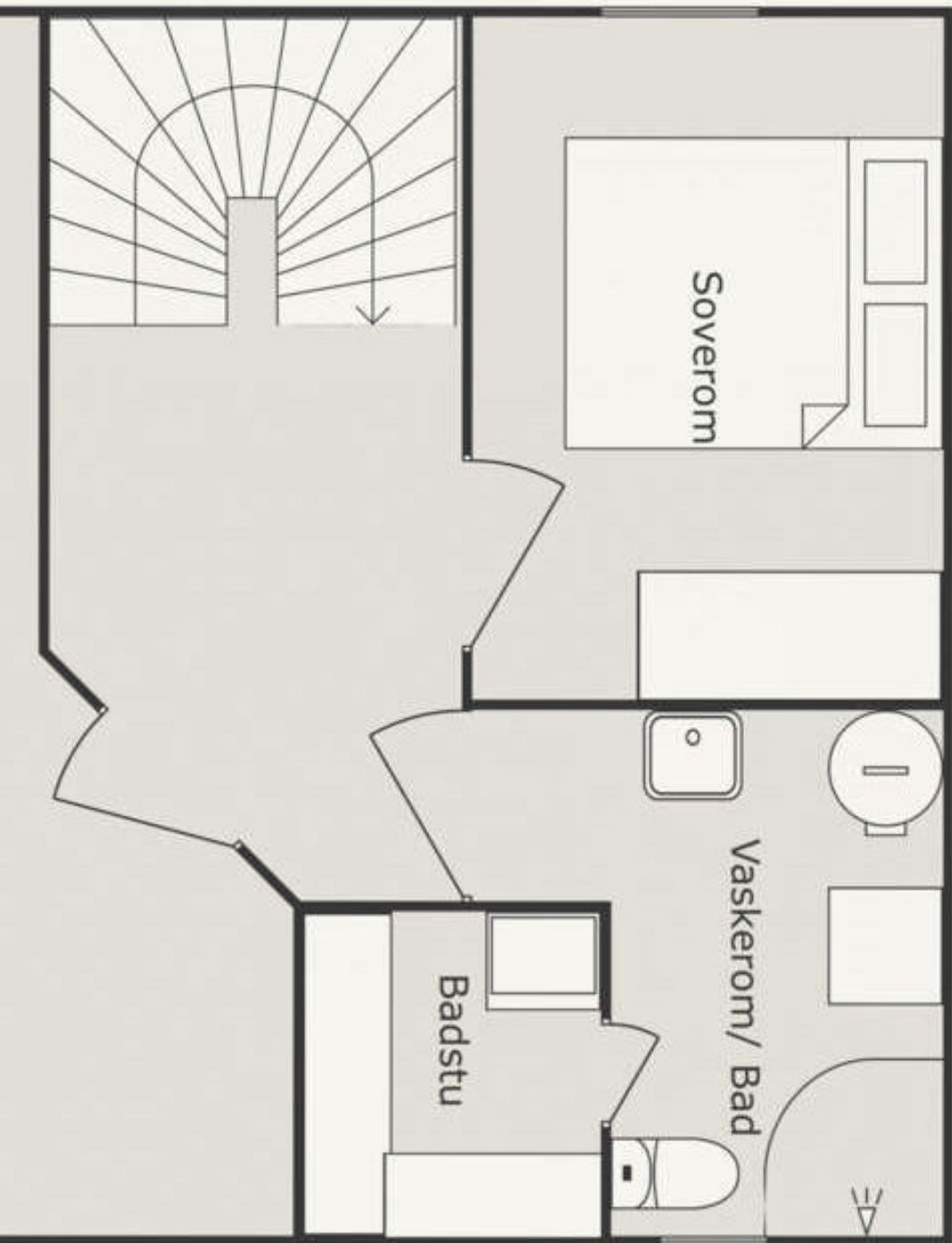




















































































INFORMASJON & DOKUMENTER



DAGBOKFØRT

AVTALE OM LEIGE/KJØP AV OMRÅDE TIL BÅTHAMN m.m. 02.JAN80 00015

Mellom underteikna grunneigarar og Urangsvåg Båtlag vert gjande avtale:

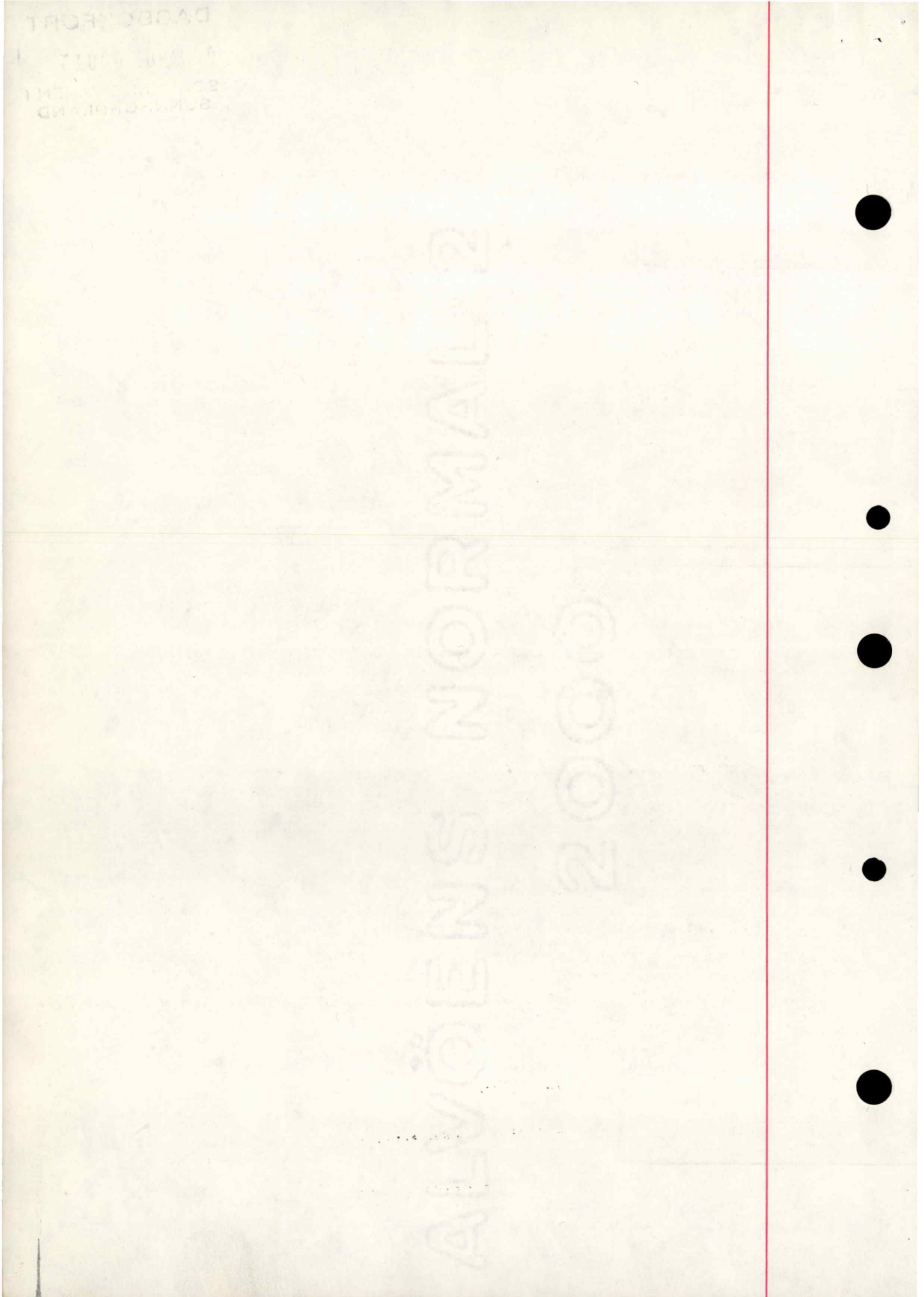
SØREN SKRIVAREN I
SUNNHORDLAND
Dok. avg. 6.230

1. Urangsvåg Båtlag leiger strandlinje i Steganesbuktene (søre bukta) av gnr. 95, 96 og 97 sameige til båthamn. Leigeområdet går frå knaus midt i botnen av vika - langs nordsida og til nes rett vest - som vist på skisse. Båtlaget får vidare løyve til å plassera flytebyggje frå nemnde nes og i vestleg retning - ut i sjøen.
2. Båtlaget kjøper grunn til parkeringsplass og veg frå Fylkesvegen Urangsvåg - Goddo, og fram til båthamna - omlag som vist på skisse. Det skal plasserast parkeringsplass ved Fylkesvegen - på nordsida av kryss mellom Fylkesvegen og vegarm til båthamna.
3. Båtlaget får høve til å byggja kai - eller anna tilordning for båtoppdrag - i den indre delen av bukta.
4. Urangsvåg Båtlag får også rett til å føra fram elektrisk straum til båthamna over eigarane sin grunn - og gratis grunn til dette.

VILKÅR:

1. Grunn til veg og parkeringsplass skal kjøpast. Kjøpesum kr. 3.50 pr. m². Oppgjer etter oppmåling - som vert utført etter at veg/parkeringsplass er opparbeidde. Grunneigarane får rett til molda i dette området men må sjølve syta for evt. transport av denne molda.
2. Strandlinja som skal nyttast til båthamn og båtoppdrag skal leigast. Leigetid: i første omgang 25 år. Etter denne fristen kan leigetida lenggjast med 5 år om gongen. Avtalen kan seiast opp mot slutten av 25 års perioden - eller seinare - med minst 2 års varsel.
3. Som godtgjersle for leige av strandlinje, skal Båtlaget betala kvar grunneigar ein årleg sum som tilsvarar hamneavgifta for ein 3 m. brei båt plass - for tida kr. 150,- + den avgifta som medlemmene betalar for bruk av krane/kai - for tida kr. 30,- for ein gongs bruk. Leigesatsane vert reviderte i samsvar med revisjonar av hamneavgift og kai/kraneavgift i Båtlaget.
4. I staden for nemnde leige kan dei av grunneigarane som ynskjer det, plassera sine båtar i båthamna på Steganeset - og slepp tilknytingsavgift, hamneavgift og kai/kraneavgift for eit oppdrag av båt pr. år. Retten til å nytta Båtlaget sin Kran og leigde kai gratis ein gong pr. år - trer i kraft frå den datoen denne kontrakten vert underskriven. Dei som ynskjer å plassera båtar i båthamna på Steganeset - må melde frå til Båtlaget om dette minst 6 mndr. på førehand.
5. Utgifter til tinglysing, skyldskifte o.l fell på Urangsvåg Båtlag.
6. Det kan seinare forhandlast omleige av resten av den indre bukta fram mot eigedomsgrensa mot Lars Gåsland.
7. Dersom grunneigarane seier opp avtalen - skal det forhandlast om overtaking av veg og parkeringsplass.
8. Utbetaling av leige for strandlinje skjer frå det tidspunkt båthamna vert teken i bruk.
9. Urangsvåg Båtlag tek atterhald om at planane for utbyggjing vert godkjende av dei ymse offentlege styre og organ.
10. Denne avtalen vert underteikna i 13 eksemplar - eitt til kvar grunn-eigar - og 2 til Urangsvåg Båtlag.

./.



framhald av avtale mellom eigarane av gnr. 95, 96 og 97 sameige og Urangsvåg Båtlag.

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| Habbestad/ Sjøvoll 23.11.1979. | | <i>Jacim Habbestad len 2</i> | |
| ..... | <i>Daniel Habbestad</i> | Daniel Habbestad gnr. 95 bnr. 2. | |
| ..... | <i>Johannes Habbestad</i> | Johannes Habbestad | |
| ..... | <i>Kari Habbestad</i> | Kari Habbestad " 97 " 1 | ✓ |
| ..... | <i>Gunnar Sjøvoll</i> | Gunnar Sjøvoll " 97 " 4 | ✓ |
| ..... | <i>Magne Sjøvoll</i> | Magne Sjøvoll " 97 " 3 | ✓ |
| ..... | <i>Marie/John Birkeland</i> | Marie/John Birkeland 95 " 5 | ✓ |
| ..... | <i>Simon Habbestad</i> | Simon Habbestad 95 " 3 | ✓ |
| ..... | <i>Martha Habbestad</i> | Martha Habbestad | |
| ..... | <i>Magne Habbestad</i> | Magne Habbestad 95 " 1 | ✓ |
| ..... | <i>Hans Habbestad</i> | Hans Habbestad 96 " 1 | ✓ |
| ..... | <i>Emh. Habbestad</i> | Emh. Habbestad 95 " 15 | ✓ |
| ..... | <i>Randi Søvoll Landøy</i> | Randi Søvoll Landøy 97 " 9 | ✓ |
| ..... | <i>Björg Søvoll</i> | Björg Søvoll | |
| ..... | <i>Karin Steinsland</i> | Karin Steinsland 96 " 2 | ✓ |
| ..... | <i>Eldbjörg Sortland</i> | Eldbjörg Sortland | |
| ..... | grunneigarar | Harald Søvold 97 " 2 | ✓ |
| ..... |  | Johan Habbestad 96 " 3 | ✓ |

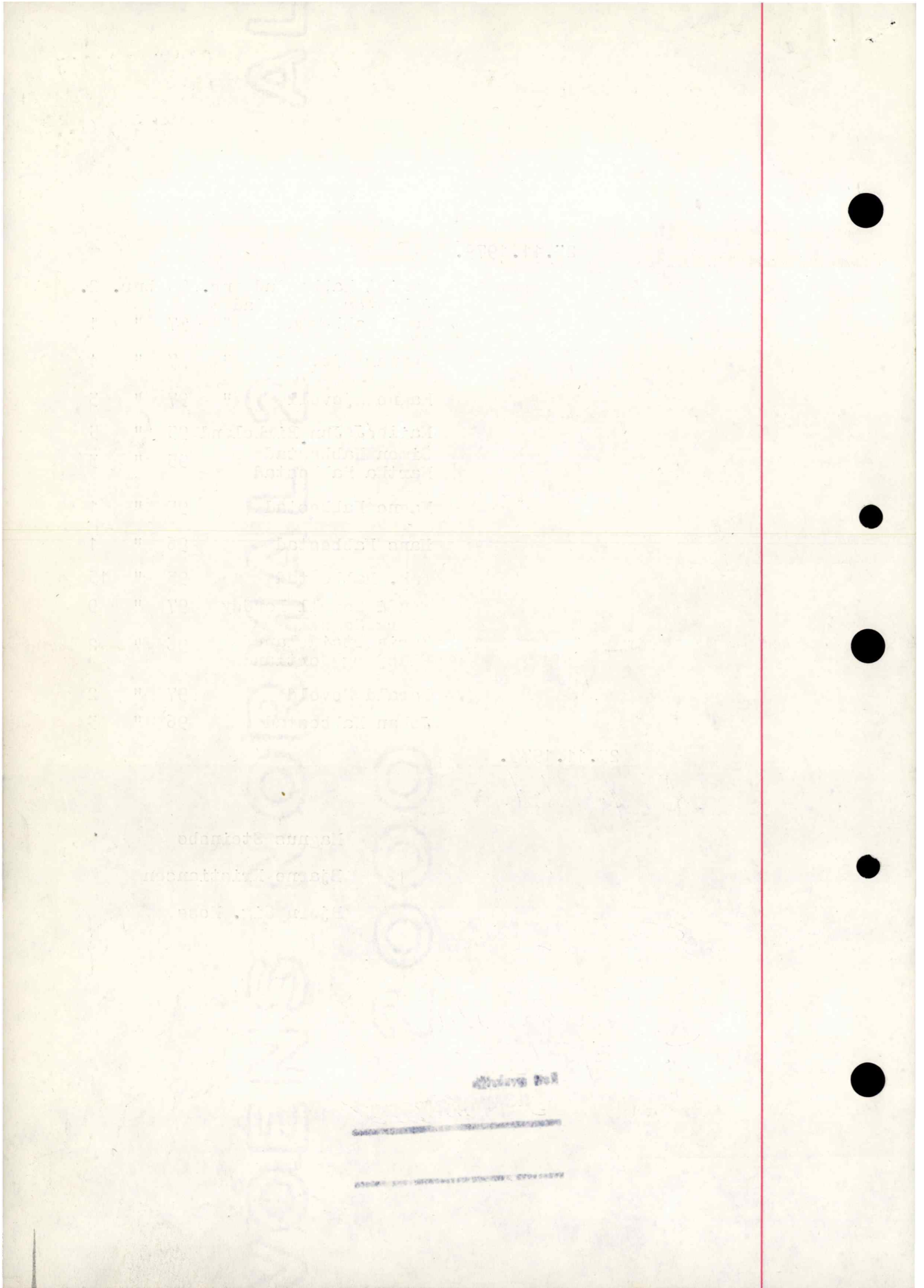
Urangsvåg 23.11.1979.

| | | |
|-------|---------------------------|--------------------|
| ..... | <i>Ophim Habbestad</i> | |
| ..... | <i>Magnus Steinsbø</i> | Magnus Steinsbø |
| ..... | <i>Bjarne Kristiansen</i> | Bjarne Kristiansen |
| ..... | <i>Bjørn Sig. Moss</i> | Bjørn Sig. Moss |

for Urangsvåg Båtlag

Jacim Habbestad
Tore Björkkin

KOMMUNEGENSKAPEN I BØMLØ





Vår saksbehandlar:
Kåre Valde

Direkte telefonnr.:

Vår dato:
14.06.2024
Din dato:

Saksnummer:
2024/3225

BØMLO BYGGSERVICE AS
Postboks 48
5445 BREMNES

Ferdigattest - fritidsbustad - 95/77 - Habbestad nordre

Me viser til din søknad om ferdigattest for Ferdigattest rorbu, ferdigstilt i 2004 mottatt 16.05.2024 på gnr./bnr. 95/77.

I samsvar med delegeringsreglementet har kommunedirektøren treft følgjande vedtak D-228/24:

Bygningsmynde gjev med dette ferdigattest for fritidsbustad, jamfør plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jamfør byggjesaksforskrifta §8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutting av saka. Me gjer for ordens skuld merksam på at kommunen, om det viser seg naudsynt, kan gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast forhold i prosjektering eller utføring i inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jamfør plan- og bygningslova §23-3. sjuande ledd.

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

Tiltakshavar: HÅKON MAGNUS STOKKA
Ansvarleg søkjar: BØMLO BYGGSERVICE AS
Byggjeløyve: Vedtak D- 151/03, datert 12.05.2003
Tiltakets art: Nybygg
Type bygg: Fritidsbustad
Bygningsnr: 22144111

Anna: Bygget er tilkopla offentleg vatn og privat avlaup. Avløp går via eigen slamtank i lukka leidning til sjø.

Klagerett:

Søknaden din er avgjort etter fullmakt. Du kan klaga på Bømlo kommune sitt vedtak. Klagen må vera sendt innan tre veker etter at du fekk dette brevet. Du skriv klagen din til Statsforvaltaren i Vestland, men du må senda brevet til oss.

Eventuell klage vert å senda på e-post til postmottak@bomlo.kommune.no eller pr. brev til Bømlo kommune, Arealbruk, Leirdalen 1, 5430 Bremnes.

Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Med helsing
Bømlo kommune

Vedtaket er gjennomgått av:





| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Pernille Stavland | Kåre Valde |
| saksbehandlar byggjesak | saksbehandlar byggjesak |

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Brev sendt til:
HANNE STOKKA
HÅKON MAGNUS STOKKA
SUNNHORDLAND INTERKOMMUNALE MILJØVERK IKS
BØMLO VATN OG AVLØPSELSKAP AS
BØMLO BYGGSERVICE AS

| | |
|---|---|
| Sendar Bømlo Kommune Arealbruk 5430 Bremnes | Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova §27 3.ledd) |
| Klageinstans: Statsforvaltaren i Vestland, justisavdelinga | Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom du vil klaga på vedtaket du no er gjort kjend med |
| Klagerett | Du har rett til å klaga på vedtaket |
| Kven kan du klage til? | Klage sender du til Bømlo Kommune. Dersom ikkje vedtaket vårt vert endra som følgje av klagen, sender me klagen over til statsforvaltaren i Vestland. |
| Klagefrist | Klagefristen er 3 veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er nok at klagen er postlagd før fristen går ut. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fekk dette brevet. Dersom du klagar for seint, kan me sjå bort frå klagen. Du kan søkja om å få lengre klagefrist. Dette må då grunngjevast. |
| Innhald i klagen | Du må opplysa om kva for eit vedtak du klagar på, grunn til at du klagar, dei endringane du ynskjer og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven. |
| Utsetting av gjennomføringa av vedtaket | Sjølv om du har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk med det same. Men du kan søkja om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjort. |
| Rett til å sjå dokumenta og til å krevje rettleiing | Med visse unntak har du rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finnes i §18 og §19 i forvaltningslova. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil då få nærare rettleiing om retten til å klaga, om framgangsmåte og om reglane for saksgongen. |
| Kostnadane med klagesaka | Det er høve til å krevja dekking for ekstra kostnader i samband med klagesaka, til dømes til advokathjelp. Dersom vedtaket vert endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen vil om naudsynt gjera deg merksam på retten til å krevja slik dekking av sakskostnader. Eventuelt krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan 3 veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for deg. |
| Klage til sivilombodsmannen | Dersom du meiner at du har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan du klaga til stortingsombodet for forvaltninga (sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endra vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saka, og om dei har gjort feil elle forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom du får klagen din avgjort i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan du såleis ikkje seinare føre saka inn for sivilombodsmannen. |
| Særlege opplysningar | |

Tilstandsrapport

 Rorbu
 Kræmarstøvegen 45, 5427 URANGSVÅG
 BØMLO kommune
 gnr. 95, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 14205-1559

Referansenummer: IK8431

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS



 STORD
BOLIGTAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Stord Boligtaksering AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Øystein Mæland

Ekstern Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er oppført i 2003 med underetasje, hovedetasje og hems. Bolig har en normal standard ut ifra byggeår med ark på tak som ikke er vanlig i område. Bolig fremstår med et normalt vedlikeholdsbehov.

Rorbu - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig oppført med grunnmur i betong og støpt dekke mot grunn. Bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon er i tre. Utvendig er det liggende bordkledning og betongstein på tak med takrenner og nedløp i aluminium. Vindu er i tre med 2- lags glass. Ytterdører er i tre med 2- lags glass. Det er terrasse tilknyttet underetasje og brygge i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Laminat.

Vegger: Panel.

Tak: Panel.

Det er gulvvarme i følgende rom:

1.etasje: Entre, stue, kjøkken og bad.

Underetasje: Gang, bad, soverom og deler av naustrom.

- Boligen har lakkert tretrapp.

- Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - Underetasje

Bad har gulvbelegg med varmekabler (med nattsinking), baderomsplater på vegg og panel i tak. Rom er innredet med baderomsinnredning med vask, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Spesifikasjon og faktura fra utførende.

Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg o panel med dimmbare spotter i tak. Rom er innredet med baderomsinnredning med vask, vegghengt toalett og boblebadekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Spesifikasjon og faktura fra utførende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (Kvalsvik) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er badstu med tilkomst fra bad i underetasje. Det er malt betonggulv og panel på vegger og i tak. Det er badstuovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Det er rør i rør i bolig.
- Det er stoppekran på bad/vaskerom.
- Det er varmekabel inne i rør for hovedinntak vann.
- Det er avløpsrør av plast med flere stakeluker.
- Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Det er vannkran på utvendig husvegg.
- Det er montert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på 198 liter.
- Det er montert sentralstøvsuger i bolig.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.
- Det er røykvarslere og brannslange i bolig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fast fjell.
- Det er drenering fra byggeår.
- Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate mot grunn.
- Det er støpt støttemur i forlengelse av grunnmur.
- Det er grus og pukk rundt grunnmur.
- Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL).
- Vann er offentlig. Avløp er privat med felles septiktank.
- Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

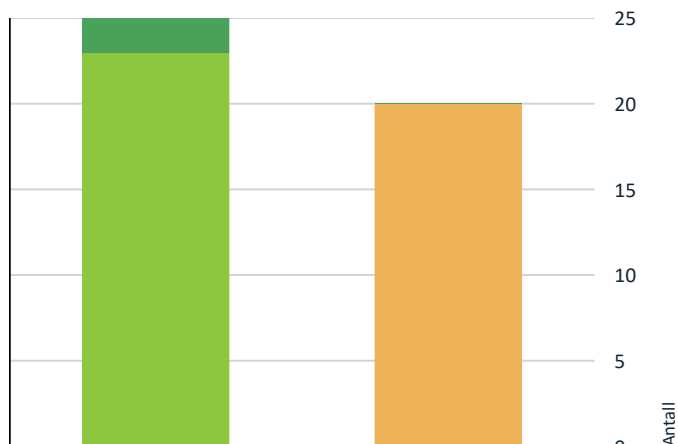
Rorbu

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegning er soverom i underetasje omtalt som hobbyrom og badstu som bod. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget, men prosess med søknad er pågående.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rorbu

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - Underetasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - Underetasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - Underetasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

RORBU



Byggeår
2003

Standard

Byg har en normal standard ut ifra byggeår.

Vedlikehold

Byggen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|------------------------------------|
| 2009 | Modernisering | Ny hovedinngangsdør. |
| 2016 | Modernisering | Kledning mot sør og vest ble malt. |

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp i aluminium.

Det er montert feietrinn til eventuell fremtidig pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke snøfangere på fritidsbolig, som har takvinkel på 45 grader. Fritidsbolig ligger i et område med mindre snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør vurderes behov for snøfangere på østlig langsida hvor det kan forventes ferdsl. Det er antatt god drenering i byggegrunn så det bør vurderes om det er behov for bortledning av nedløp fra takrenner.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er oppgitt i spesifikasjon at det er 15 cm isolasjon i yttervegger.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og limtredeger.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom stopper i utvendig trapp.

Det kan forekomme rust på hengsler.

Vindu har passert over halvparten av forventet levetid.

Det er et vindu med punktert glass i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu fremstår med normal funksjon.

Dører

Hovedinngangsdør (2009) i tre med 3- lags glass.

Terrassedør i tre med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør med rust på hengsler og oksidering på håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedør fungerer med avvik men det må forventes tiltak på hengsler etter hvert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med tilkomst fra bakkeplan og naustrom. Konstruksjon, terrassedekke og rekkverk er i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er slitasje på terrassedekke og rekkverk.
Rekkverk på oppside ved inngangsparti er lavere en dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må forventes vedlikehold av dekke og rekkverk. Det kan vurderes takrenner på utstikk over terrasse for å redusere slitasje.



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp med tilkomst til underetasje fra plan til 1.etasje.
Trapp er felles med 2 naboer, med felles vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

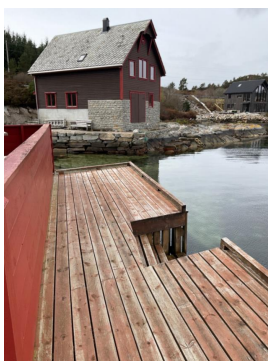
Trapp fremstår med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brygge

Det er brygge i tre med ståldrager på 15 m. Brygge er ikke tilstandsvurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Laminat.

Vegger: Panel.

Tak: Panel.

Det er gulvvarme i følgende rom:

1.etasje: Entre, stue, kjøkken og bad.

Underetasje: Gang, bad, soverom og deler av naustrom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8%.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til hems er bratt og møter ikke dagens krav til utforming av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Naustrom

Det er naustrom med enkel innredning med utslagsvask med varmt/kaldt vann. Det er opplegg for ekstra avløp og mulighet for kaldt vann. Det er lagt opp 3 faset koblingsmulighet. Deler av gulv har varmekabler og tiltenk mulighet for ekstra soverom. Det er lagt opp mulighet for naustdør/skyvedør i front.

Punkt til informasjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

Generell

Bad har gulvbelegg med varmekabler (med nattsinking), baderomsplater på vegg og panel i tak. Rom er innredet med baderomsinnredning med vask, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Spesifikasjon fra utførende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Eier informerte at dusj hadde vert i bruk tidligere på besøksdag.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er kun lokalt fall til sluk i dusj. Det er to sluk i baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UNDERETASJE

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7%.

Årstill: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg o panel med dimmbare spotter i tak. Rom er innredet med baderomsinnredning med vask, vegghengt toalett og bobblebadekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Spesifikasjon og faktura fra utførende.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel med spotter.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er anbefalt med avløp direkte til sluk.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er tegn til membran rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Badekar har i senere år sjelden vert i bruk. Toalett er litt lavere en vanlig høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet (Kvalsvik) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier har opplyst om en sprekke front på hjørneskap etter hendelse for lenge siden. Skade er mindre synlig og dør fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstu med tilkomst fra bad i underetasje. Det er malt betonggulv og panel på vegger og i tak. Det er badstuovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er stoppekran på bad/vaskerom. Det er varmekabel inne i rør for hovedinntak vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er stakeluke i badstu og utvendig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Utvendig vannkran

Det er vannkran på utvendig husvegg.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank på 198 liter som er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Fiber - Internett

Det er innlagt fiber (luftlinje) i bolig.

TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Det er uttak i underetasje og 1.etasje. Støvsuger er plassert i underetasje/gang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i underetasje.

Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
3 x 10A, 11 x 16A og 2 x 20A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Da Bømlø Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger samsvarserklæring eller utført/dokumentert tilsyn på anlegget i nyere tid, så er det vurdert hensiktsmessig med et tilsyn av anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslange i bolig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fast fjell.

TG 2 Drenering

Det er drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tetteliste på knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate mot grunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er støpt støttemur i forlengelse av grunnmur.

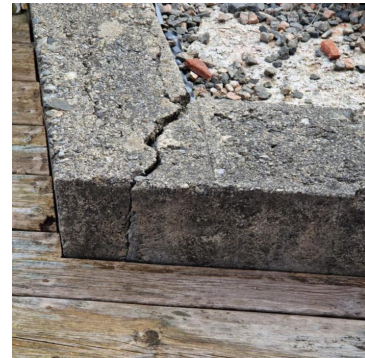
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er noen sprekker i betongmur rundt utvendig trapp. Eier har opplyst at sprekke oppsto ved støping og fremstår som uendret siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 0 Terrengforhold

Det er grus og pukk rundt grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL). Vann er offentlig. Avløp er privat med felles septiktank som er plassert på nabotomt. Tank er felles med 3 hytter.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 2003.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rorbu

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | 44 | | | 44 | 31 | | 44 |
| 1. Etasje | 51 | | | 51 | | | 51 |
| Hems | | | | | | 22 | 22 |
| SUM | 95 | | | | 31 | 22 | 117 |
| SUM BRA | 95 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Bad/vaskerom - Underetasje, Soverom , Naustrom, Gang m/trapp, Badstue | | |
| 1. Etasje | Bad - 1. etasje, Soverom , Entré , Stue/kjøkken | | |
| Hems | | | |

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Det er ikke måleverdig areal på hems grunnet manglende takhøyde. Hems er inndelt i 3 rom. Vindu på soverom er ikke rømningsvindu. Det er 2 mulige rømningsveier fra underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegning er soverom i underetasje omtalt som hobbyrom og badstu som bod. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget, men prosess med søknad er pågående.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------|------------|------------|
| Rorbu | 27 | 68 |

Kommentar

Rorbu Naustrom er vurdert som sekundært areal i underetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------------------|------------------------|
| 18.4.2024 | Øystein Mæland Håkon Magnus Stokka | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4613 BØMLO | 95 | 77 | | 0 | 120.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kræmarstøvegen 45

Hjemmelshaver

Stokka Hanne, Stokka Håkon Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig som ligger idyllisk til ca. 5 km fra Svortland. Det er gode solforhold og flott utsikt.

Adkomstvei

Det er privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tank er fordelt på 3 fritidsboliger.

Regulering

Arealformål: Fritidsbebyggelse

Om tomten

Tomt på 120,80 m² med gruset tun. Det er terrassedekke og kai i trekonstruksjon i front.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 60 000 | 2002 |

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.05.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | 22.05.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | 18.04.2024 | Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.05.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 22.05.2024 | | Finnes ikke | 0 | Nei |
| Megler | 22.05.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK8431>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 24240092 |
| Adresse | Kræmarstøvegen 45 | | |
| Postnr. | 5427 | Sted | Urangsvåg |
| 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? | 2003 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | Sporadisk ferieopphold siden 2003 |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige | Polise/avtalenr | 65665042 |
| Selger 1 Fornavn | Hanne | Etternavn | Stokka |
| Selger 2 Fornavn | Håkon Magnus | Etternavn | Stokka |
| | | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Sprekker i grunnmur, se rapport fra takstmann
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Noe råteskade i utvendig rekkverk
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Perioder med maur. Lar seg lett fjerne med maurkverk
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:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn LOS elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Varmgang i lampe/insaver innenfor ytterdør pga. feilmontering. Dette ble utbedret av LOS elektro sammen med eier pga. reklamasjon. Dette skjedde ca høst 2004
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar I 2003/2004 var det ingen krav om en slik erklæring
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
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 Eier har selv bygget terrasse og kai
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Ferdigattest er underveis

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 Det finnes privat avtale for felles kloakk med to naboer.
Avtale om ikke å sperre innseilingen til kaien.
Har felles utvendig trapp med nabotomta

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

Ved sprengkulde kan vannet fryse i flomålet. Men det er installert varmekabel i slangen, noe som tiner dette fort opp.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 95

Bnr: 77

Fnr:

Snr:

5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

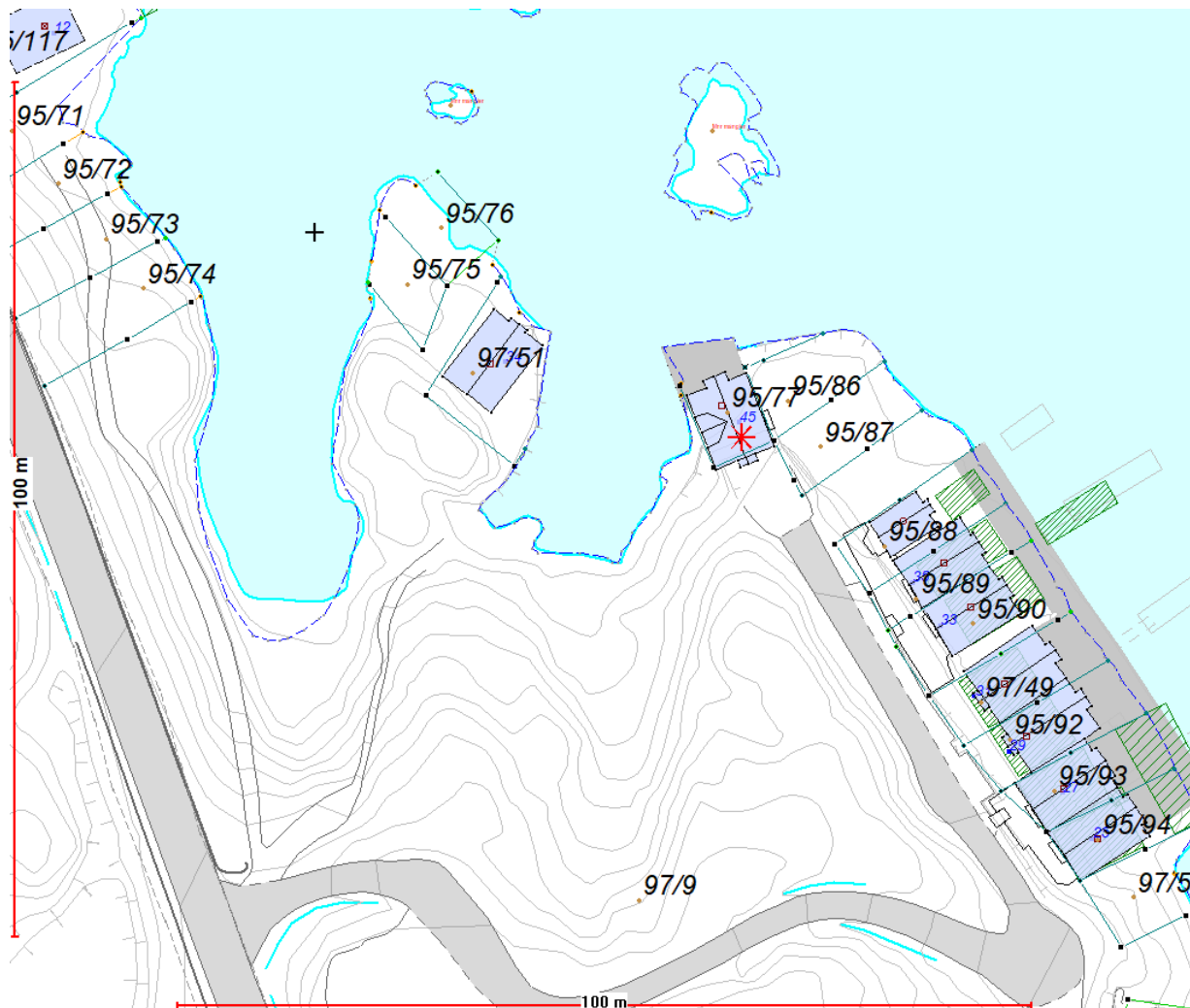
Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.











Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.

Kartet er nordorientert.

Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til.

[jfr. lov om åndsverk](#)



| | | | | | |
|---|------------------|---|--|---|------------------------|
|  | Bustadhus |  | Eigedomsgrenser (oppmålt/koordinatfesta) | | |
|  | Andre bygg |  | Eigedomsgrenser (usikker) |  | Aktuell eigedom |
|  | Fritidsbygg |  | | | |
|  | Godkjente tiltak |  | |  | Eigedomsgrenser ukjent |



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 eigedomsgrensar..... | 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 låssetting..... | 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 flytebyggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebyggja 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 frådelling - 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 ferisesenter 27.04.1987 |

- R-48 Hyttfelt 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 hyttfelt 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)



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 95 Bnr.: 77 Fnr.:** **Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

- Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
- Utsnitt av planen med føresegner og retningsliner følgjer vedlagt

- Kommunedelplan** Vedteken:
- Utsnitt av planen følgjer vedlagt

- Reguleringsplan** Planid.: Vedteken: (ikrafttredelsesdato)
- Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

- Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
- Vedtak følgjer vedlagt

- Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Planstatus: "fritidsbebyggelse" og "andre typer bebyggelse og anlegg"(småbåtanlegg).



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

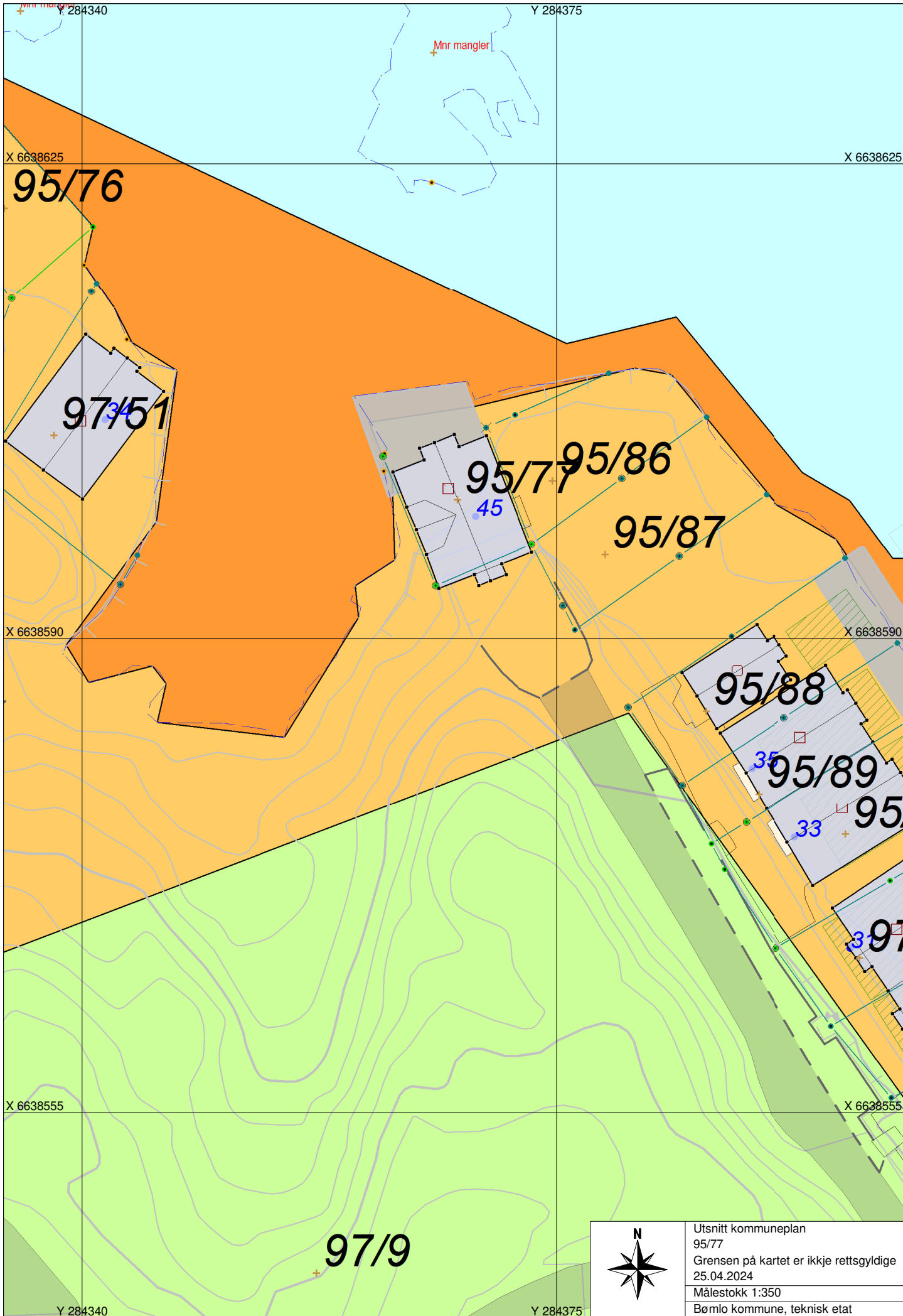
Eigedom: **Gnr.: 95 Bnr.: 77 Fnr.: Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Europaveg/ riksveg | <input type="checkbox"/> |
| Fylkesveg | <input type="checkbox"/> |
| Kommunal veg | <input type="checkbox"/> |
| Privat veg | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Usikkert | <input type="checkbox"/> |

Merknad: Det er om lag 170m med privat veg frå fv.5004 og fram til eigedomen.



95/76

97/51
34

95/77
45

95/86

95/87

95/88

95/89
35

95/90
33

97/91
31

97/9



Utsnitt kommuneplan
95/77
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
25.04.2024
Målestokk 1:350
Bømlo kommune, teknisk etat

X 6638625

X 6638625

X 6638590

X 6638590

X 6638555

X 6638555

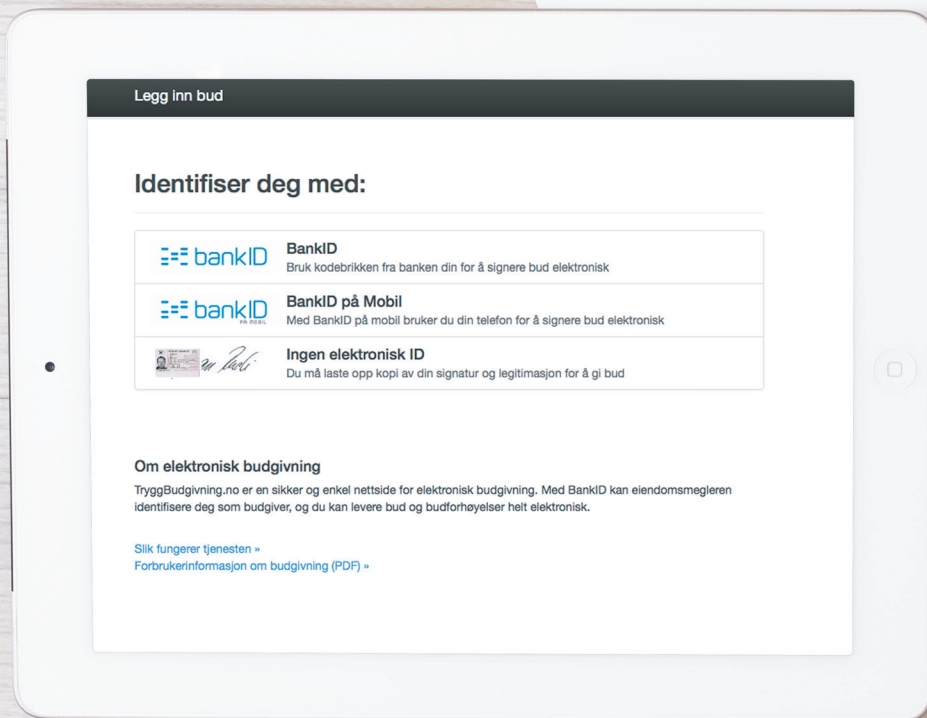
Y 284340

Y 284375



| Teiknforklaring | Nåværende | Framtidig |
|---|-----------|-------------------|
| Kommuneplanar PBL 2008 | | |
| §11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | | |
| Bustader | | |
| Fritidsbusetnad | | |
| Foretningar | | |
| Offentleg eller privat tenesteyting | | |
| Fritids- og turistformål | | |
| Råstoffutvinning | | |
| Næringsvirksomhet | | |
| Idrettsanlegg | | |
| Andre typar bygningar og anlegg | | |
| Grav- og urnelund | | |
| Kombinert bygge- og anleggsformål | | |
| §11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| Veg | | |
| Hamn | | |
| §11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur | | |
| Grøntstruktur | | |
| Naturområde -grønnstruktur | | |
| Turdrag | | |
| Friområde | | |
| §11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift | | |
| LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden | | |
| LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk. | | |
| Spreidde bustader | | |
| Spreidde næringsbygningar | | |
| §11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | | |
| Ferdsel | | |
| Småbåthamn | | |
| Fiske | | |
| Akvakultur | | |
| Drikkevann | | |
| Naturområde | | |
| Friluftsområde | | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone | | |
| §12-6 - Omsynssoner | | |
| Nedslagsfelt drikkevann | | H110 |
| Raud sone etter rundskriv T-1442 | | H210 |
| Gul sone etter rundskriv T-1442 | | H220 |
| Ras- og skredfare | | H310 |
| Sone for militær verksemd | | H380 |
| Omsyn friluftsliv | | H530 |
| Bevaring naturmiljø | | H560 |
| Bevaring kulturmiljø | | H570 |
| Bandlegging for regulering eller plan- og bygningslova | | H710 |
| Bandlegging etter lov om naturvern | | H720 |
| Bandlegging etter lov om kulturminne | | H730 |
| Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde | | Planid (eks. R50) |
| Linjesymbol | | |
| KpGrense | | |
| KpArealGrense | | |
| KpSikringGrense | | |
| KpSløyGrense | | |
| KpFareGrense | | |
| KpAngittHensynGrense | | |
| KpBåndleggingGrense | | |
| KpDetaljerGrense | | |
| Byggegrense | | |
| Hovedveg | | |
| Samleveg | | |
| Adkomstveg | | |
| Gang/sykkelveg | | |
| Skipssted | | |

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 eiendomsmegleren.

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/264/3269843/rzrcyykeed>
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 Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. 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 juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 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.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte 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.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|---------------|
| Hytte | 12.550 kroner |
| Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer | 8.250 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 9.250 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.



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 salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, 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