DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Grønåsvågen 20

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD - GRØNÅSVÅGEN 20

Grønåsvågen 20, 5440 Mosterhamn



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Nils Eirik Ådnanes
Nordre Naustbakken 14
5440 Mosterhamn
nilseirik@gmail.com
Tlf: 95552553

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:19, Bnr: 53
Hjemmelshaver:		Gunnbjørg Olea Johannessen
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		891 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		PRIVAT
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		PRIVAT
Regulering:		Kommuneplan, bustadbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:		Eigedomsskatt 5367,-, feiing 566,-, BVA 6779,25 og SIM - ikkje opplyst
Forsikringsforhold:		Frende
Ligningsverdi:		657925
Byggeår:		1972

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.05.2026

Forutsetninger:

Bustaden er synfart i sol, vindstille og omlag 18 grader.

Der bygningsdelen ikkje har tilstrekkeleg tilkomst vert det gitt TGIU, såframt bygningsdelen ikkje har passert sin aldersmessige forventede levetid.

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benytta på forhold og bygningsdeler som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenværende levetid er marginal eller usikker. Bygninga si vass- og luft-tettleik, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje let seg avdekke og registrere med mindre huseigar godtar hulltaking i konstruksjonar.

Det er ikkje medteke skader og manglar som takstmann anser å ha mindre betydning for bygninga sin verdi, og som er visuelt synleg for kjøpar. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan innhentast i enkelte tilfeller.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i nokre tilfeller være vanskeleg å vurdere, då det kun vert gjort enkelte visuelle undersøkingar på yttertak der tilkomst er forsvarleg.
Skjulte feil og skader kan ikkje utelukkast.

Dersom bygningsdeler er tildekka med snø på befaringstidspunktet er det begrensa observasjonsmoglegeheiter som følgje av dette.

Våtrom vert vurdert ut i fra visuelle observasjonar, og ved holtaking i tilstøtande vegger dersom dette er praktisk gjennomførbart. Det krevst då ein førehandsgodkjenning frå heimelshavar for å gjere dette. Opplysningar frå seljar vert og ein del av grunnlaget.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskeleg å vurdere om dei er tilstrekkeleg tette overgangar og løysingar ved bruk av membran, mellom anna grunna smuss/groing og liknande. Det vil alltid frå takstmann si side verte anbefalt løysingar som fører til minst mogleg vatn direkte på overflatene.

Opplysningar om alder på bygningsdeler og annan informasjon om boligen vert innhenta frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert gjeve opplysningar til takstmann vil det kunne være vurderingar frå takstmann som kan det avvike frå faktiske forhold.

Bustaden er kontrollert etter ny forskrift.

Takstmann er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil eller manglar som han ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilseier.

Det er dokumentasjonen framlagt av eigar som er gjennomgått, og heimelsinformasjon og reguleringsbestemmelsar er kontrollerte opp mot Kommunekart og Kartverket.

Oppdragsgiver:	Gunnbjørg Olea Johannessen

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eigedommen er opparbeidd med asfalterte arealer til parkering, grus langs vegg til dør og elles murar, plen og beplantning. Tomta framstår fint opparbeidd og godt vedlikhaldt, men med noko behov for rydding inntil bygget på austside.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er ført opp på kjellarmur av blokker som er pussa utvendig. Isolert etasjeskiljar i tre mellom etasjane. Yttervegger er isolert reisverk i tre som er utvendig kledd med vindtette plater og ståande trekledning. Takkonstruksjon er takstolar som er isolerte i undergurt og utvendig tekka med sutaksplater, papp og betongpanner. Vindauger og dører har karmar i tre. Renner og beslag er i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår i god stand og godt vedlikehaldt ut frå alder. Det er behov for oppgradering av bad, kjøken og VA-installasjonar.

ANNET:

Det er opplyst at det er behov for å skifte blandebatteri samt gå over installasjonar i bad i hovedetasje før ein eventulelt tar dette i bruk.

DOKUMENTKONTROLL:

I henhald til NS3940 er det rommet sitt bruk på befaringstidspunktet som skal være grunnlaget for klassifisering i rapporten. Dersom det til dømes er ei bod (tilleggsdel) som vert brukt til soverom (hoveddel) er denne omfatta av byggesaksbestemmelsane i PBL § 20-1. Isolasjon, brannskilje og lydskilje mellom einingar er ikkje vurderte. For ferdigattest/førebels bruksløyve; - sjå meklar sine opplysningar. Det er anbefalt å setje seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salsoppgåve samt seljar si eigenerklæring. Ved eventuell avhending av eigendomen vert det gjort oppmerksom på seljar si opplysingsplikt og kjøpar si undersøkjingsplikt i henhald til lov om avhending av fast eigedom.

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

Kjellar:
Gang; panel i himling, panel og tapet på vegger og laminat på golv
Soverom 1; panel i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Kjellarstove; malt himling, panel på vegger og laminat på golv
Syrom; malt himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Bad; panel i himling, baderomsplater på vegger og fliser på golv
Gang; malt himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Toalett; panel i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Bod; panel i himling, malte vegger og betonggolv
Garasje; gips i himling, gips og mur på vegger og betonggolv

1.etasje:
Stove; plater i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Kjøken; plater i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Gang; plater i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Soverom 1; plater i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Soverom 2; plater i himling, malte/tapetserte vegger og laminat på golv
Bad; plater i himling, fliser og tapetserte vegger og fliser på golv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming; bustaden har vedomn i stove, og elles varmekablar og panelomnar.

Kjøken; det er i hovedkjøken profilerte frontar i heiltre og laminert benkeplate. Det er frittståande kvitevarer, og ventilator med utkast gjennom kanal. I hybel i kjellar er det ein liten kjøkenbenk med laminerte frontar og laminert benkeplate. Det er integrert komfyr og platetopp.

Bad; i hovedetasje er det eldre bad med innebygd badekar, golvmonterte toalett og servant med skap og spegl. I kjellar er det bad frå omlag 2008 som har dusj på vegg med kar til golv og dusjvegger, baderomsinnreiing, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder bygd inn i nisje med dør. Badet i hovedetasje er ikkje i dagleg bruk grunna noko dårlege pakningar, blandebatteri og generell tilstand.

Det er eit eige rom med røyr og koblingar i forbindelse med bod i kjellar.

Planheit er målt i stove til +/-6mm.

Romhøgder:
Kjellar; kjellarstove 224, syrom 221, bad 225, gang 222, toalett 231, gang 230, soverom 229, bod 232 og garasje 215-220
1.etasje; stove 241, kjøken 240, soverom 241, soverom 242, bad 239 og gang 241

FORMÅL MED ANALYSEN:

Sal av eigedommen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fylgjande er opplyst av eigar:
Garasje (1983)
Bad i kjellar (2008)
Ytterdører (2013-2014)
Oppggradert elektrisk anlegg (2013-2014)
Etablering av hybel
Nytt yttertak (1990-talet)
nokre vindauger skifta (1990-talet)

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjellar	110	0	0	0
1.etasje	86	0	0	67
SUM BYGNING	196	0	0	67
SUM BRA	196			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjellar; gang x 2, kjellarstove m/kjøken, soverom, syrom, bad/vaskerom, toalett, bod og garasje
1.etasje; stove, kjøken, gang, soverom x 2 og bad

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Garasje er del av BRA-i då denne har dør direkte frå bod i kjellar.

TBA (balkong og terrasseareal) er medteke på sør og vestside. Areal som har terrassedekke på austside er ikkje medrekna, då dette er dels overgrodd og har svekkelsar og råteskader.

Arealmålinga er utført med laser, og bruttoareal er skjønsmessig berekna.

Det er bruken av romma på befaringstidspunktet som definerer klassifiseringa, og romma kan likevel være i strid med gjeldane forskrift.

På grunn av tilkomst og målemetodar kan arealer ha avvik utover det som er lovleg.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er samanbygd med bustaden, og er ført opp med mur mot terreng og eller vegger av reisverk i tre. Utvendig kledd med ståande trekledning og vindauger og portar er i tre. Takkonstruksjon i takstolar som er utvendig tekka med betongpanner.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Nils Eirik Ådnanes

Meir enn 20 år i byggebransjen - med tilstandsanalyse, kalkulasjon, oppføring- og restaurering av bygningar.

01/06/2026

Nils Eirik Ådnanes

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Byggegrunn er steinmassar der det er mogleg å inspisere. Fundament er i betong og mur.

Merknader:

Det er ved visuell kontroll og måling ikkje registrert setningar eller skader på fundament eller murar. Det er ikkje mogleg å inspisere byggjegrunnen rundt heile bustaden, då det stadvis er overbygd av plattingar eller dekka av vegetasjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På kjellarnivå er det fall eller drenerande massar langs mur. På austside er det vegetasjon inntil bygget, samt terreng som fell inn mot veggliv.

Merknader:

Alder på bygg gjer at det er usikkert om det er fuktsikring og drenering rundt kjellarmur. Det er difor ikkje kjent om denne er sikra mot vanninntrenging.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er kledde med ståande trekledning med over- og underliggjarar. I gavlar er det liggjande enkeltfalsa trekledning. Omramming rundt vindauger er i treverk.

Merknader:

Det er ikkje mogleg å påvise tilstrekkeleg lufting bak heile veggens areal. Det er ikkje registrert museband på vegger. Det er noko grønske etter vegetasjon på eigedommen, men det er ikkje ved måling registrert fukt og råte i treverk. Ut frå alder er kledning i god stand.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger og dører er dels frå byggjeår og dels skifta på 1990-talet. Det er isolerglass med trekarmar som er malte. Ytterdører er skifta i 2013-2014, og garasjeportar/vindauger er frå 1983.

Merknader:

Skyvedør i stove har noko råte og slitasje i trekarm. Vindaugetr elles er noko svekka av slitasje og elde.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Yttertak på bustaden er tekka med betongpanner, og skostein er pussa. Det er beslag i metall, og takhattar ved lufting frå ventilasjon og kjøken. I fylgje eigar er yttertak på bustaden oppgradert på 1990-talet.

Merknader:

Konstruksjonen er vurdert å være stabil, og det er ikkje registrert svank eller buling. Det er ved kontroll frå innside registrert opningar rundt gjennomføringar til kanalar, som kan føre til at eventuelt vatn som kjem inn på undertak vil finne vegen heilt inn i konstruksjonar. Ved kontroll er det ikkje fukt i treverk rundt pipe, men spor etter tidlegare fukt. Det er ikkje snøfangarar på taket.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990-talet

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er inspisert frå loft og består av sutaksplater med papp over. Yttertak er inspisert frå bakkeplan, og består av betongpanner.

Merknader:

Det er ved visuell kontroll frå innside loft registrert sutaksplate som er løsna frå sperr, noko som gjer at område er ekstra utsett ved vatn som kjem gjennom yttertak. Det er også registrert opning rundt kanal til takhatt, der ein frå innside ser rett i underside av takstein.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftskonstruksjon er takstolar som er isolert i undergurt, og som er utvendig tekka med sutaksplater, papp og betongpanner. Det er lagt tregolv i midste del av loftet.

Merknader:

Det er ved måling og visuell kontroll av loftet ikkje avdekka aktiv fukt, men det er spor etter tidlegare fukt rundt pipe. Det er ventilar i begge gavlar for ventilering av loftsrommet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er balkong på sør- og vestside av bustaden. På vestside er denne sett på søyler og dragarar, og på sørside er det ikkje opning for visuell kontroll av konstruksjon.

Merknader:

Der det er kontrollert er det vurdert å være tilstrekkeleg innfesting, dimensjonar og stabilitet i konstruksjonane. Alder gjer at terrassedekke er noko slitt, men ikkje svekka så det går ut over sikkerheit å bruke det. Rekkverk er målt til 78cm.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom kjellar

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Himling i badet er panel, og vegger er baderomsplater. Badet er i fylgje eigar oppgradert i 2008.

Merknader:

Det er ikkje ventilar som kan opnast i badet. Det er vindauge i våtsone som er utført med malte trekarmar og lister. Det er montert golvlist nedst på vegg, som gjer at det ikkje er mogleg å inspisere overgang mellom vegg og golv. Denne golvlista kan ha skada membran i overgangen - men dette er ikkje påvist. Det er teke hol i baderomsplate under vasken, som gjer at denne fuktsperra ikkje er tett i våtsona.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Golvet er fliselagt, og det er montert golvlist langs vegger.

Merknader:

Det er ikkje registrert fall eller høgdeforskjell i golvet ved måling, men området under dusj er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon eller kontroll. Det er registert membran opp på tersklar. Det er ikkje registrert om overgang vegg/golv er løyst på ein fagmessig måte og om dette er tett.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er kontrollert mot dørkarmar, då det ikkje er tilkomst for visuell kontroll i sluk. Det er smøremenbran som er montert i golv og overgang.

Merknader:

Det er målt etter fukt i vegg under vask, og i skap til bereder. Dette då dei er tilgjengelege utan å ta hol i vegg. Ved måling er det ikkje registrert skadeleg fukt i treverk. Montering av lister langs golv kan tyde på at membran er punktert og ikkje tett i desse overgangane, men det er ikkje påvist.

7.2 Bad 1.etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Himling i badet er plater, og vegger er tapetserte. Det er montert fliser over og rundt badekaret.

Merknader:

Løysinga på vegger med malt tapet er ikkje tilstrekkeleg tett til bruk i våtsone etter dagens krav. I tillegg er det vindauge i våtsone over badekar, som er utført med malte trekarmar og lister.

TG iu 7.2.2 Overflate gulv

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

Golvet i badet har fliser, og det er også montert sokkelflis og fliser langs innebygd badekar.

Merknader:

Det er berre mogleg å inspisere den delen av badet som er utanføor det innebygde badekaret. Denne delen har ikkje fall, men det er ikkje kjent korleis fall og tetting ser ut under badekar. Det er ikkje opning for vatn frå badet utanfor badekar til å finne vegen til sluk. Som badet er no er det berre mogleg å bruke det som toalett.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikkje kjent
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran i rommet er ikkje kontrollert, då det ikkje er tilkomst for kontroll av sluk som er plassert under badekaret.

Merknader:

Det er målt etter fukt i materialer i kjellar i området rundt røyr til badet. Ved måling er det ikkje registrert skadeleg fukt, men badekaret i badet har ikkje vore i bruk over på ei stund. Det må etablerast membran og fall i rommet iht dagens krav, og når det skal gjerast arbeid i våtrommet må dette utførast og dokumenterast av godkjent foretak.

8. Kjøkken

8.1 Kjøken

TG 2 8.1 Kjøken

Vanninstallasjonen er fra Ikkje kjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøken har kobberrør til vatn og plastrør til avløp.

Merknader:

Det er ved visuell kontroll ikkje registrert skader i eller rundt kjøken. Det er tilstrekkeleg avløpskapasitet, vanntrykk og det er ikkje registrert lukt frå anlegget ved kontroll. Alder på anlegget gjer at det nærmar seg forventa levetid for bygningsdelen.

9. Rom under terreng

9.1 boder og bad

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Rom i kjellar er vurdert under eitt, sjølv om boder og bad er tre forskjellige rom. Konstruksjon er inspisert der det allereie er opningar i vegger.

Merknader:

Det er ved måling i treverk registrert noko fukt i sviller langs golv, men utover dette er det ikkje registrert fukt. Det er ventilar i vindauger.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Golva i kjellar er betong, laminat og fliselagt.

Merknader:

Det er ved visuell kontroll ikkje registrert skader på golva der dei er tilgjengelege for kontroll, men det er i bod der det er betonggolv registrert skjolder etter fukt frå sviller eller andre konstruksjonar.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikkje teke hol i vegger, men målt i opningar som allereie er i vegger.

Merknader:

Ved måling i sviller i bod er det registrert noko fukt, medan det i vegger i bod og bad ikkje er registrert fukt.

10. VVS

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ikkje kjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er kobberrør til vatn og plastrør til avløp. Det er golvmonterte toalett i bustaden.

Merknader:

Bade vatn og avløp fungerer som det skal ved synfaring, og det er alder på anlegget som gjer at det er vurdert til TG2. Det er slitasje på blandebatteri i bad hovedetasje, og på pakningar til golvmontert toalett i det same rommet.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder er OSO på omlag 200L. Den er plassert i skap/nisje i bad i kjellar.

Merknader:

Bereder er plassert i rom utan sluk, og den er ikkje lekkasjesikra. Alder gjer at den har passert forventa levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bustaden har naturleg ventilasjon gjennom ventilar, samt avtrekk frå kjøken.

Merknader:

Det er ved synfaring vurdert å være god luftkvalitet i bustaden, men ved naturleg ventilasjon skal ikkje bygningsdelen ha betre tilstandsgrad enn TG2. Endra bruk av bustad kan føre til endra behov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2013-2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er frå byggjeår, men er oppgradert gjennom fleire omgonger. Sist vart det i 2013-14 oppgradert med automatsikringar i sikringsskap. Anlegget fungerer som det skal, men det er varmekabel i gang i kjellar som ikkje fungerer.

Merknader:

Ved eigarskifte er det alltid anbefalt å få det elektriske anlegget kontrollert av kontrollmynde eller godkjent foretak. Takstmann har ikkje kompetanse til å kontrollere anlegget utover punkta i denne rapporten, eller til å setje tilstandsgrad.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bustad er ført opp i 1972, utbygd i to omgongar - i 1974 og 1983, i fylgje opplysninar frå Bømlo kommune.
Bustaden har vore i oppdragsgjevar si eige sidan 2009.

Det er delt av ein eigen hybel i kjellar, med dør inn til hovudbustaddel.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er anbefalt å setje seg inn i eigedommen sine rettar og plikter, gjennom salsoppgåve, informasjon frå meklar og avtalar - både tinglyste og eventuelt private.

Det er anbefalt å undersøkje terrassegolv på bakside av bustad, då dette er i ein stand som gjer at det er farleg å bruke.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Ved ustabile grunnforhold eller svake fundament er det risiko for setningar som kan føre til deformasjon eller utette konstruksjonar. Det er viktig å halde terreng og fundament under oppsyn ved visuell kontroll, og setje i gang undersøkingar og registreringar dersom det vert avdekka sprekker eller skader.
1.3	Terrengforhold
	Ved manglande fall vekk frå bygg eller manglande drenering vil det være risiko for ansamling av vatn og snø. Dette vil då kunne finne vegen inn i bygget om det er skader eller utette konstruksjonar. Det er anbefalt å etablere drenerande massar og fall rundt heile bustaden, samt å etablere drenering og utvendig fuktsikring.
2.1	Yttervegger
	Ved manglande lufting eller manglande vedlikehald vil det være risiko for utett kledning eller kondensering og fukt frå bakside av kledning. Dette kan føre til råteskader som igjen kan spreie seg til andre konstruksjonar. Det er anbefalt å vedlikehalde yttervegg ved vask, maling og lokal utbetring av skadde bord, for å hindre dette. Sjølv om kledning har nådd forventa levetid for bygnignsdel kan den ha mykje rest-levetid ved godt vedlikehald.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ved alder eller manglande vedlikehald av karmar til vindauger og dører er det risiko for at dei vert utette og fukt kan trekke inn i treverk. Dette kan føre til råteskader, og vidare til lekkasje inn i andre konstruksjonar. Vinadauger og dører er godt vedlikehaldte og i god stand ut frå alder, og dette er det viktig å fortsetje med. Dei vindaugene og dørene som er skadde bør skiftast. Nye vindauger og dører vil ha ein positiv effekt på energibehovet tilbustaden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	Det er generelt risiko for skader på yttertak, som resultat av elde, slitasje eller påført belastning. Konsekvens av dette er lekkasjar som kjem inn i konstruksjon og kan føre til råteskader og biologiske skadegjerarar. Det er anbefalt å sjekke loft og yttertak jamnleg, og setje i gang utbetringar av fagperson om det vert avdekka lekkasjar. Det er anbefalt å etablere heildekkande beslag på skorstein.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er risiko for skader på konstruksjon dersom både ytter- og undertak slepp inn vatn. Konsekvens av dette er fukt- og råteskader i konstruksjon, og vidare inn i opphaldsrom. Det er anbefalt å utbetre undertak der dette ikkje er intakt, og det er anbefalt å visuelt inspisere yttertak med jamne mellomrom og utbetre ved behov.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Ved manglande ventilering eller utette konstruksjonar er det fare for fukt frå kondensering eller lekkasjar. Konsekevens av dette er fukt- og råteskader, og biologiske skadegjerarar i treverk. Det er anbefalt å syte for god ventilering av loftet vidare, samt kontrollere visuelt dei sårbare områda rundt gjennomføringar. Ved avdekking av fukt er det anbefalt å få kontrllert bygnignsdelen av fagperson.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Ved elde og slitasje er det risiko for deformasjon av konstruksjonar. Om dette får utvikle seg over tid kan balkong være farleg å bruke. Det er anbefalt å kontrollere balkong visuelt og sjå etter svake punkt i bjelkar, bord og innfesting, og skifte lokalt om det vert avdekka svekkelsar. Når det skal gjerast arbeid på balkong må rekkverk førast opp i høgde i tråd med dagens reglar - 100cm.
7.1.1	Bad/vaskerom kjellar Overflate vegger og himling
	Ved manglande kjennskap til løysingar eller ved feil utførelse er det risiko for lekkasje inn i konstruksjonar. Dette kan føre til fukt og råteskader. Vindauge som står i våtsone er utsett for fukt og råteskader. Manglande lufting fører til risiko for kondens i rommet og fuktskader som fylgje av dette. Sjølv om rommet ser ut til å fungere på befaringstidspuntet er det anbefalt å utbetre punkta nemnd her. Fram til dette er utbetra er det anbefalt å nytte dusjvegger med kar eller dusjkabinett for å skåne resten av rommet mot vannsprut.
7.1.2	Bad/vaskerom kjellar Overflate gulv
	Ved manglande fall er det risiko for at vatn samlar seg på feil stader i rommet og ikkje finn vegen til sluk. Dette kan igjen føre til at vatn trenger inn i konstruksjonar ved svake punkt, og dette er det ekstra risiko for i dette tilfellet då det ikkje er tilgang til kontroll av sluken. Det er anbefalt å halde golvet under oppsyn, og det bør etablerast tilstrekkeleg fall og høgdeforskjell (25mm) i rommet.
7.1.3	Bad/vaskerom kjellar Membran, tettesjiktet og sluk
	Vedfeil utførelse eller manglande kontroll på tettesjikt er det risiko for lekkasjar om det samlar seg vatn på feil stader i rommet eller om det oppstår lekkasjar. Konsekvens av dette er fukt og råteskader i tilstøtande konstruksjonar. Det er anbefalt å kontrollere membran i sluk og bak lister, og dersom den ikkje er tett og i god stand må det etablerast nytt tettesjikt i rommet.
8.1	Kjøken Kjøken
	Det er risiko for lekkasjar og kondensering frå røyr i tilknytning til kjøken, ved slitasje eller elde. Dette kan føre til fukt- og råteskader på konstruksjonar. Det er anbefalt å halde kjøkenrøyr under oppsyn etter endringar og lekkasjar, og då anlegget nærmar seg forventa levetid må ein pårekne utbetringar og utskifting innan rimeleg tid. Når det skal gjerast arbeid med vannrøyr bør de etablerast rør-i-rør til fordelerskap med lekkasjesikring. Arbeidet må utførast av godkjent foretak.
9.1.1	boder og bad Veggenes og himlingens overflater
	Ved manglande luftsirkulasjon bak vegger er det risiko for kondensering og fuktskader som fylgje av dette. Det er anbefalt å halde vegger under oppsyn ved visuell kontroll og måling, samt etablere fleire ventilar i vegger i kjellar. På sikt bør ein også etablere utvendig fuktsikring og drenering rundt heile bustaden.
9.1.2	boder og bad Gulvets overflate

	Det er risiko for fukt under golv dersom det kondenserer eller oppstår lekkasjar får yttervegger. Dette kan føre til fukt og biologiske skadegjerarar. Det er anbefalt å halde golva under oppsyn fram til utvendig fuktsikring og drenering er etablert.
9.1.3	boder og bad Fuktmåling og ventilasjon
	Det er risiko for kondens ved manglande sirkulasjon mellom vegger. Konsekvens av dette er fukt og biologiske skadegjerarar. Det er anbefalt å etablere fleire ventilar i romma, samt lufting mellom vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ved slitasje og elde er det risiko for skader og lekkasje frå vann og avløpsrør. Det er anbefalt å etablere rør-i-rør til fordelerskap med lekkasjesikring. Om det skal gjerast arbeid med anlegget må dette utførast og dokumenterast av godkjent foretak.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er risiko for lekkasje frå bereder ved slitasje og elde. Dette kan føre til store mengder vatn til konstruksjonar. Det er anbefalt å få etablert lekkasjesikring frå bereder, som vannstoppventil eller tilsvarande. Bereder må påreknast skifta ut innan rimeleg tid.
10.5	Ventilasjon
	Ved manglande kapasitet på ventilasjon er det fare for kondens og svartsopp eller andre skader på flater i romma. Det er difor anbefalt å etablere fleire ventilar, samt avtrekk frå alle våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Ved bruk av badekar i dette rommet vil det være stor risiko for fukt i konstruksjonar, som kan føre til fukt og råteskader. Det er anbefalt å etablere ei løysing som held tett i heile rommet si våtsone. Rommet fungerer som toalettrom, men badekaret må ikkje brukast før tilstrekkeleg tettesjikt er etablert.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Gjensidige

Egenerklæring

Grønåsvågen 20, 5440 MOSTERHAMN

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grønåsvågen 20	Grønåsvågen 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen har vært mitt hjem siden jeg kjøpte den, men jeg har i lengre perioder jobbet i en annen kommune, og dermed pendlet litt til og fra de siste årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Gunnbjørg Olea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad i hovedetasjen oppe er ikke i daglig bruk pga. det trengs oppgraderes.

Toalett lekker i pakning (ikke hele tiden, men ved bruk, typ når man drar i snoren). Under vasken er det også en dårlig pakning i røropplegg, som pr. nå er "limt" av rørlegger, men anbefales videre å skiftes ut.

I følge rørlegger er det anbefalt å bytte ut hele deler på vask, samt få nytt toalett, fordi mindre deler/pakninger er vanskelig å få tak i pga. alder.

Se også takstmann sine kommentarer generelt til badet og badekaret.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eier pusset opp badet i kjelleren. Usikker på om det er faglært eller ufaglært. Har dokumentasjon på elektrisk arbeid (varmekabler) utført av Grov Elektro AS

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye ytterdører

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bømlo Mesterbygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

ikke som jeg har observert, men se takstmanns vurdering for grundig info og gjennomgang av kjelleretasjen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Har dokumentasjon fra forrige eier at bad/vaskerom nede ble renovert inkl. nye varmekabler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grov Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstalerte automatsikringer + ny kabel (med mer strøm).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moster Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjennomført elektrisk kontroll på hele huset i 2022. Det ble funnet ett avvik (en manglende jorda kontakt, og dette ble utbedret av Moster Elektro. Har dokumentasjon fra Moster Elektro på arbeidet, samt skriv fra Bømlo Kraftnett på at elektrisk kontroll er godkjent.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finnås Kraftlag/ Bømlo Kraftnett

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se gjerne nærmere på beskrivelse av bad under "våtrom". Men røropplegget under vask (på badet oppe) er anbefalt av rørlegger å skiftes ut, pga. dårlig pakning og eldre standard, samt nødvendig oppgradering av badekar i følge takstmann.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det var opprinnelig en ekstra vedovn i kjelleretasjen. Denne ble fjernet.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: fjernet liten vedovn i kjeller.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har observert maur rundt sluk/dørlist på vaskerom nede i kjeller. Ble behandlet med insektsspray (la også ut åtefeller i etterkant, men ingen spor av maur i dem).

Det er også observert tusselus/skrukkedyr rundt toalett nede i kjeller. Behandlet (forebyggende) med spray.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pusset opp kjeller/hybelrom. Byttet ut et vindu i kjellerstue med ny ytterdør, samt åpnet opp vegg til kjellerbod inkl. drager i taket ved åpningen.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bømlo Mesterbygg

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2014

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Laget kjøkkenkrok, samt gipset tak, i kjellerstue (inkl. lydbøyler i taket). Det er også etterisolert i boden og kledd med gips. En (av to opprinnelig) ventil (ut mot terrassen) er kledd igjen på innsiden.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**

2014

24.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte kran/blandebatteri i kjøkkenkrok kjellerstue

24.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ble gjort av rørlegger. Men husker ikke hvilket firma.

24.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nå er det septiktank tilknyttet boligen. Men det har vært initiativ fra naboer om å kople seg på vann og avløp i felleskap. Slik jeg forstår er dette pr. dd. valgfritt, for jeg har ikke fått krav om å gjøre det (mulig det er kostnadsbesparende å gjøre dette i fellesskap og dermed verdt å undersøke nærmere for ny eier).

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var opprinnelig åpning mellom kjøkken og stue (en bue). Som ble tettet igjen. Husker ikke årstall for når dette ble gjort eller hvilke materialer som ble brukt (ikke gips, mest sannsynlig en treplate e.l).

Jeg har fått opplysninger om at en tidligere eier for lenge siden skiftet et vindu i stue (lite vindu mot bakhage i øst, og at dette opprinnelig var et større vindu, men som ble byttet til et mindre). Jeg har ikke noe mer info om dette, annet enn at det vinduet som står der i dag har fungert fint. Men kanskje har det engang vært en større åpning der. Er usikker på dette.

Oppvaskmaskin på kjøkken i hovedetasje er ikke i bruk pr. dd. Den ble koplet fra i forbindelse med skifte av nytt blandebatteri i 2025 (utført av rørlegger) og har ikke vært skrudd på siden (maskinen er av eldre dato, men virket sist den var i bruk).

Det er observert fukt/kondens på vindu i hovedetasje på gjesterom (på vinteren ved kuldegrader). Usikker på om det er punktert. Det er også noen gamle vinduer i kjelleretasje som er treige/vanskelige å åpne. Flere av vinduene er av eldre dato.

Varmekabler i kjeller (ved inngangsdør) virker ikke. Vet ikke hvorfor. Jeg er også usikker på om alle utelysene virker.

Utendørs kran (hagekran) lekker ved bruk (utvendig, rundt pakningen)
Terasseplatting i bakhage er i dårlig stand (er ikke i bruk pr. dd.).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63635478

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gunnbjørg Olea Johannessen	**2026-06-03**

Identification

Gunnbjørg Olea Johannessen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gunnbjørg Olea Johannessen	03/06-2026 21:03:41	BankID OIDC High

Bømlo Vatn og Avløpsselskap as

Hollundsdalen
Postboks 214
5445 Bremnes

53 42 88 40
www.bva.no

Opplysningar til eigedomsmeklar

Bremnes 20. mai 2026

Gardsnr.: 19 Bruksnr.: 53 Festenr.: Seksjonsnr.:

Adresse: Grønåsvågen 20, 5440 MOSTERHAMN

Tilknytting til offentleg vatn og avløp - avgifter

Tilknytta offentleg vatn: Ja

Merknader

Tilknytta offentleg avløp: Nei

Merknader

Årleg avgift: kr 6 779,25

Antall terminar: 12

Merknader

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

9 Bygningsopplysningar

(Me føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå matrikkeldelen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i matrikkelen generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre godkjende byggjemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei ☐ Ja ☒ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er byggemeld:

1972: bustadhus

1974: tilbygg/garasje

1983: garasje

Merknader: (Spesielle opplysningar)

Bygningsnr : 173877447

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	203.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	203.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1110 Grønåsvågen 20	H0101	19/53	203.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	85.0	0.0	85.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			118.0	0.0	118.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	203,0	0,0	203,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		28.10.2005	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6623926.0	295729.0	0.0	Nei

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

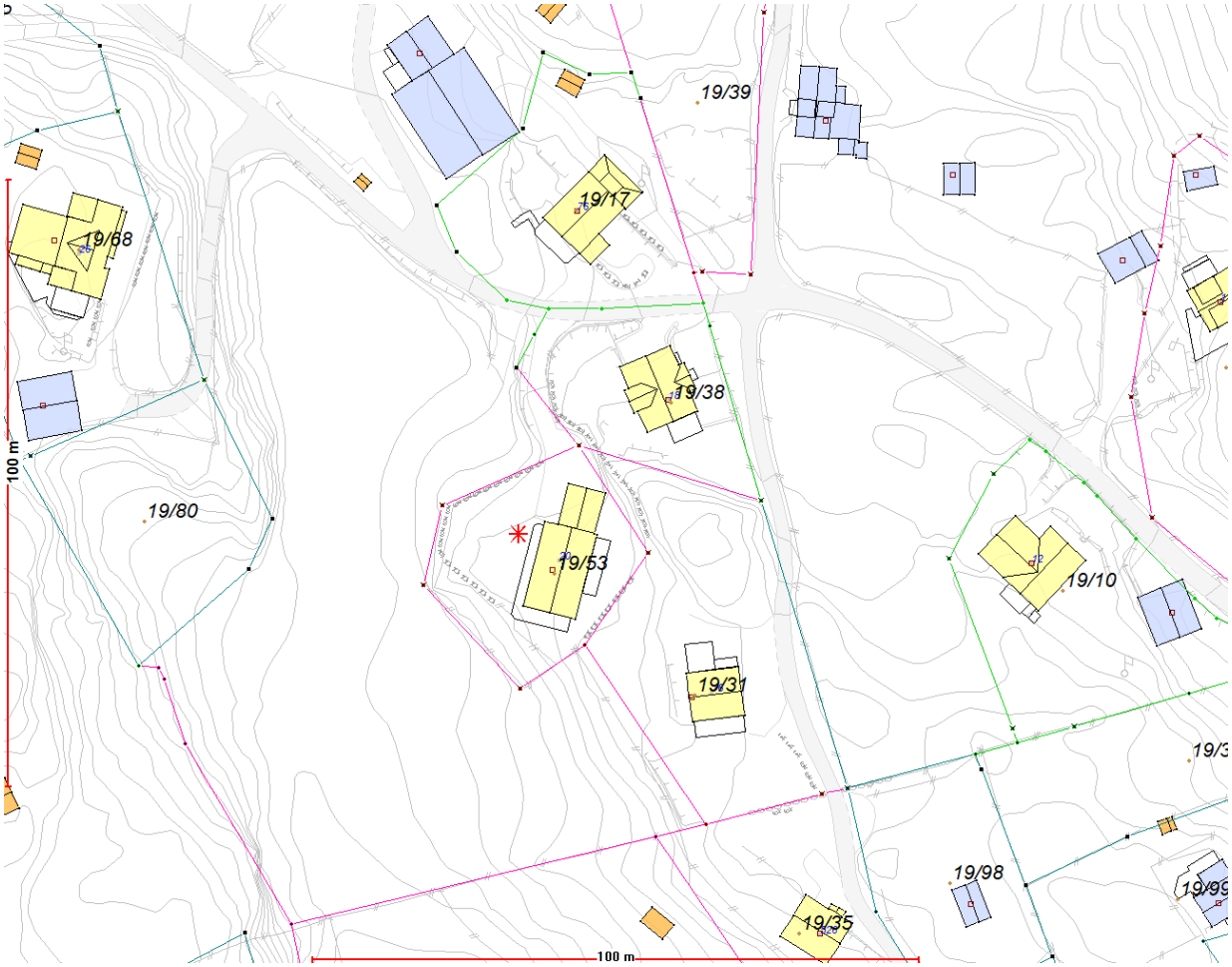
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 19 Bnr: 53 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

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

Målestokk-linjal på kartet.



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

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

7 Eigedomsskatt og Feiing/brannsyn

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen.

Type gebyr:	Kryss av	
Eigedomsskatt	☒	
Feiing/brannsyn,	☒	
Faktisk gebyr:	kr	eigedomsskatt kr 5 367, feiing kr 566

Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra. Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei ☐ Ja ☐ kr Forfall:

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

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

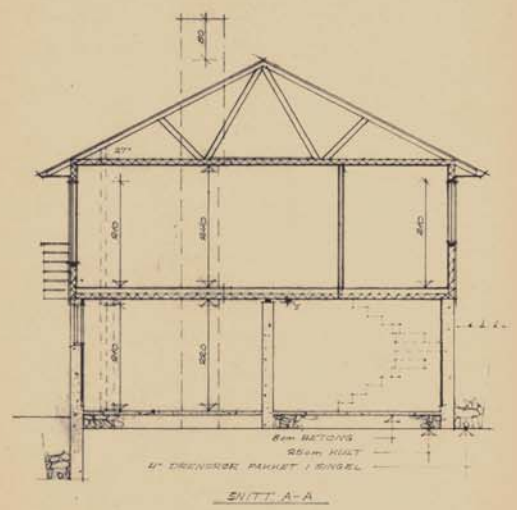
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

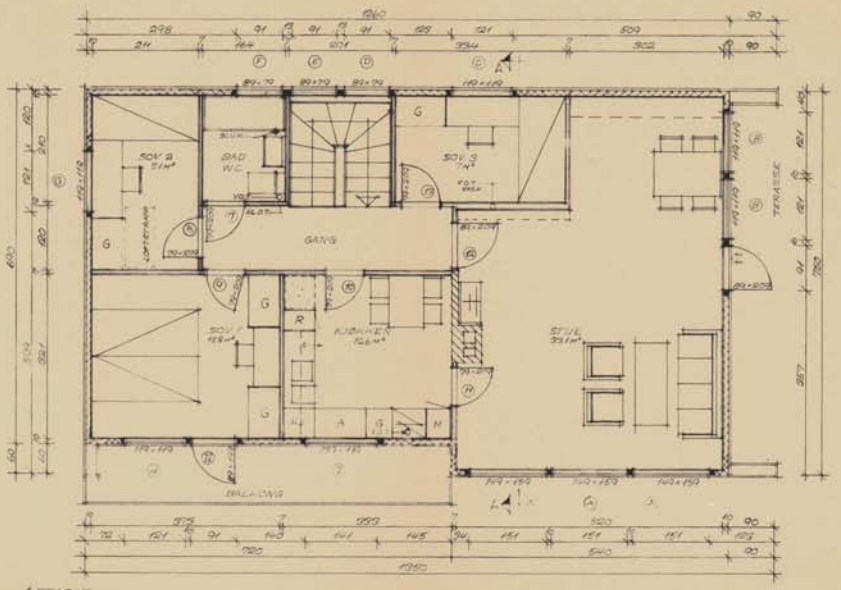
15 Kopi av godkjende teikningar av bygningar

Produktet femnar om kopi av godkjende teikningar for alle byggesaker på eigedomen.

Merknad: sjå vedlegg.



SNITT A-A



1. ETASJE



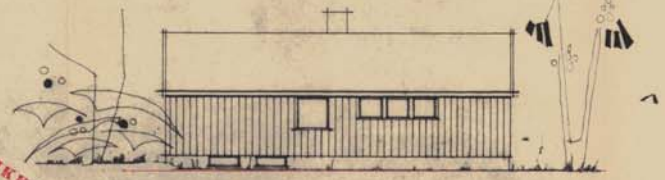
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

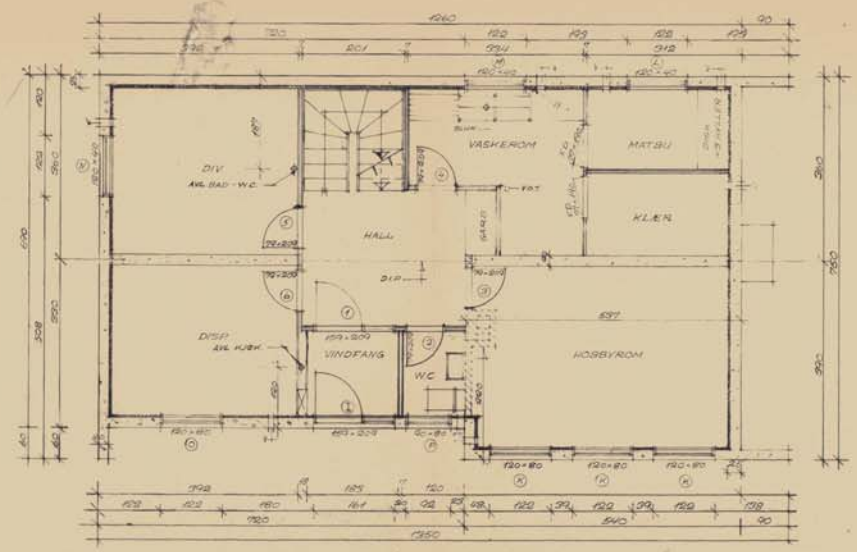


FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

IKKE BEREGNET SOM BYGGEELGNING



UNDERETASJE

BRØDR. HETLAND A/S
DISTRIKTSKONTOR KARMØY
4262 AVALDSNES

Planlagte fordig terrenglinjer

TYPE		
12,24 × 7,24	= 89,34 m²	
= 7,60 × 0,60	= 4,56 -	
LEILIGHETAL	= 85,09 m²	

BYGGHR.: Arild Andreassen
STED: 5440 Mosterhamn
GNR.: KNR.: 0115
Bruks Nummer

BRØDR. HETLAND
SANDNES — SKYTTE — SKANES
AVALD — BYGG — TLF. 1136 - 1133

Tegnemåte 1:50 | Tegn. | Ltegn.
1:100 | Kfr. | 46-79

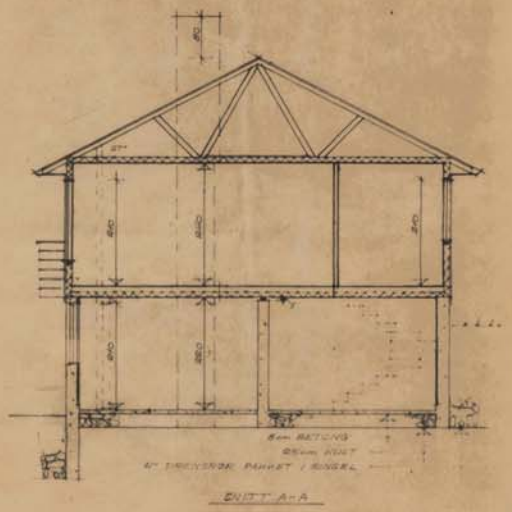
Erstatning for

U-85-7÷

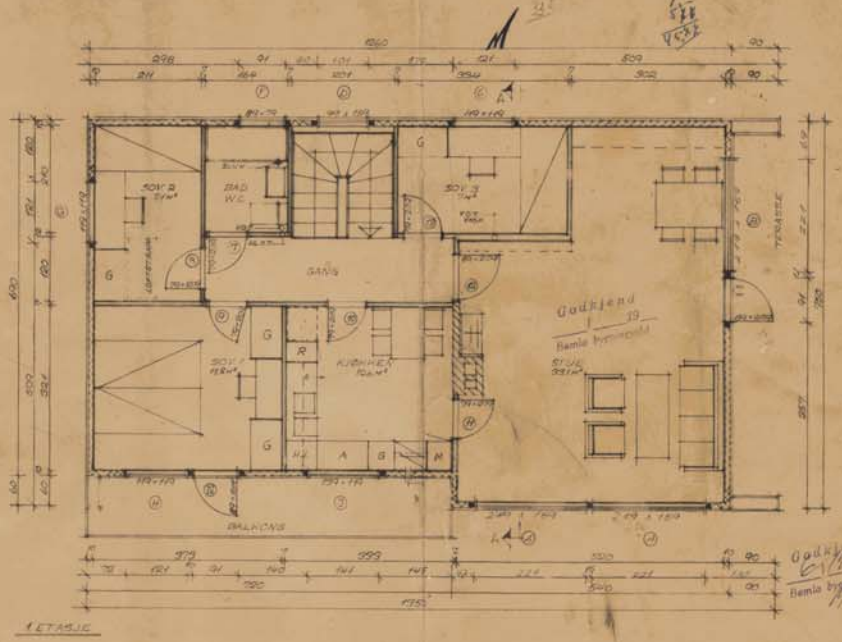
Erstattet av:

Denne tegning er vår eiendom og må ikke anvendes helt eller utdrag pr. Lov om åndsverker av 4. juni 1930.

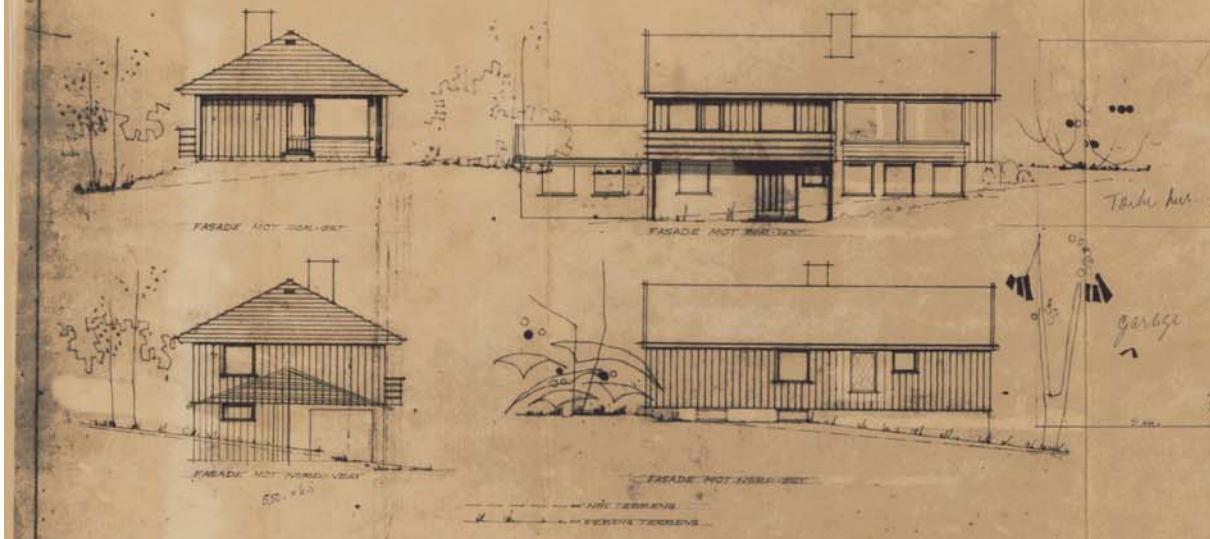
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

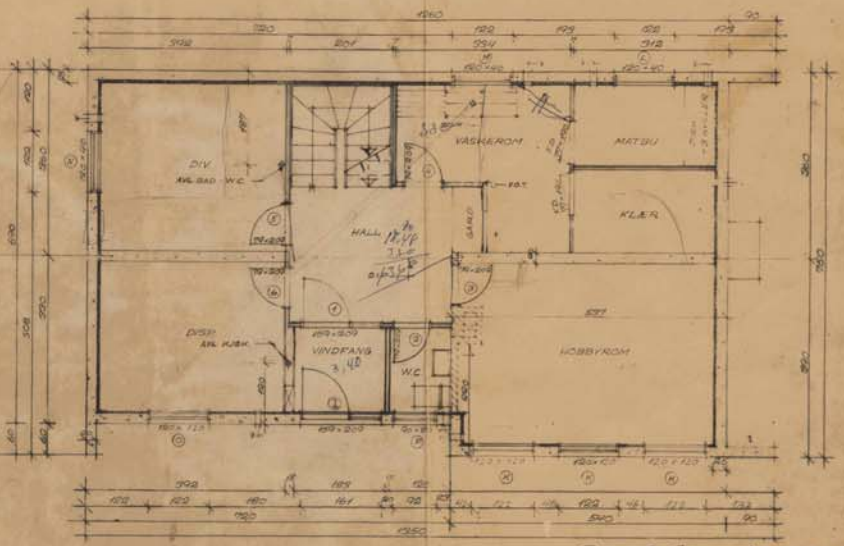


SNITT A-A



1 ETASJE





UNDERETASJE

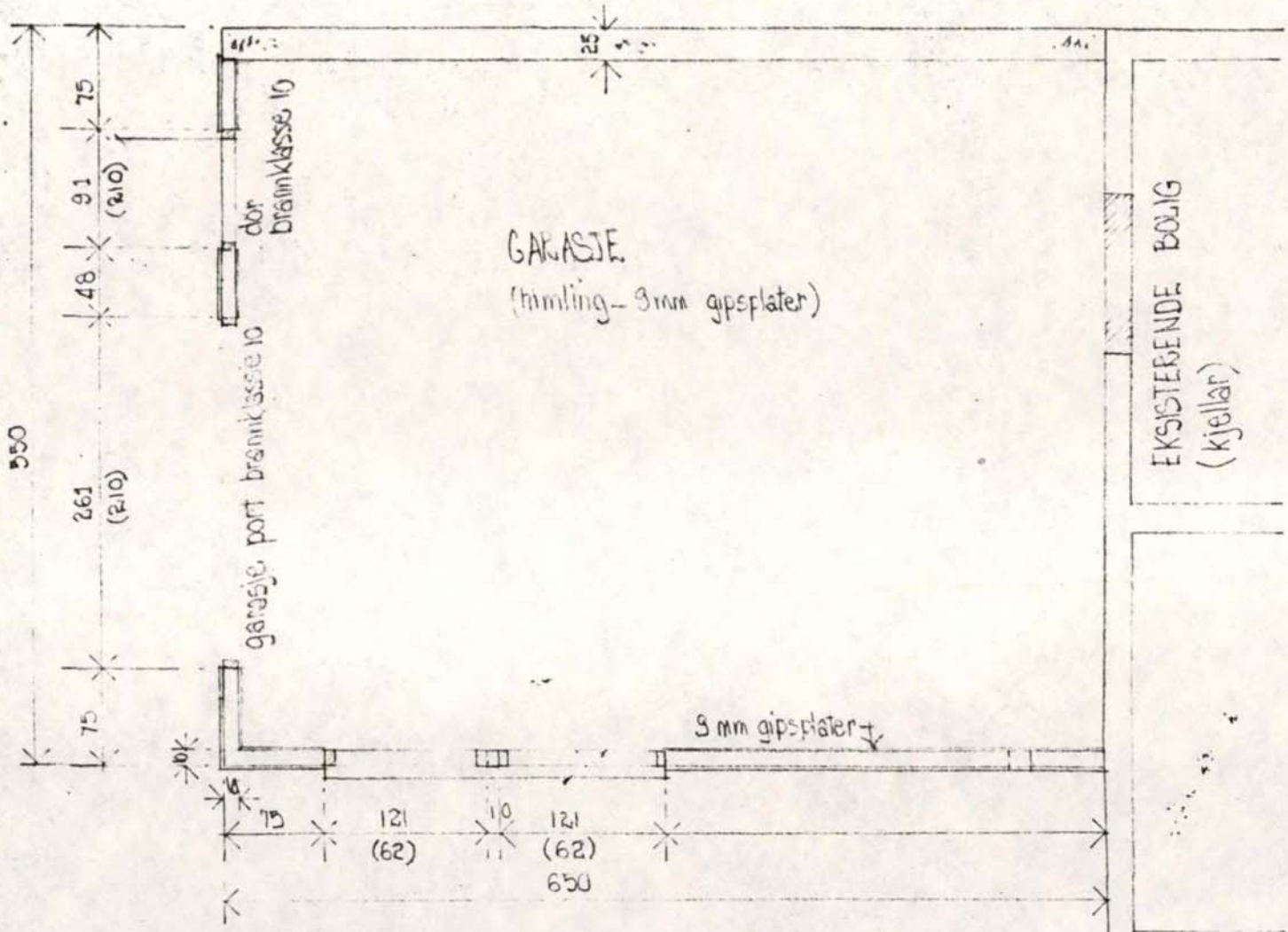
BYGGMESTER

Denne tegning er vår eiendom og må ikke reproduseres helt eller delvis uten vår tillatelse, jfr. Lov om åndsverker av 8. juni 1961.

BYGGHERRE: RAGNAR ANDREASSEN	Målestokk: 1:50 / 1:100
STED: HOSTEBRANNA, EIGERØY KOMMUNE	Dato: 6/12-78
GNR. EIENDOM	Tegn. nr. U-85-7÷

BRØDR. HETLAND
SANDNES — BRYNE — EGERSUND
KRISTIANSAND — STAVANGER — HAUGESUND

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



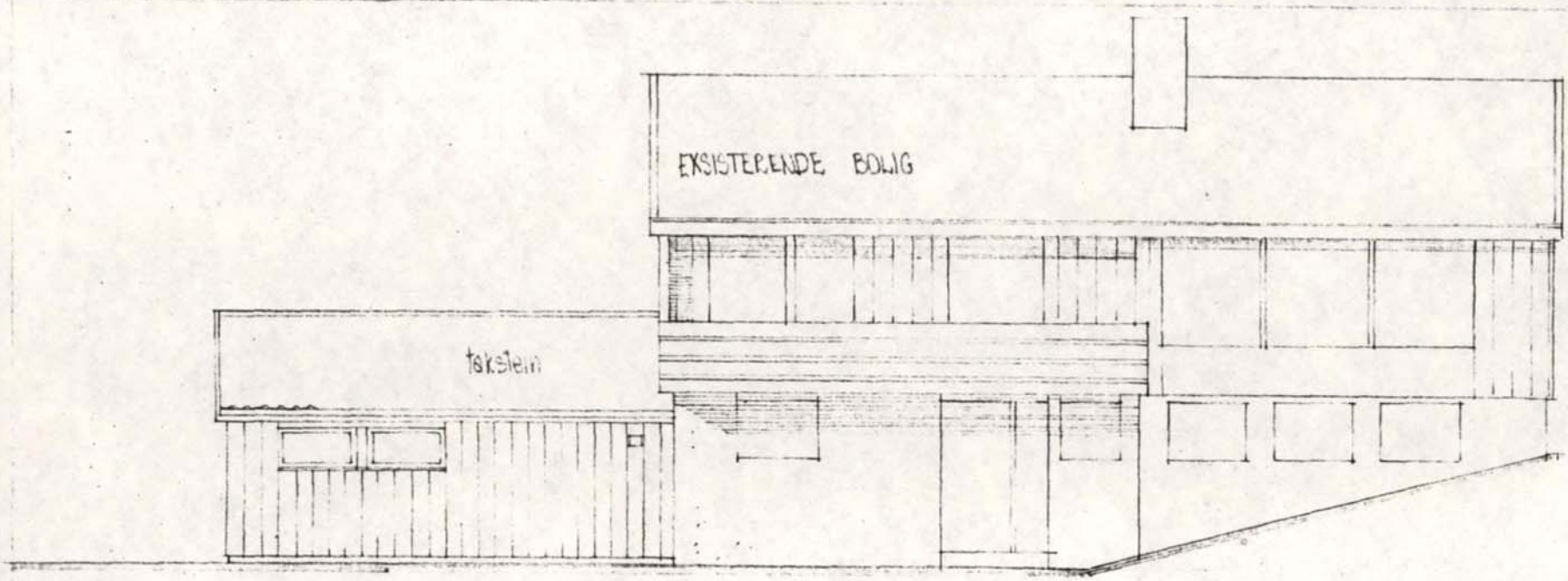
PLAN

REV.	D.	S.

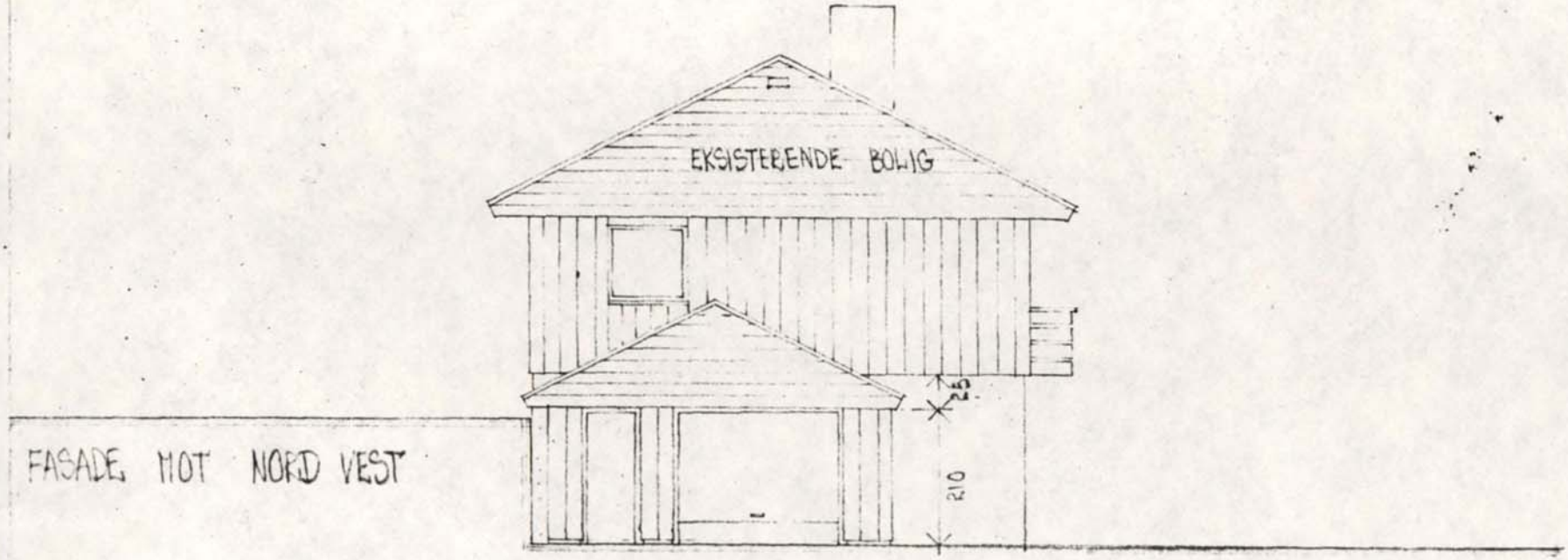
A/S FJORDPLAN
ARKITEKT – OG INGENIØRFIRMA
5520 SVEIO TLF. 047 71766

BYGGHERRE	TOR EDDY NOTLAND
BYGGESTED	MOSTERHAMN
TEGNING	GARASJE – plan, fasader
MÅL fasader 1:100 plan 1:50	DATO 3.11.82.
SIGN. AT	TEGN. NR. 82-102-01

Godkjent
6/4 83
Dømås byggingskontor



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD VEST

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

8 Legalpant, eigedomsskatt og feiing/brannsyn

Ubetalte eigedomsavgifter: Nei ☐ Ja ☒ kr 494,41 Forfall: 14.06.26

Merknad: forfall noko fram i tid

NB! Når det gjeld gebyr/avgift for vatn, avløp og renovasjon kontakt:

Vatn og avløp:	Bømlo vatn og avløpsselskap AS	www.infoland.no
Renovasjon:	Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS	www.infoland.no

Eventuelle restansar kan betalast til bankkonto 3201.61.51679, husk å merke med gards- og bruksnummer (gnr./bnr.).

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

20. Kopi av mellombels bruksløyve og ferdigattest

Produktet femner om kopi av mellombels bruksløyve eller ferdigattest for alle byggesaker på eigedomen.
For bygningar ført opp før bygningslova frå 1965 ligg det ikkje føre ovanemnde attest.

Merknader: Ferdigattest vedlagt.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Arild Andreassen,
5440 MOSTERHAMN.

Journalnr.
477/73.
Dato, avsluttende synsforr.
17. august 1973.

Arbeidssted	Gnr. 19 bnr. 3 i Bømlo.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Arild Andreassen, 5440 MOSTERHAMN.
Byggemelder	Brødr. Hetland, 4262 AVALDSNES:
Ansvarshavende	Bjørnulf Østlund, 4262 AVALDSNES.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Bremnes, den 21. august 1973.

Bømlo bygningsråd

Formann

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:**

4 Oppmålingsstatus

1. Er eigedomen oppmålt (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser?) Nei ☒ Ja ☐
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei ☒ Ja ☐
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? Nei ☐ Ja ☐

Eigedomen sitt samla areal[1]: ca 891,4 m²

Arealoppgåva er basert på:

Nøyaktige målingar: ☐
Måling i kart: ☒
Data frå anna kjelde: ☐

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: Usikkert areal då ingen av grensene er oppmålt/koordinatfesta, oppgitt areal henta frå matrikkel.

[1]Kommunen har ikkje arealoppgåver over dei einskilde seksjonane sine eksklusive uteareal.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19** **Bnr.: 53** **Fnr.:** **Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

Europaveg/ riksveg	☐
Fylkesveg	☐
Kommunal veg	☐
Privat veg	☒
Usikkert	☐

Merknad: Det er om lag 50-60m med privat veg frå kommunal veg og fram til eigedomen.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 19 Bnr.: 53 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

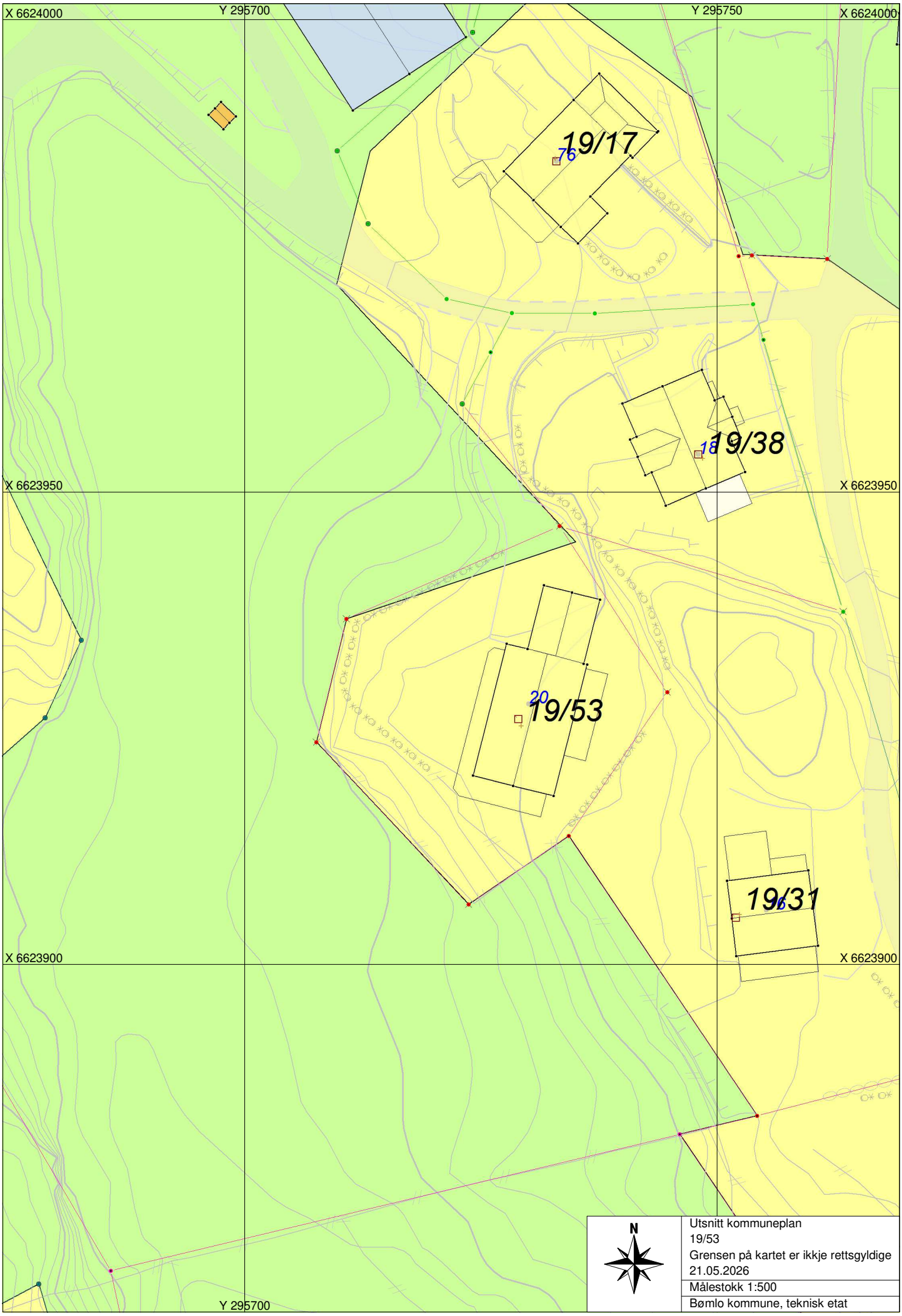
☐ **Kommunedelplan** Vedteken:
☐ Utsnitt av planen følgjer vedlagt

☐ **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: "boligbebyggelse".



Utsnitt kommuneplan
19/53
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
21.05.2026

Målestokk 1:500

Bømlo kommune, teknisk etat

Bømlo kommune

Komuneplanens arealdel 2013 - 2025

Teiknforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bustader		
Fritidsbusetnad		
Forretningar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert byggje- 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 friluftsformål 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 tilhøyrande strandsone		
Ferdsel		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone		
§12-6 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevatn		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 etter 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		
KpStøyGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Skipsled		



KOMMUNEPLAN 2013-2025

AREALDELEN

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Rev.06.03.2013
Sist rev.18.03.2013

INNHALDSLISTE

A. **1. Generelle føresegner**.....s.3
1.1 Verknad av kommuneplanen.....s.3
1.2 Forhold til eksisterande planar.....s.3
1.3 Utbyggingsavtalar.....s.3
1.4 Utarbeiding av detaljplanar.....s.3
1.5 Natur- og kulturverdiar.....s.4
2. Generelle retningslinjer.....s.4
2.1 Differensiert strandsoneforvaltning.....s.4
2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser.....s.4
2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlaup.....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 strandsone**.....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 einebustad 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, høgspentanlegg 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 enkeltståande 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, trafikksikre tilkomstar 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 ivaretakast og forvaltast 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 ivaretakast.

A. 2. GENERELLE RETNINGSLINJER
2.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.
25.mars 2011 vart det vedtatt nye statlige retningsliner 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 planretningslinene skal leggjast til grunn for kommunen si vurdering og saksbehandling av arealsaker i denne planperioden.

2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser
Ved frådeling kan nye eigedomsgrenser tilpassast ut frå lokale forhold innafor reglane for grensejustering etter matrikkellova.

2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlaup
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 tilkopla.

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 brannslokking og naudsynte støytiltak skal vera dokumentert før det vert gjevebyggjeløyve. Dette gjeld både nye og gamle frådelte byggjetomter og ved bruksendring.
§2.4.2 Kommunen kan krevja tilknyting 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 søkjar 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 frådeling av byggjetomta.
§2.4.4 Statens vegvesen sin «Rammeplan for avkjørsler og byggjegrenser i Region Vest» skal leggjast til grunn for søknader om avkjørsler og endra byggjegrenser.

2.5 Utbyggingsavtalar

§2.5.1 Det kan inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med pliktar 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 utbyggingssaker 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 overlate 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 frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan.

§3.1.2 I eksisterande bustadområde kan det førast opp inntil 4 bueiningar 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 enkeltbryggjer 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 mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
§4.2.2 Uthus kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgd.
§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 mønehøgd. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

4.4 Reglar for område sett av til naustføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)
§4.4.1 Innafor føremålet sett av til naust kan det byggjast naust, landfast flytebryggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebryggja kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.
§4.4.2 Naust definerer me som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap samt eit bygg til bruk for Maritim rekreasjon.
§4.4.3 Maksimalt tillat bruksareal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgd 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 dokumenteras rett til bilparkering før frådeling - eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

4.5 Føresegner for Espevær og tilliggjande øyar:
§4.5.1 Alle tiltak i 100-metersbeltet må ha godkjent byggjeløyve.
§4.5.2 I område sett av til bustadføremål kan det førast 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 fritidsføremål, samt frådeling 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 tilknyting 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 tillatast 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 flytebryggje m/landgang, utliggjar og kai. Driftsbygning og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebryggja m/utliggjar kjem i tillegg til dette. Flytebryggja 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 flytebryggje m/landgong og utliggar. Flytebryggja 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 leggjast 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 leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

§6.2.3 Ubebygde øyar, holmar og skjær skal ivaretakast og ikkje byggjast 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 m^2. Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. Det skal ikkje vera anneks.

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

§7.1.2 Garasjebygg eller uthus kan byggjast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknyting 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 Byggjetiltak 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, varmepumper, 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 friluftsformål 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, bølgjevern m.v.
§12.1.2 Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vær- og klimatilhøve, transportløysingar på land og sjø, samt landbruk-, natur- og friluftsinteresser.
§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 Drikkevatn (H110_1-17) (pbl§11-8 bokstav a)
Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone.
Føresegn:
§13.1.1 Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevatnet.

§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 friluftsformål **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 friluftsinteressene – må friluftsinteressene 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 varsemd 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 frådeling 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 drikkevatn. 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

Bandleggingssone, bandlegging etter lov om kulturminner. H730.

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

Gjeldande reguleringsplanar. H910

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

R-48 Hyttefelt Søraneset 14.04.1988
R-49 Rolfsnes, gnr. 76 bnr. 99 26.03.1990
R-50 Bremnes sentrum, del 1 13.11.1989
R-51 Hovland midtre, Vold og Hillestveit 26.03.1990
R-52 Hovland indre og Hovland midtre 01.07.1991
R-54 Mosterhamn 15.02.1993
R-55 Håvik ytre 14.09.1992
R-56 Bustadfelt Hidleneset 19.10.1992
R-57 Rv. 542 Sakseid - Thormodsæter 14.12.1992
R-58 Hantikkehaugen - Notland 19.12.1992
R-59 Gullgruveområde 12.09.1994
R-60 Trekansambandet 14.11.1994
R-61 Ramshellaren 06.09.1993
R-62 Folderøy, gnr. 34 bnr. 1 18.10.1993
R-64 Kvernavika 25.05.1998
R-65 Siggjavågsjuvet 14.10.1996
R-67 Simonvika del av gnr. 94 bnr. 4 20.06.1994
R-68 Rubbestadneset sentrum 25.09.1995
R-69 Laukhammer/ Steinsbø bustadfelt 06.11.1996
R-72 Bømmelhamn- Lønning- Hovland 03.03.1997
R-73 Mosterhamn vestre 02.02.1997
R-74 Hestvoll område 11.05.1998
R-75 Stongarvågen 18.11.1996
R-76 Anglevik 12.04.1999
R-77 Trekantsambandet, Gassasund - Røyksund 03.02.1997
R-78 Kommunal veg på Spissøy 21.09.1998
R-79 Rolvsnes, gnr. 76 bnr. 1 23.03.1998
R-80 Bråtaneset 21.06.1999
R-81 Del av Innvær, gnr. 86 10.05.1999
R-82 Eidesfjell, gnr. 57 bnr. 1 m.fl. 08.03.1999
R-83 Hallaråker, gnr. 107 bnr. 2 og 10 27.09.1999
R-84 Arhaugen, Rubbestadneset 25.06.1997
R-85 Fv17, Grønhaug - Kvernavik 25.09.2000
R-86 Utviding av Hollundsdalen industriområde 25.09.2000
R-87 Veg til Kvernenes og Vikane 29.06.1998
R-88 Stavlandsneset 25.09.2000
R-89 Skimmeland nedre 25.09.2000
R-90 Træet- Eide 18.12.2000
R-91 Gnr. 28 del av bnr. 3, 6, 12,17 og 33, Røyksund 18.12.2000
R-92 Bjørkåsen 05.03.2001
R-93 Naustområde Grønås-Midtnese 25.06.2001
R-94 Holmesjøen hyttefelt 25.06.2001
R-95 Heddabakkebråtet m.m. 19.11.2001
R-96 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 17.12.2001
R-97 Rolfnes, del av gnr. 76 bnr. 1,3 og 4 17.12.2001
R-98 Del av Langevåg sentrum 16.06.2003
R-99 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 18.05.2004
R-100 Rv. 541, Eikeland - Idrettsplassen 17.02.2003
R-101 Svortland sentrum 29.09.2003
R-102 Grunnavågen 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 Reiselivsanlegg 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 Severinstøo 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 Monseviktongane, gnr. 144 bnr. 9 27.12.1994
R-140 Grunnavågen 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)

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4613	19	53	0	0	173877447	

Kunde
165622
Johannessen Gunnbjørg Olea

Grønåsvågen 20
5440 MOSTERHAMN

Eiendoms adresse:
Grønåsvågen 20

5440 MOSTERHAMN

Eigedomen er registrert med slamavskiljar

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 080,00	kr 1 080,00
104588	B1	Bioavfall 140l	100,00%	1	kr 430,00	kr 430,00
668941	G1	Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
148271	P1	Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
88534	R2	Restavfall 240l	100,00%	1	kr 1 230,00	kr 1 230,00
	691	Slamtank 4,1-9,5 M3	100,00%	1	kr 950,00	kr 950,00
					Sum Totalt eks. m.v.a. :	**kr 4 110,00**
					m.v.a. 25%:	**kr 790,00**
					m.v.a. slam 15%:	**kr 142,50**
					Sum Totalt ink. m.v.a. :	**kr 5 042,50**

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

2026 - Eit standardabonnement i Bømlo kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 312,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 920,00.

Dato utskriven: 21.05.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget
N-5419 Fitjar
telefon **53 45 78 50**
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4613	19	53	0	0	173877447	

Kunde
165622
Johannessen Gunnbjørg Olea

Grønåsvågen 20
5440 MOSTERHAMN

Eiendoms adresse:
Grønåsvågen 20

5440 MOSTERHAMN

Eigedomen er registrert med slamavskiljar

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status
920712	20260420	kr 2 521,00	kr 2 521,00	20260520	165622009207129	0/ Har ubetalt faktura til SIM

Kontonr: Bømlo kommune v/ SIM – 3520 07 19717

Slamtank informasjon

Heilårsbustad

TankID	Storleik tank	Frekvens
4615 Egen tank - Vanleg slamtank	6m3	Annakvart år

Forrige tømming/forventa neste: 17.09.2025 / september 2027

Dato utskriven: 21.05.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget
N-5419 Fitjar
telefon **53 45 78 50**
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

Dagbok nr. 438372
Til innhefting i panteboka.
Sunnhordland sorenskrivarembete

Hordaland
1 JUNI 1972
landbruksselskap

Skyldskifte

Laur dag den 27/5 1972 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Grønås

g. nr. 19 b.nr. 3 med skyld mark 0,86 i Bømlo

kommune. Skyldskifte er kravt av Ola G. Grønås

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte

Av partane:[3]) Ola G. Grønås som selgjar.

Av grannane:[3]) Ein fann det uturvande med grannar.

Mennene valde til formann Birger Røksund

Om den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1. *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 1 dekar. I alt 1 dekar.

2. Grenser:[4])

Skiftelina tek til i nordaustre hyrna av luten, i tidlegare hogd + i berg, i nordvestre hyrna av g.nr. 19, b.nr. 31. Går i vestleg retning, 24,6 m., til hogd + i berg, går i sørvestleg retning, 13,4 m., til hogd + i jordfast stein, går i søraustleg retning, 24 m., til hogd + i

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 10 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengs om det og. Det må ikkje stiftas bruksrett eller servitutt i skyldstiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Nr. 860 L.a. – På lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo – 6-67.

berg, går i nordaustleg retning, 11,5 m., til g.nr. 19, b.nr. 31, fylgjer denne lina i litt nordlegare retning, fylgjer tilslutt, same lina, i nordleg retning, attende til utgangspunktet.

Den fråskilde luten har rett til veg over hovedbruket, fram til gardsvegen.

Gjerde ikring luten skal haldast av denne.

Vedteke:

Ola G. Grønås

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nytaast til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja.
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja.
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) Ingen

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[4])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til 1 øre

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 0,85

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ca. 15 dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog .....dekar, anna areal ca. 100 dekar. I alt ca. 115 dekar.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[5]) Heimly.

Den fråskilde luten ligg meir enn 100 m. ifrå sjøen.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

.....

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Birger Røksund

skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Endre Lidal Arthur Totland Birger Røksund

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)

[2]) Jfr. § 54 (jordlova)

[3]) Jfr. § 55 (jordlova)

[4]) Stryk det som ikkje høver

[5]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

Går til Bømlo jordstyre

Fråsegn frå jordstyret:

Me rår til at løyve til frådeling og sal vert gjeve, og viser til vedlagde fråsegn.

Bremnes den 31.5. 19 72.

formann.

E.f.
BØMLO JORDSTYRE
sekretær.

Går til Hordaland landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykke til frådelinga og salet.

Bergen, 15/6 1972
den 19

Olaf Dalland
formann.

fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 19 b.nr. 53

as.

Energiattest



Adresse **Grønåsvågen 20, 5440 MOSTERHAMN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299100**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **173877447**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 339 kWh**

Grønåsvågen 20, 5440 MOSTERHAMN

Detaljering

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

Grønåsvågen 20, 5440 MOSTERHAMN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.