DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tverråvegen 66

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

STORD BOLIGTAKSERING

Enebolig

Tverråvegen 66, 5430 BREMNES

BØMLO kommune

gnr. 109,109, bnr. 364,131, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14205-1984 **Eiendomsverdi ref nr:** KU6649

Foretak: Stord Boligtaksering AS

STORD BOLIGTAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og brei erfaring innan byggjebransjen.

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

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland/NEAK.

Besøk oss på nettside www.stordboligtaksering.no for mer informasjon.



Rapportansvarlig

Øystein Mæland
Uavhengig Takstingeniør
om@stordboligtaksering.no
920 51 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1937, Boligen er opprinnelig oppført i 1937, ble bygget på i 1968, før den i 2003 ble vesentlig tilbygget og modernisert. Store deler av boligen, inkludert våtrom, kjøkken, tekniske installasjoner, vinduer, dører og innvendige overflater, er fra denne oppgraderingen. Boligen fremstår generelt med normal slitasje og vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger.

Det er registrert avvik knyttet til bad i 1. etasje, hvor skader i fliser, alder på membran og forhøyede fuktverdier tilsier at oppfølging og fremtidig rehabilitering må påregnes. Det er også registrert fuktutslag i kjeller, manglende ventilering i krypkjeller, samt enkelte forhold ved tak, kledning, vinduer og dører som krever vedlikehold.

Drenering, grunnmur og utvendige vann- og avløpsledninger har høy alder eller ukjent tilstand, og videre oppfølging må påregnes. Det er også registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende radonmåling, manglende brannstige fra loft og en kjellertrapp som ikke tilfredsstiller dagens krav til utforming.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt etter omfattende renovering og tilbygg i 2003, men med enkelte bygningsdeler og konstruksjoner som har behov for vedlikehold, oppfølging eller fremtidige utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong og lettklinkerstein. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmer i tre med 2 -lags glass. Ytterdører er i tre med 2-lags glass. Utvendig er det liggende bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Panel.
Tak: Himlingsplater og panel.

- Det er gulvvarme på bad.
- Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
- Mot grunn er det støpt plate.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn (2003) i stue.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue.
- Boligen har lakkert tretrapp.
- Det er profilerte dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad - Loft
Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og andel og himlingsplater i tak. Rom er innredet med badekar, baderomsinnredning med vask og toalett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad - 1.etasje
Bad har gulvfliser med varmekabler, fliser på vegg i dusjsone og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet (Ikea) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin (2023), platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksvifter på bad og kjøkken.
- Det er vannkran på utvendig husvegg.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på 194 liter.
- Det er montert sentralstøvsuger i bolig.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygningen har grunnmur av betong fra opprinnelig byggeår 1937.
- Tilbygget del fra 2003 har grunnmur av lettklinkerstein.
- Bolig ligger i skrående terreng.
- Det er ukjent material på vann- og avløpsrør.
- Vann- og avløp er offentlig påkoblet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger fra 2003. Det foreligger ikke plantegninger av kjeller. Det er mindre planmessige endringer på planteging i 1.etasje opp mot faktiske forhold.

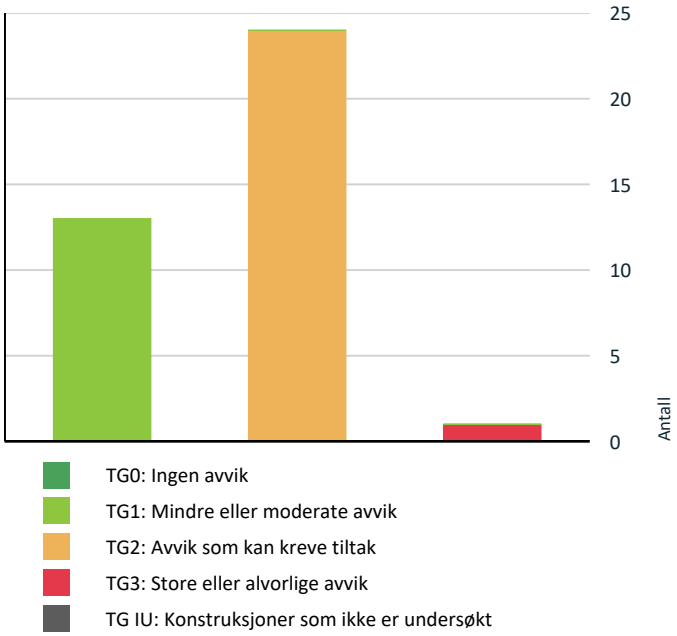
Det er ikke undersøkt om avvikene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende godkjenninger, og videre avklaring mot kommunen anbefales.

Lekehytte

• Det foreligger ikke tegninger

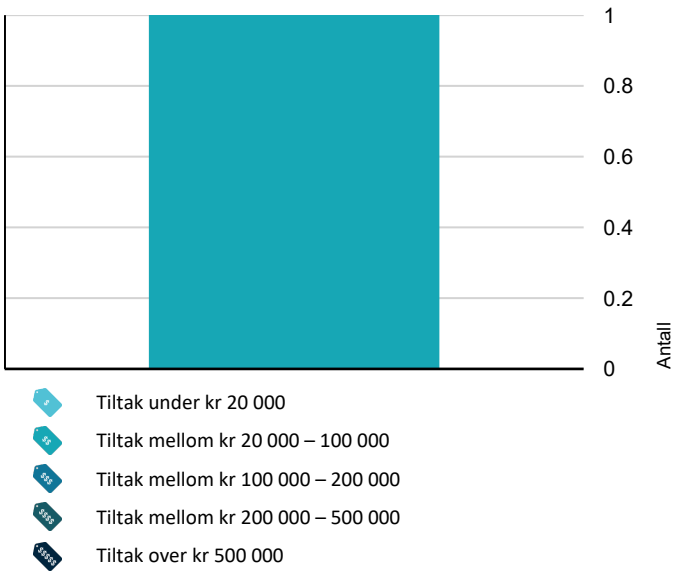
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad - 1.etasje > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad - Loft > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Loft > Bad - Loft > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad - 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad - 1.etasje > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad - 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Standard
Boligen har en standard og konstruksjonsløsninger som er typiske for renoveringsår.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Bolig ble tilbygget.
1998	Modernisering	1998/1999: Det ble drenert rundt bolig.
2003	Tilbygget og ark	Bolig ble tilbygget og renovert.
2003	Modernisering	Oppgradert plen på tomt.
2016	Modernisering	Lagt ny trapp i tre til inngangsdør.
2016	Modernisering	Varmepumpe.
2020	Modernisering	Oppgradert el- anlegg med ny innmat i sikringsskap. Ca. årstall.
2023	Modernisering	Ny servant på bad i 1.etasje. Byttet avtrekksvifte.
2023	Modernisering	Ny sentralstøvsuger
2023	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og kjøleskap.
2026	Modernisering	Det er byttet enkelte kledningbord mot sør grunnet råte.
2026	Modernisering	Byttet termostat på bad i 1.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert enkelte taksteiner med skader samt en takstein som ligger ute av posisjon. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrenging dersom utbedring ikke utføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde og forskjøvede taksteiner bør kontrolleres og utbedres for å opprettholde tilfredsstillende tetthet i takkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Det er montert feietrin på tak samt beslag rundt pipe. Beslag rundt pipe er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Beslag rundt pipe vurderes å ha alder og slitasje som tilsier behov for vedlikehold på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre bortledning av overvann fra nedløp for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

Pipebeslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent isolerings- og oppbyggingsmåte. Fasader er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Det er opplyst at enkelte kledningsbord på sørvegg og ark ble skiftet i 2026 som følge av råteskader.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert enkelte kledningsbord med begynnende råte/skader.

Det er stedvis mangelfull eller ikke synlig musebånd under kledning ved enkelte hjørner og overganger. Dette kan gi økt risiko for skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde kledningsbord bør skiftes og overflatebehandles for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende musebånd der dette mangler for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr. Jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og limtredrager i møne. Konstruksjonen er inspisert fra kaldtloft. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloft med begrenset inspeksjonsmuligheter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting ved takfot som følge av at isolasjon stedvis er ført helt ut mot undertak/takfot.

Det ble observert stedvise misfarginger på underside av sutaksbord/sløyfer.

Det er registrert fuktskjolder ved pipegjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull lufting kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilering ved takfot.

Det kunne ikke avklares om skjolder skyldes historiske eller aktive lekkasjer. Misfarginger og fuktskjolder bør holdes under observasjon og kontrolleres nærmere dersom det registreres utvikling eller tegn til aktiv lekkasje/fukt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er et vindu i kjeller fra 1980- tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rust på enkelte bevegelige beslagdeler.

Det er stedvis registrert skader og avflassing på foringer og overflater.

Vindu i kjeller fra 1983 fremstår med slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rust på beslag og overflateskader vil kunne redusere levetiden dersom vedlikehold ikke utføres.

Skadede overflater og foringer bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting av eldre vindu i kjeller som følge av alder og registrert slitasje.

Eier har i etterkant gjort justeringer og smurning av vindu som gikk tregt på besøksdag. Det er opplyst at vindu nå har en normal funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i tre.
Bi-inngangsdør til 1.etasje i tre med isolerglass.
Terrassedør i tre med isolerglass i 1.etasje.
Det er tilkomstdør til garasje i tre med isolerglass.
Det er hjemmelaget port til garasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skadet pakning på hovedinngangsdør.

Det er registrert oksidering på håndtak til terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet pakning bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.

Oksiderte beslag/håndtak bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Panel.
Tak: Himlingsplater og panel.

Det er gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og overflatepreg på enkelte tregulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatevedlikehold av tregulv. Sliping og ny overflatebehandling kan være aktuelt for å forbedre overflater og forlenge levetiden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate.

Det er foretatt stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller med lasermåler i utvalgte rom for å avdekke eventuelle skjevheter. Boligen var innredet på befaringstidspunktet, og målingene er derfor begrenset til tilgjengelige gulvflater. Det ble ikke flyttet på innredning.

Det er målt i følgende rom:
Loft: Gang og soverom.
1.etasje:
Kjeller: Ikke tatt målinger. Det må forventes høydeforskjell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm innenfor en 2 meters avstand i gang/loft.
Det ble målt 29 mm over hele gulvet i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte høydeforskjeller kan påvirke bruks- og møbleringsforhold, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Skjevheter i denne størrelsesorden er ikke uvanlig i boliger fra byggeår.

Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling i skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn (2003) i stue. Pipe er byggeår.

Årstall: 1937 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre piper kan ha redusert levetid og det kan være økt risiko for slitasje, sprekker eller manglende tetthet. Det foreligger begrenset dokumentasjon på tilstand og eventuelle oppgraderinger.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt nærmere vurdering av pipe ved bruk av ildst

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er utført i betong. Vegger mot terreng er utført i betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Kjeller er ikke utformet for varig opphold eller innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført indikasjonmålinger med utslag på fukt i kjellergulv og grunnmur.

Det er registrert saltutslag på overflater i kjeller.

Kjeller har ikke etablert ventilering.

Det opplyses at det den senere tid har vært benyttet aktiv avfukter i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte fuktutslag og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene, noe som er vanlig for eldre kjellere mot terreng. Manglende ventilering kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne.

Kjelleren er ikke tilpasset dagens krav til oppholdsrom, og det må påregnes begrensninger knyttet til bruk, inneklima og fuktsikring. Videre overvåkning og fuktkontroll anbefales. Det bør vurderes tiltak for ventilering og fortsatt bruk av avfukter ved behov.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue. Krypkjelleren ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilering i ringmur mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke etablert ventilering i ringmur mot krypkjeller. Manglende ventilering gir økt risiko for oppbygging av fukt og kondens i konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert synlige skader, råte eller unormale forhold i krypkjelleren på befaringstidspunktet, men forholdet vurderes som en risikokonstruksjon som bør følges opp.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til kjeller møter ikke dagens krav til utforming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen har bratt utforming og åpne trinn, noe som gir redusert brukssikkerhet sammenlignet med dagens krav. Det anbefales å utvise forsiktighet ved bruk. Oppgradering eller ombygging kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og justeringsbehov på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan påvirke funksjon. Justering og vedlikehold anbefales.

VÅTROM

LOFT > BAD - LOFT

Generell

Beskrivelse

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og andel og himlingsplater i tak. Rom er innredet med badekar, baderomsinnredning med vask og toalett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent



LOFT > BAD - LOFT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og panel.

LOFT > BAD - LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hulrom under enkelte fliser.

Det er registrert manglende fall til sluk. Det ble ikke observert synlige skader eller tegn til lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hulrom under fliser kan over tid medføre økt risiko for sprekkdannelser og løse fliser.

Manglende fall kan redusere avrenning mot sluk og medføre at vann blir stående på gulvet ved bruk. Forholdet bør holdes under observasjon og utbedres ved fremtidig rehabilitering eller ved utvikling av skader.

LOFT > BAD - LOFT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for sluk og membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Alder på sluk og membran øker risiko for svikt i tettesjiktet over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved oppgradering av våtrommet må det påregnes utskiftning av sluk og etablering av nytt tettesjikt.

LOFT > BAD - LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD - LOFT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluftsspalte under dør.

LOFT > BAD - LOFT

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har gulvfliser med varmekabler, fliser på vegg i dusjsone og himlingsplater i tak. Bad er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert oppkant/terskel inn til dusjsone som kan hindre vann utenfor dusjsonen fra å ledes til sluk.

Det er registrert sprekker, bomlyd og skader i fliser i dusjsone.

Sluk er plassert uhensiktsmessig i forhold til fallforhold og dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte skader i fliser og bomlyd kan indikere svekket vedheft og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Uhensiktsmessig plassering av sluk og oppkant i gulvet kan redusere avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasje.

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av gulvkonstruksjonen. Rehabilitering av dusjsone/gulv må påregnes.

Eier har opplyst at termostat på bad er byttet i etterkant av befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjikt/membran og sluk har oppnådd en alder hvor økt risiko for svikt må påregnes.

Det er registrert skader i fliser i dusjsone.

Sluk fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på membran og sluk gir økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer over tid. Skader i fliser kan medføre økt belastning på underliggende tettesjikt.

Sluk bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning. Videre oppfølging og kontroll av våtrommet anbefales. Rehabilitering må påregnes på sikt som følge av alder og registrerte forhold.

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft, for eksempel i form av spalte under dør eller tilluftsventil. Dette kan redusere effekten av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør vurderes. Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør eller ventil, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Manglende tilluft kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid.

1.ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 15,3 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt fuktverdier som er høyere enn forventet i konstruksjonen.

Det er registrert antydning til fuktmerker inne i kontrollhull.

Det er registrert spor etter mus/skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte fuktverdier og fuktmerker må sees i sammenheng med alder på membran/tettesjikt samt registrerte skader i fliser i dusjsone. Forholdene kan indikere begynnende fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det anbefales videre oppfølging og nærmere undersøkelser ved rehabilitering av våtrommet.

Registrerte spor etter mus/skadedyr indikerer at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig sikret mot inntrenging. Det anbefales å kontrollere og tette mulige inngangspunkter.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet (Ikea) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin (2023), platetopp og stekeovn.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader og svelling på enkelte fronter og sokkellist.

Det er registrert misfarging/slitasje på benkeplate.

Fuge i bakkant av vask fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader og svelling på fronter og sokkellist indikerer fuktbelastning og slitasje ved kjøkkeninnredningen. Slitt fuge ved vask gir økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende materialer.

Det anbefales vedlikehold eller utskifting av skadde deler samt fornying av fuger ved vask. Overflatebehandling av benkeplate bør påregnes.

Det kan vurderes montering av komfyrvakt og vannstopp for økt sikkerhet mot brann- og vannskader.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er stoppekran i kjeller som fungerte på besøksdag.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksvifter på bad og kjøkken.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er vannkran på utvendig husvegg. Kran ble ikke testet på besøksdag.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Det er anbefalt regelmessig service på system og rengjøring av filter.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 194 liter som er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende eget elektrisk punkt kan gi redusert sikkerhet og mindre fleksibilitet ved bruk og service. Ved utskifting av varmtvannstank eller oppgradering av det elektriske anlegget anbefales det å etablere egen kurs i henhold til dagens krav.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1.etasje.
Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
2 x 10A, 10 x 16A og 1 x 20A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er fra byggeår og det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på senere kontroll. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell inspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson for å verifisere forskriftsmessig utførelse og sikker drift.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rekvirent opplyser at det ble drenert rundt bolig i 1998/1999.

Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner og ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen.

Årstall: 1998 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dreneringsløsninger vil normalt ha redusert funksjon sammenlignet med nye løsninger. Risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng øker med alderen.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging eller fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong fra opprinnelig byggeår 1937. Tilbygget del fra 2003 har grunnmur av lettklinkerstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av grunnmuren er fra opprinnelig byggeår (1937).

Det er registrert stedvise åpninger/utettheter utvendig ved grunnmur som kan gi adgang for smådyr/skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre grunnmurskonstruksjoner må påregnes å ha høy alder og slitasje sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Registrerte åpninger og utettheter bør tettes for å redusere risiko for inntrenging av smådyr og skadedyr i konstruksjonen. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert flatt terreng eller begrenset fall bort fra grunnmur. Enkelte områder har terreng og masser tett inntil grunnmur.

Dette kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering ved større nedbørsmengder eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall bort fra grunnmur kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og redusert effekt av drenering.

Det anbefales å etablere tydelig fall bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 de første 3 meter der forholdene tillater det) samt sikre at masser ikke ligger for høyt mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning har ukjent material men ut i fra byggeår i antatt plast. Vann og avløp er offentlig.

Årstall: 1998 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ledninger fra byggeår må forventes å ha kortere gjenværende levetid enn nyere installasjoner. Risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller behov for utskifting vil øke med alderen.

Det anbefales jevnlig oppfølging av anlegget og å være oppmerksom på tegn til redusert funksjon, lekkasjer eller tilbakeslag.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke utført radonmåling i boligen.

Trapp til kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming med hensyn til rekkverk, åpninger mellom trinn og stigningsforhold.

Det er ikke etablert utvendig brannstige fra loftsetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Det anbefales å utføre radonmåling.

Trappens utforming gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens krav, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Forsiktighet ved bruk anbefales.

Manglende brannstige kan redusere rømningssikkerheten fra loftsetasje. Det anbefales å vurdere etablering av godkjent rømningsløsning.

Bygninger på eiendommen

Lekehytte



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Fremstår med vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Lekehytte oppført i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

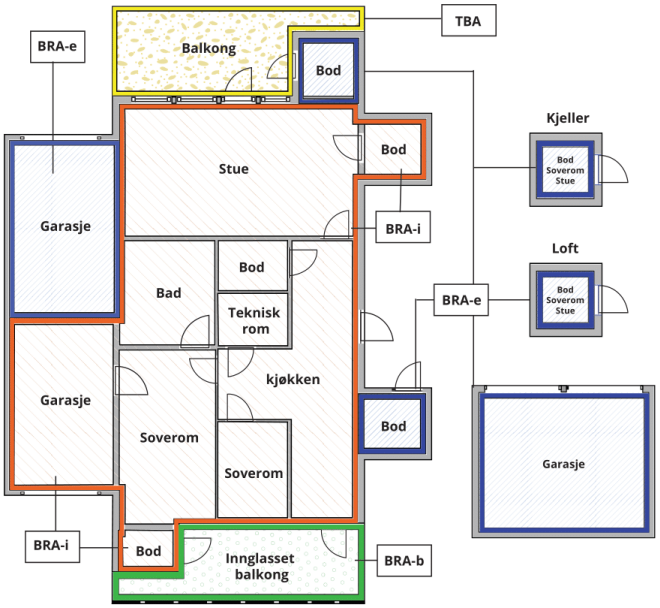
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	35			35		20	55
1.etasje	101			101			101
Kjeller	26			26		24	50
SUM	**162**					**44**	**206**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad - loft, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp		
1.etasje	Hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad - 1.etasje, entré/gang		
Kjeller	Garasje, bod		

Kommentar

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

Garasje og uinnredet loft har manglende takhøyde og er ikke en del av boligens bra. Det er ca. 183 cm takhøyde i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra 2003. Det foreligger ikke plantegninger av kjeller. Det er mindre planmessige endringer på planteging i 1.etasje opp mot faktiske forhold.

Det er ikke undersøkt om avvikene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende godkjenninger, og videre avklaring mot kommunen anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport. Modernisering er opplyst av eier.

Lekehytte

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						4	4
SUM						**4**	**4**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Estimert areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	109	364		0	1595.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tverråvegen 66

Hjemmelshaver
Lunde Dagmar Helen, Skaret Kjell Olav

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	109	131		0	501 m²	kommunekart	Eiet

Adresse
Tverråvegen 66

Hjemmelshaver
Dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde med kort avstand til barnehage, skole og butikker.

Adkomstvei

Det er avkjørsel til eiendom fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: R-50
Plannavn: Bremnes sentrum, del 1

Om tomten

Eiendom er på 2096,40 m² og består av to bruksnummer. Det er parkering i garasje og på tomt.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	28.05.2026	Rekvirent har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som lekehytte er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller demontering utover forskriftens minstekrav. Skjulte feil og mangler kan forekomme selv om de ikke var synlige ved befaring.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vurderingene er gjort ut fra bygningens alder, konstruksjonstype og det som var synlig på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner som varmekabler, varmepumpe, sentralstøvsuger og utvendig vannkran er ikke funksjonstestet og er vurdert ut fra alder og visuell tilstand. Opplysninger om gulvvarme er gitt av eier. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Boligen var møblert befaringstidspunktet. Dette kan ha begrenset innsyn i enkelte bygningsdeler og overflater.

Eiendomsmegler Norge,
Stord

Gjensidige

Egenerklæring

Tverråvegen 66, 5430 BREMNES

30 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tverråvegen 66	Tverråvegen 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

ca 2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 22375

Informasjon om selger

Selger

Skaret, Erlend Flornes

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

Varmekablar på bad har ikkje virka. Sertifisert elektrikar har sett på det, og konkludert med at det berre er ein dårleg kontakt i termostaten. Denne er det bestilt reparasjon på.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Badet vart pussa opp i 1998/99 av eigaren.

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Servant med blandebatteri vart skifta ca 2024 av faglærte..

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Badet vart pussa opp av eigar i 98/99.

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er i tilstandsrapport tale om stadvis misfarging av sutak. Dette trur ein skriv seg frå den siste store stormen der nokre takpannar blas ned. Det kom noko vatn inn før ein fekk nye pannar på plass.

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nokre bord i kledninga vart skifta då dei førre var prega av vêr og vind. Tak, yytervegg, vindauge og fasade er elles frå ombyggingsår ca 2003 (bortsett frå kjellarvindauge mot sør som er eldre)..

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bømlo Byggservice

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det vart i 98/99 grove opp rundt kjellar, drenering vart etablert og kopla på VA-nettet samstundes som det vart fylt opp med fuktsikring etter dåtidas gjeldande standard. Det vart lagt nye røyr i kjellargolv. Det har aldri vore fuktproblem i kjellaren sidan.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privatperson

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det elektriske anlegget vart etablert ism. ombygging/renovering i 2003. Nytt sikringsskap kom truleg i 2024.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

10.1.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

1999

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ism. drenering rundt kjeller vart det utført eit røyrarbeid der ein kopla røyra på nettet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privatperson

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe kom truleg rundt 2016. Resterande skriv seg frå ombygging/renovering i 2003 (ventilar, vedomn ma.).

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Pipe var truleg brakt opp til gjeldande standard i 2003 då vedomnen kom ism. ombygginga..

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2003

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ombygging/renovering av heile bustaden.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bømlo Byggservice

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

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

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:

Steikeomn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er alle av nyare dato, innefor dei 10 siste åra, men eksakte årstal for utskifting er ikkje kjende. Utvendig trapp med tilstøytande terrasse er komen ila dei 10-12 siste åra. Steinplattingar er også nyare enn on\mbygginga frå ca 2003. Sentralstøvsugar har vorte skifta ut i nyare tid. Rekkverk for trapp vart laga for 4-5 år sidan.

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 30783722

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Erlend Flornes Skaret	**2026-05-30**

Identification

Erlend Flornes Skaret

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Erlend Flornes Skaret	30/05-2026 16:41:31	BankID OIDC High

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 109 Bnr.: 364 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:

1968: tilbygg (litt usikker på om dette er aktuell eigedom, lite opplysningar i byggemappe som er funnen)

2003: tilbygg einebustad

Merknader: (Spesielle opplysningar)

Bygningsnr : 173862997

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	155.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	155.0
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)	1044 Tverråvegen 66	H0101	109/364	155.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	104.0	0.0	104.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			26.0	0.0	26.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	155,0	0,0	155,0	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)	6634056.0	285102.0	0.0	Nei

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

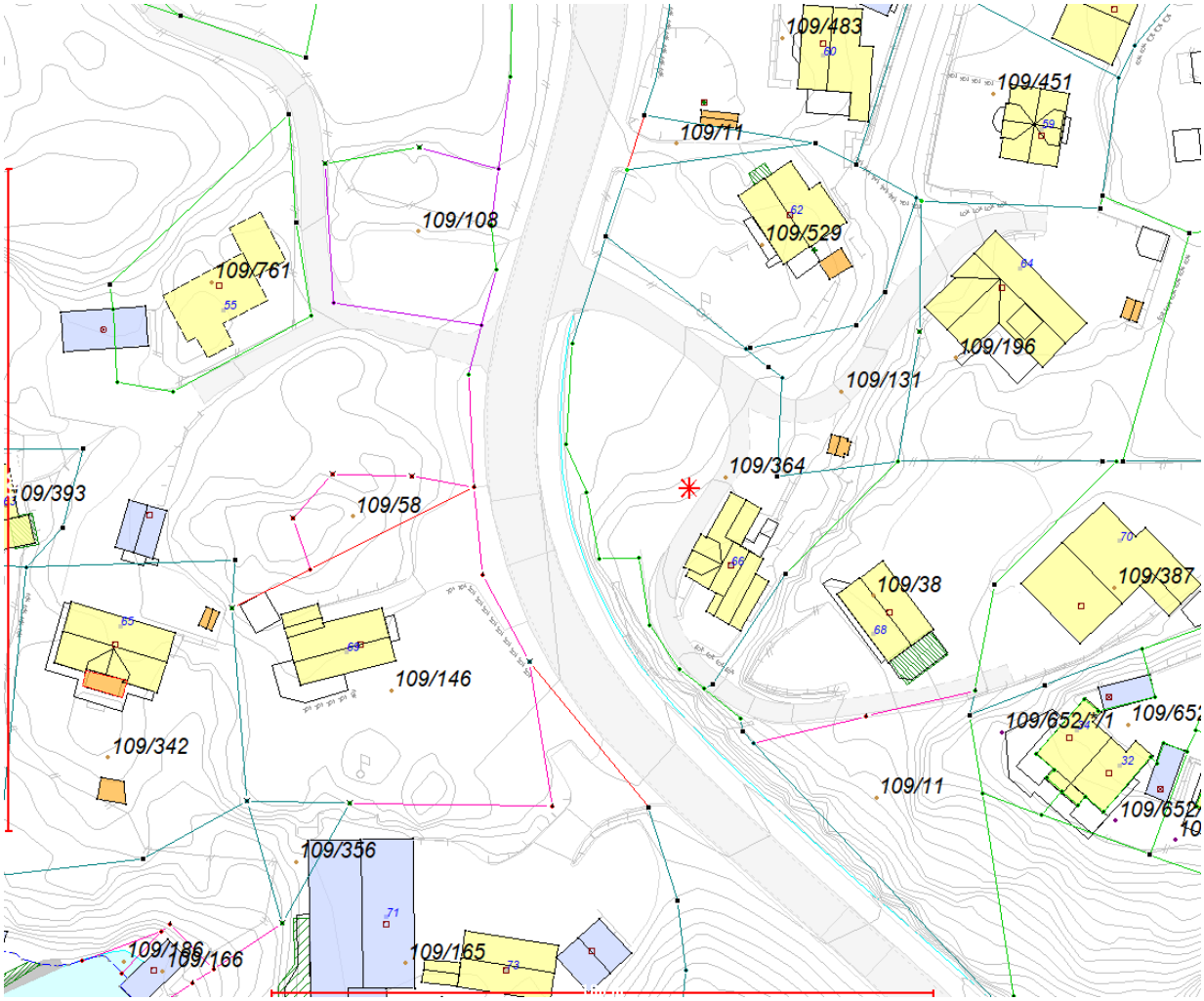
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 109 Bnr: 364 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.: 109** **Bnr.: 364** **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 5 978, 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.: 109 Bnr.: 364 Fnr.: Snr.:**

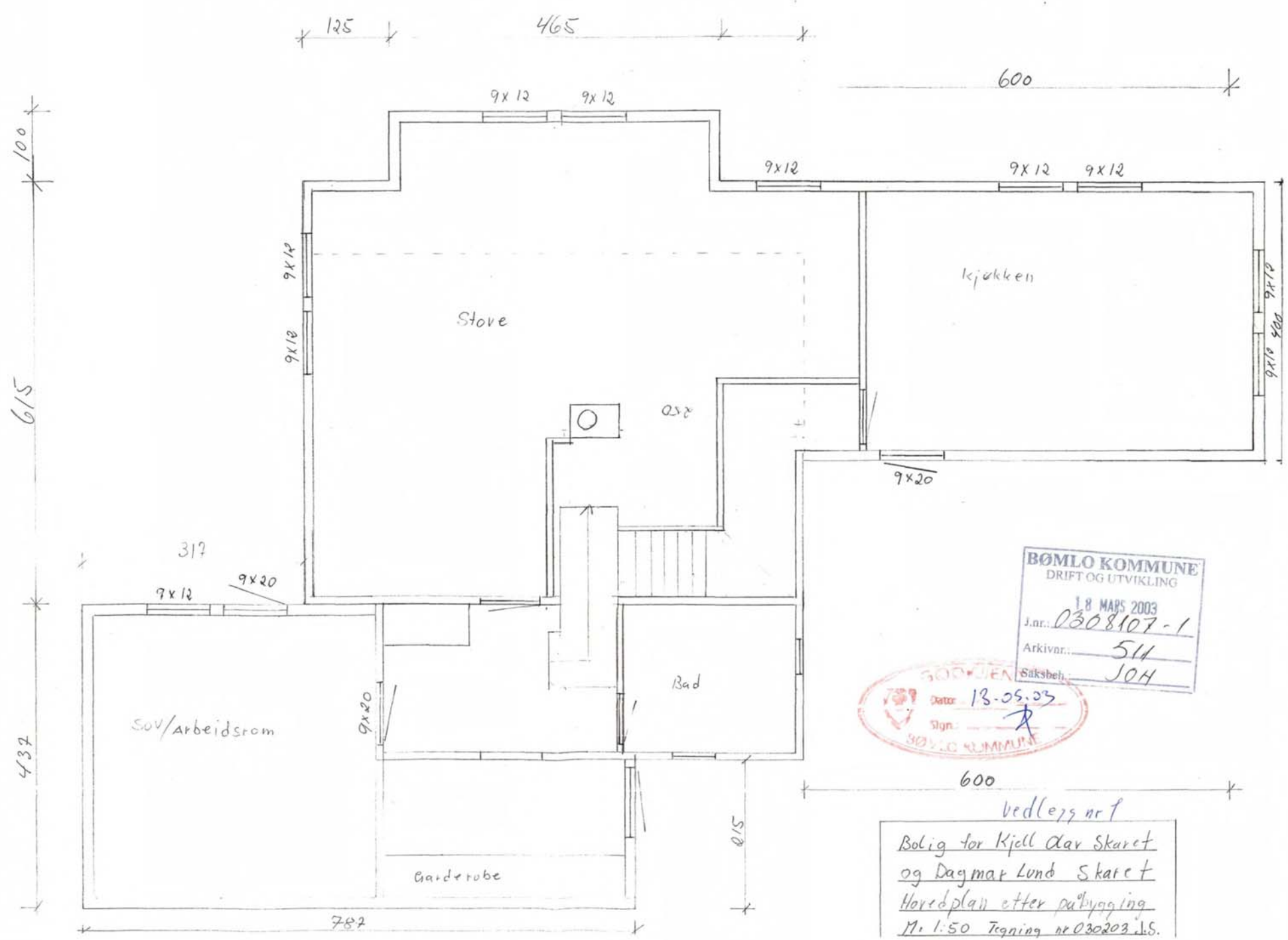
15 Kopi av godkjende teikningar av bygningar

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

Merknad: sjå vedlegg.

NB! litt usikker på om planteikning frå 1968 gjeld aktuell eigedom, lite opplysningar i byggemappa.

Godkjend
10/9 1968
Bømlo byggingsråd



BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 0308107-1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JOH

BØMLO KOMMUNE
Dato: 13.05.03
Sign.:

Vedlegg nr 1

Bolig for Kjell Olav Skaret og Dagmar Lund Skaret
Hovedplan etter påbygging
M. 1:50 Tegning nr 030203 J.S.



Bolig for kjell Olav Skaret
Fasade mot sør M. 1:50
Etterpåbygging Tegn.nr 030103
Bømlo Byggservice AS J.Selle
24-1-03

MOTTATT
Dato: 13.05.03
Sign:
BØMLO KOMMUNE

BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 0308107 - 1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JOH

Vedlegg nr 7.

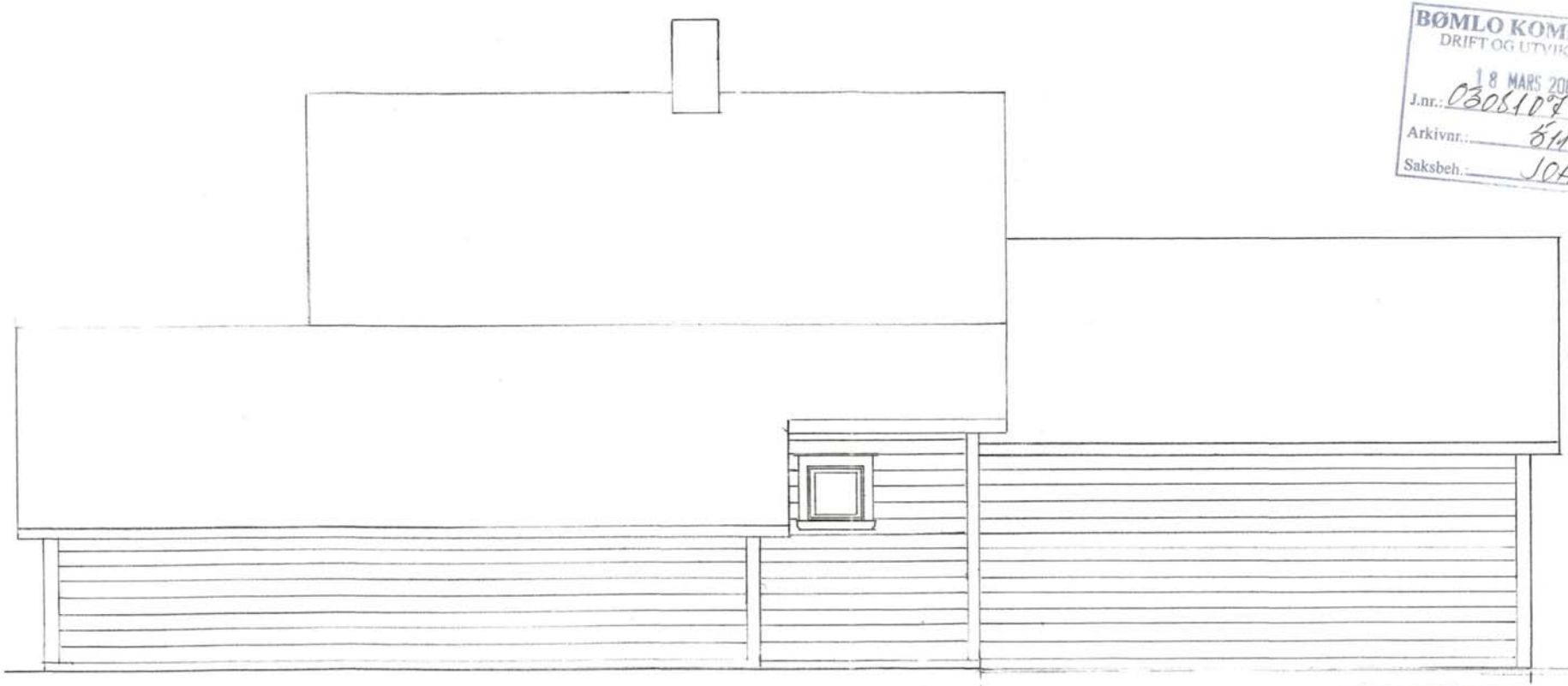


GODKJENT
Dato 13.05.03
Sign

BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 030810?-1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JOH

Bolig for Kjell Olav Skaret
Fasade mot vest 17.1:50
Etter ombygging. Tegn.nr 030103
Bømlo Byggservice AS J. Selle
24-1-03.

Vedlegg nr 6



BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 030107 - 1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JOH

GODKJENT
Dato 13.05.03
Sign

Bolig for Kjell Olav Skaret
Fasade mot aust etter påbygging
M: 1:50 Tegning nr 030203
Bømlo Byggservice AS J.Selle

vedlegg nr 5

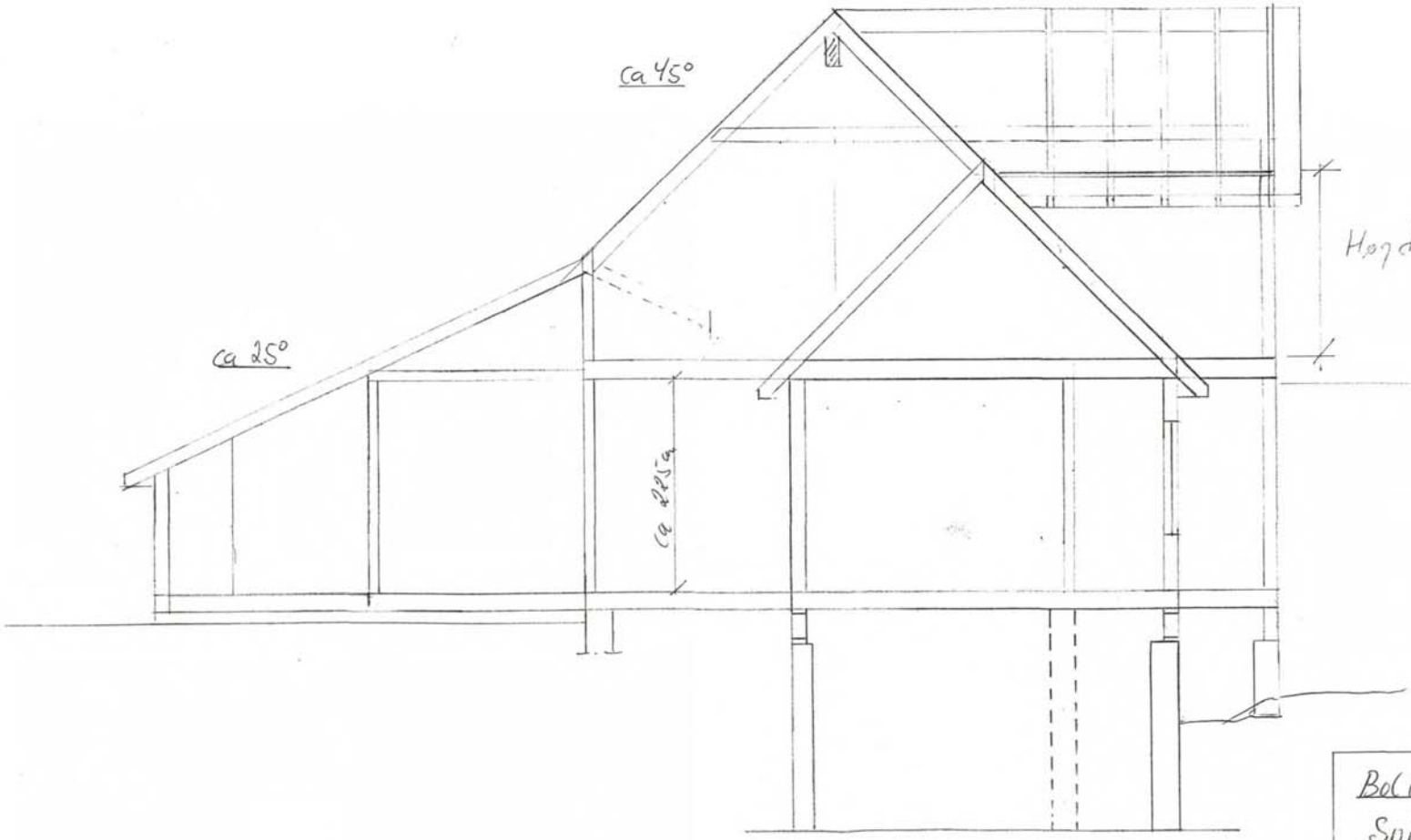


MOTTATT
Dato 13.03.03
Sign

BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 0308107 - 1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JON

Bolig for Kjell Olav Skaret
Fasade mot nord M 1:50
Etterpåbygging Tegn nr 030103
Bømlo Byggservice A/S J. Selle
24-1-03

Vedlegg nr 4



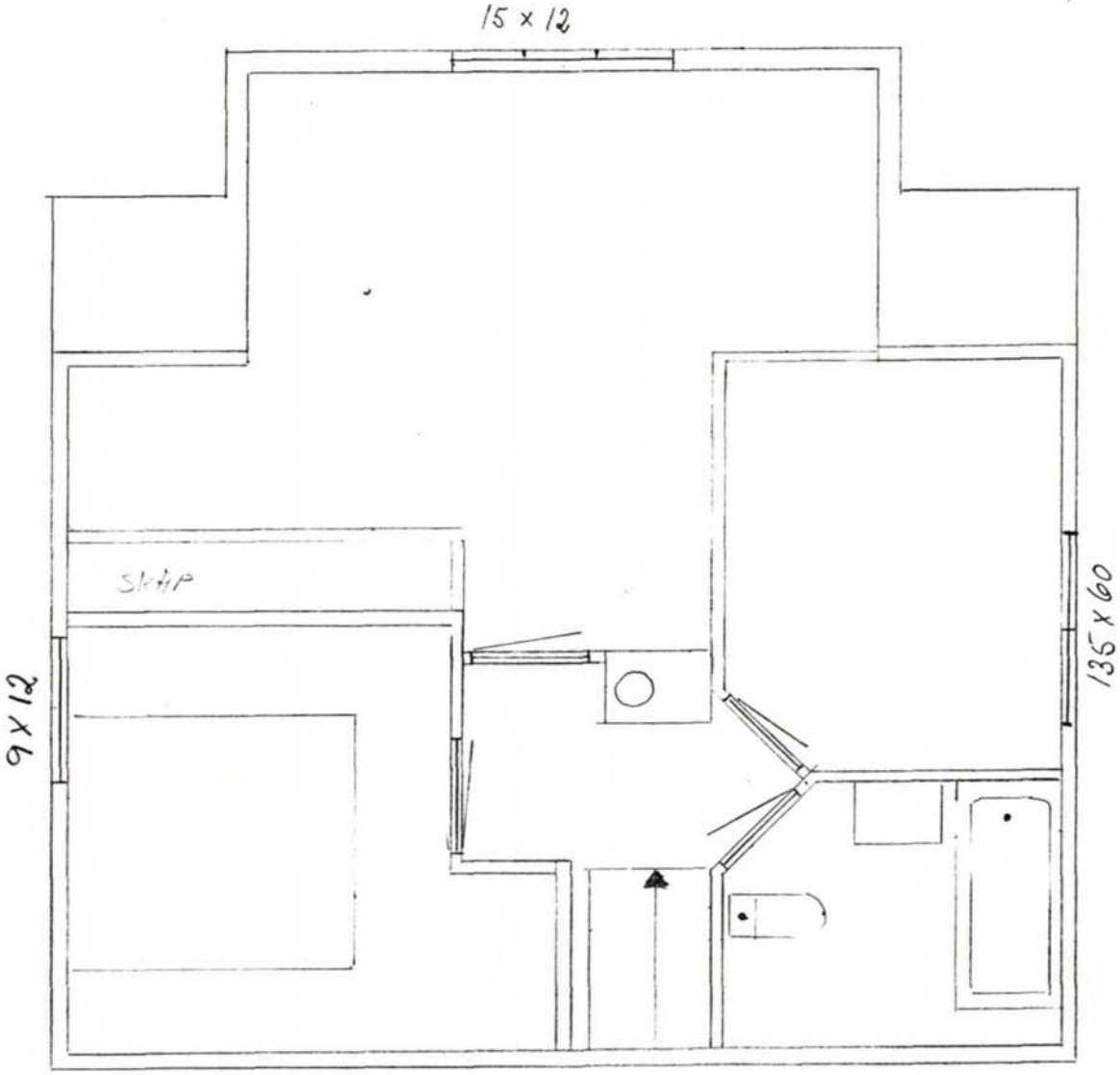
GODKJENT
Dato: 13.05.03
Sign:

BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 030107-1
Arkivnr.: 511
Saksbeh.: JOH

Snitt 17 1:50

Bolig kjell Olav Skaret
Snitt 17 1:50
Etter på Bygg. Tegn 030203
Bømlo Byggservice AS JSelle

Vedlegg nr 8



GODKJENT
Dato: 13.05.03
Sign:
BØMLO KOMMUNE

BØMLO KOMMUNE
DRIFT OG UTVIKLING
18 MARS 2003
J.nr.: 0308107 - 1
Arkivnr.: 514
Saksbeh.: JOH

Vedlegg nr 2

Bolig for Kjell O. Skaret
og Dagmar L. Skaret
Lofsplan M: 1:50
Tegning nr 030203 J. Selle
Bømlo Byggservice A/S

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 109 Bnr.: 364 Fnr.: Snr.:**

8 Legalpant, eigedomsskatt og feiing/brannsyn

Ubetalte eigedomsavgifter: Nei ☐ Ja ☒ kr 545,33 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.: 109 Bnr.: 364 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: Ingen slike dokument funnet i kommunalt arkiv.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 109 Bnr.: 364 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]: 1595,4 m²

Arealoppgåva er basert på:

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

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: 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.: 109** **Bnr.: 364** **Fnr.:** **Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

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

Merknad: Eigedomen grensar til fv.5012.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 109 Bnr.: 364 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

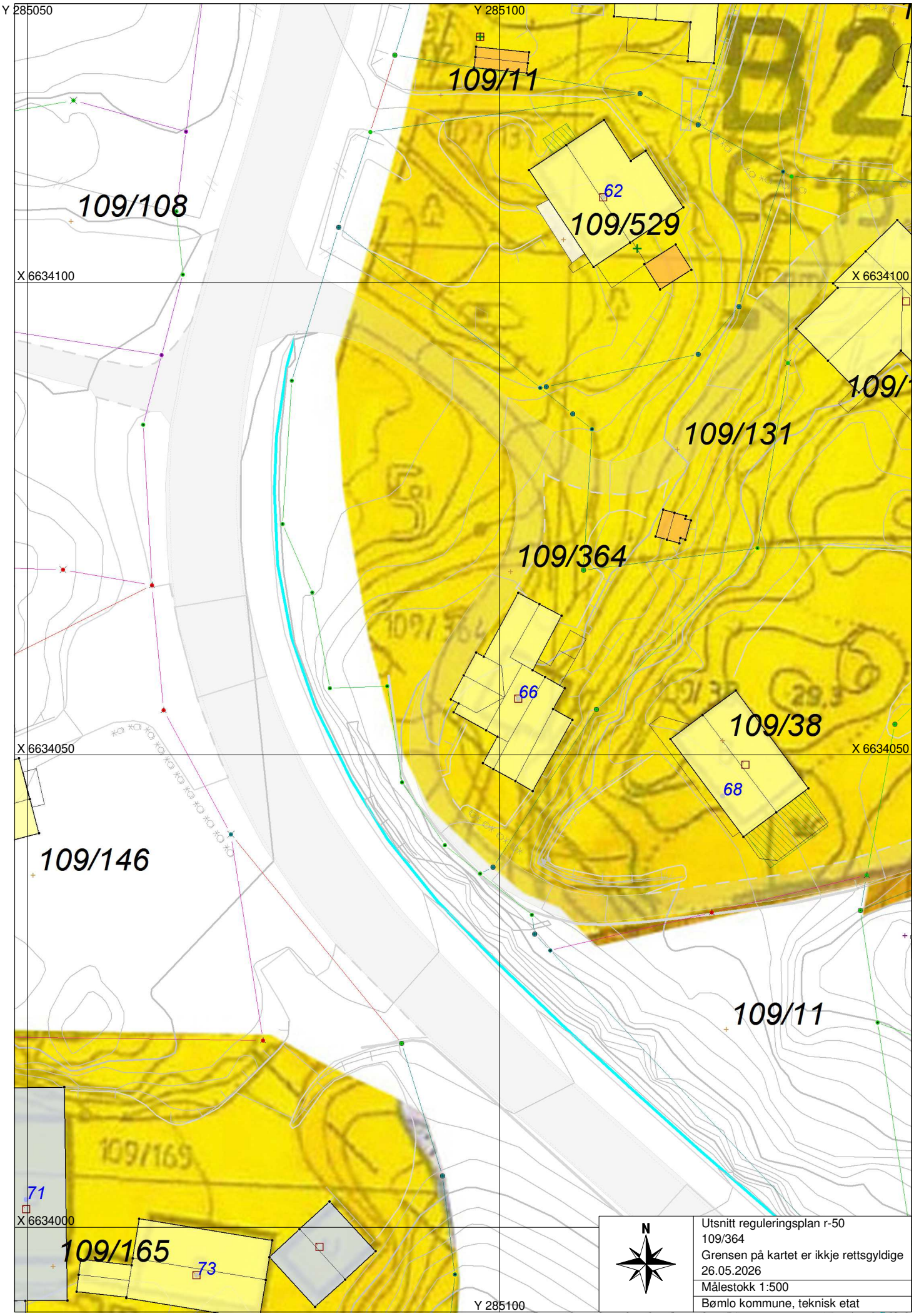
☐ **Kommunedelplan** Vedteken:
☐ Utsnitt av planen følgjer vedlagt

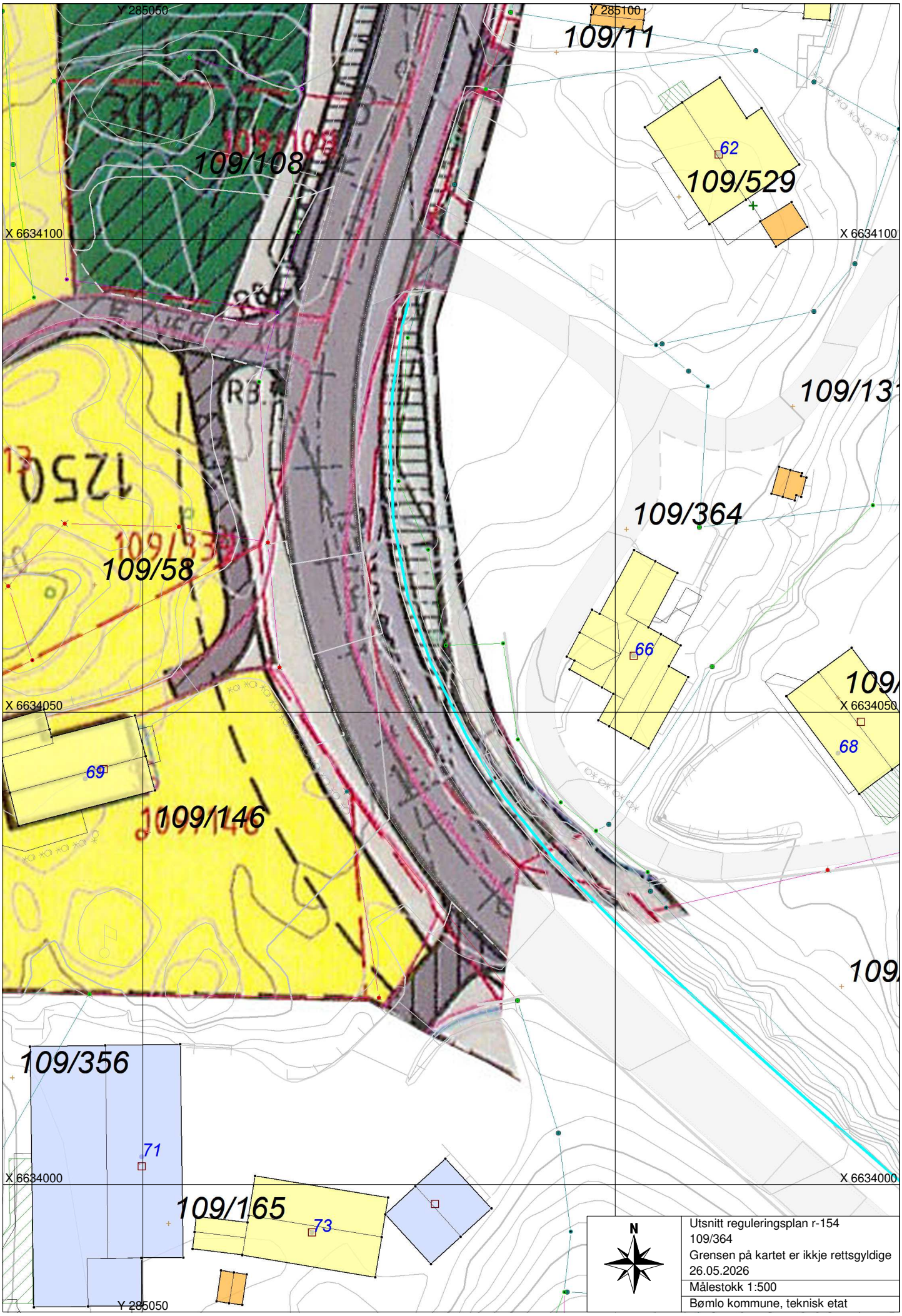
☒ **Reguleringsplan** Planid.: R-50 og R-154 Vedteken: 13.11.1989 og 05.03.2007 (ikrafttredelsesdato)
☒ Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

☐ **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: Eigedomen i hovudsdak regulert av reguleringsplan R-50 med planstatus "boliger", men noko areal i vest er regulert av reguleringsplan R-154. Utsnitt av begge planar er vedlagt.


Y 285050
Y 285100
109/11
109/108
62
109/529
X 6634100
X 6634100
109/
109/131
109/364
66
109/38
68
X 6634050
X 6634050
109/146
109/11
109/169
71
X 6634000
109/165
73
Y 285100
N
Utsnitt reguleringsplan r-50
109/364
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
26.05.2026
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat


Y 285050
Y 285100
109/11
109/108
62
109/529
X 6634100
X 6634100
109/131
109/364
109/58
66
X 6634050
X 6634050
68
69
109/146
109/356
71
X 6634000
X 6634000
109/165
73
Y 285050
N
Utsnitt reguleringsplan r-154
109/364
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
26.05.2026
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat

Arkivnr.: 504./8801952-38

S Æ R U T S K R I F T

frå kommunestyret sitt møte 17.09.1990

Sak nr.:

05-035-90 REGULERINGSPLAN BREMNES SENTRUM

Ole Johan Sortland sa seg ugild i denne saka og gjekk frå under førehavinga.

Formannskapet si tilråding:

> Framlegg til Reguleringsplan for Bremnes sentrum utarbeida av Teknisk etat, mrk. R-50 Del 1 og 2, sist revidert 11.05.1990 med tilhøyrande regulerinsføresegner, sist revidert 09.08.89 vert godkjend med følgjande endringar:
>
> - FOR 3 vert disponert til jordbruk
> - Del av B 15 (109/10) vert disponert til jordbruk
> - 109/52 vert disponert til bustadføremål
>
> Med heimel i Plan- og bygningslova § 27 - 1 nr 1 vert planen for endringane rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt.

Formannskapet si tilråding vart vedteken mot fire røyster.

Bremnes, 20.09.1990

Rett utskrift:

BØMLO KOMMUNE

TEKNISK STYRE
FORMANNSKAPET
KOMMUNESTYRET

Arkiv nr.:
504./8801952-33
Dato:
14.05.1990
Saksbehandlar:
Toralf Meling

Sak nr.:
TST 06-054-90
FSK 13-141-90
KOM 05-035-90

REGULERINGSPLAN BREMNES SENTRUM

Dokument i saka:

Saksførelegg med vedtak (KOM 05-051-89) vedk. ny reguleringsplan for Bremnes sentrum
Skriv dagsett 23.11.89 til fylkeskommunen si planavdeling
Skriv dagsett 19.03.90 frå fylkesmannen
Skriv dagsett 30.04.90 frå fylkeslandbruksstyret

Bømlo kommunestyre vedtok i møte den 13.11.89 ny reguleringsplan for Bremnes sentrum.

Det vart gjort følgjande vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Bremnes sentrum utarbeidd av Teknisk etat, datert 27.10.88 mrk R-50 del 1 og del 2, sist revidert 10.08.88 med tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 27.10.88, sist revidert 09.08.89, vert godkjent.

Gjeldande reguleringsplan for deler av Svortland, stadfesta 22.05.79 med tilhøyrande reguleringsføresegner vert oppheva.

Med heimel i Plan- og bygningslova - 27 - 1 nr 1 vert planen for dei områda der det ikkje ligg føre konflikt med fylkeslandbruksstyret rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt.

Grunna konflikt med fylkeslandbruksstyret var vilkåra for kommunal eigengodkjenning ikkje til stades.

I samband med oversending planen via fylkeskommunen si planavdeling til fylkesmannen, vart det oppmoda om at fylkesmannen kalla partane inn til nytt drøftingsmøte før saka vart oversendt Miljøverndepartementet til avgjerd.

Fylkesmannen har oppmoda fylkeslandbruksstyret til å inngå ny drøfting med Bømlo kommune. Slikt drøftingsmøte blei halde på fylkeslandbruks styret sitt styremøte 30. mars 1990.

Fylkeslandbruksstyret hadde reguleringsplanen for Bremnes sentrum oppe til ny hansaming i møte 27.04.90. Det blei då gjort vedtak om at kommunal eigengodkjenning kunne nyttast dersom forretningsområde FOR 3 og den delen av bustadområde B 15 (gnr 109 bnr 10) som er gardstun vert regulert til jordbruk. Styret meinte dessutan at fylkesvegen til Meling (T2) burde leggjast lenger nord, men dette var likevel ikkje eit vilkår for kommunal eigengodkjenning.

Som det framgår av ovannemde har ein no komen fram til eit "kompromiss" med fylkeslandbruksstyret og ein vil rå til at denne løysinga inpassa i reguleringsplanen for Bremnes sentrum.

Innanfor regulert forretningsareal FOR 3 inngjekk bustadtomta gnr 109 bnr 52. Denne tomta var i tidlegare reguleringsplan disponert til bustadføremål. Når FOR 3 no vert tilrådd omdisponert til landbruk er det ein naturleg konsekvens å tilbakeføra denne tomta til bustadføremål i tråd med tidlegare plan.

Planendringane vert å senda berørte partar til uttale før saka på ny vert lagt fram for formannskapet og kommunestyret til slutthandsaming.

Framlegg til vedtak :

> Framlegg til reguleringsplan for Bremnes Sentrum utarbeida av teknisk etat, merk R-50 del 1 og 2, sist revidert 11.05.90 med tilhøyrande reguleringsføresegner, sist revidert 09.08.89 vert godkjent med fylgjande endringar:
>
> - FOR 3 vert disponert til jordbruk
> - Del av B 15 (109/10) vert disponert til jordbruk
> - 109/52 vert disponert til bustadføremål
>
> Med heimel i plan- og bygningslova pgr. 27 - 1 nr. 1 vert planen for endringane rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt.

Teknisk styre hadde saka føre i møte 21.05.90 og gjorde samrøystes vedtak i samsvar med framlegget.

Teknisk sjef 05.06.1990

Endringsforslaget vart med brev av 25.05.90 sendt følgjande berørte partar til uttale:

> Arne G. Sortland
> Jakob Sortland
> Odd Sortland

Arne G. Sortland har med brev av 04.06.90 skrive slik merknad:

> Landbruksstyret i Bømlo og Fylkeslandbruksstyret har no kome til eit kompromiss ang. konflikt med reguleringsplanen over Sortland. Dei har ofra B 19 og B 20 og fått FOR 3 omlagd til jordbruk. Mitt forslag var å ofra kun B 19 og la B 20 bli til jordbruk. Tidlegare var det landbruksmyndighetene sitt krav at vegen vestover til Meling skulle gå i skifta mellom bnr 10 og bnr 6. Det vil eg framleis forlanga. Eg reknar med at dette vert etterfylgt.

I forslaget som no ligg føre er tidlegare merknad fra Arne G. Sortland delvis tatt til følgje. B 20 samt ny fylkesveg mot Meling har vore vurdert tidlegare. Ein kan ikkje sjå at det i merknaden ligg føre nye moment som skulle tilsei at denne vert teken til følgje.

Framlegg til

v e d t a k :

:

Framlegg til Reguleringsplan for Bremnes sentrum utarbeida av Teknisk etat, mrk. R-50 Del 1 og 2, sist revidert 11.05.1990 med tilhøyrande reguleringsføresegner, sist revidert 09.08.89 vert godkjend med følgjande endringar:

- FOR 3 vert disponert til jordbruk
- Del av B 15 (109/10) vert disponert til jordbruk
- 109/52 vert disponert til bustadføremål

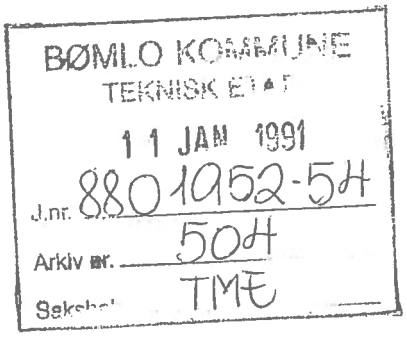
Med heimel i Plan- og bygningslova § 27 - 1 nr 1 vert planen for endringane rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt.

FYLKESMANNEN I HORDALAND
POSTBOKS 106 - 5001 BERGEN
TELEFON (05) 23 70 00 - TELEX 42 153 - TELEFAX (05) 23 72 74

72 37

Saksbehandsamars telefon 23 .....

Bømlo kommune
Teknisk Etat
5430 Bremnes



Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svarbrev):	Dato
	677/90 714.1 JBS/ba	07.01.1991

KLAGE FRA ARNE G. SORTLAND OVER BØMLO KOMMUNESTYRE SITT VEDTAK AV 17.09.1990 OM REGULERINGSPLAN FOR BREMNES SENTRUM

Ekspedisjon hit 12.11.1990.

Bømlo kommunestyre vedtok i møte den 13.11.1989 reguleringsplan for Bremnes sentrum. På grunn av motsegn fra Hordaland fylkeslandbruks-styre var vilkåra for eigengodkjenning av plannen ikkje tilstades.

Etter mekling vart det semje mellom kommunen og fylkeslandbruksstyret om nokre endringar i planen. Kommunestyret hadde saka føre på nytt i møte den 17.09.1990 og gjorde følgjande vedtak:

> "Framlegg til reguleringsplan for Bremnes sentrum utarbeida av Teknisk etat, mrk.R-50 Del 1 og 2, sist revidert 11.05.1990 med tilhøyrande reguleringsføresegner, sist revidert 09.08.89 vert godkjend med følgjande endringar:
>
> - For 3 vert disponert til jordbruk
> - Del av B 15 (109/10) vert disponert til jordbruk
> - 109/52 vert disponert til bustadføremål
>
> Med heimel i Plan- og bygningslova § 27 - 1 nr.1 vert planen for endringane rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt."

Vedtaket vart påklaga av Arne G Sortland i brev av 10.10.1990. Klagen gjeld både saksbehandsaminga og realiteten i saka.

Formannskapet handsama klagen i møte den 6.11.1990 og gjorde følgjande vedtak:

> "1. Klagen frå Arne G. Sortland inneheld ikkje nye moment i saka.
>
> 2. Formannskapet rår frå at klagen vert teken til følgje.

3. Under føresetnad av at det skjer ei rask avgjerd i klagesaka, kan formannskapet akseptera at klagen får oppsetjande verknad."

Fylkesmannen skal merka:

Departementet si avgjerdsmakt i klagesaker etter § 27-3 i plan- og bygningslova er i medhald av § 13 i same lov delegert til fylkesmannen, jfr.rundskriv T-8/86 av 1.juli 1986 frå Kommunal- og arbeidsdepartementet/Miljøverndepartementet.

Av saksdokumenta går det fram at Ole Johan Sortland og Reidar Sortland sa seg ugilde og difor ikkje deltok ved førehavinga av saka i kommunestyret den 13.11.1989. Etter mekling i saka og ved førehaving av endringsframlegget i kommunestyret sitt møte 17.09.1990 sa Ole Johan Sortland seg ugild. Han har eigedom innanfor område som etter framlegget fekk endra struktur i høve til den opphaveleg vedtekne planen. Kommunestyret sitt vedtak i møte 17.09.1990 gjaldt i realiteten desse endringane. Då Reidar Sortland ikkje har eigedomsinteresser i nokon av desse områda, fann kommunestyret ikkje grunn til at han burde vika sete. I alle høve kan fylkesmannen ikkje sjå at ein eventuell feil på dette punkt kan ha hatt noko å seia for utfallet i saka, som vart vedteke med klårt fleirtal (mot 4 røyster). Vedtaket er difor gyldig. Når det gjeld klagen over realiteten i saka gjeld denne bustadområde B 20, eit areal på ca 4,6 da., som ligg i tilknytning til Bømlotunet og Bømlo sjukeheim. Klagaren vil ha dette arealet regulert til landbruksføremål. Vidare krev han at vegen over tidlegare FOR 3 må flyttast heilt nord i grensa mot bnr.6. Desse spørsmåla er grundig vurdert under førebuinga av saka i kommunale organ og ved kommunestyret si handsaming av saka. Formannskapet rår frå at klagen vert teken til følgje. Fylkesmannen kan ikkje sjå at klagen bør medføra endringar i planen og finn å kunne slutta seg til det skjøn som ligg til grunn for kommunestyret sitt vedtak, jfr.rådmannen sine innstillingar i sakene 05-051-89 og 05-035-90.

Bømlo kommunestyre sitt vedtak av 17.09.1990 om reguleringsplan for Bremnes sentrum vert etter dette stadfesta.

Klagaren vert underretta om avgjerda ved gjenpart av dette brev.

Saksdokumenta ligg ved.

Etter fullmakt
Per Skulstad

Johan B. Ånneväg

Gjenpart: Arne G. Sortland, 5430 Bremnes

07.01.1991

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

BREMNES SENTRUM

§ 1

Areala i planen er avgrensa slik:

A.	Bustadområde	B1 - 34	U = 20 %	(gulfarge)
B.	Området for naust	N1	U = 50 %	(lys gulfarge)
C.	Forretningsområde	FOR1 - 10	U = 80 %	(blåfarge)
		FOR 11	U = 60 %	(")
D.	Offentlege bygningar	OFF1 - 8	U = 40 %	(raudfarge)
E.	Allmennyttige formål	A1 - 3	U = 50 %	(brun ")
F.	Landbruksområde	J1 - 7		(lys grønfarge)
G.	Trafikkområde	T1 - 13, P1 - 11		(grå fargeskala)
H.	Friområde	F1 - 13		(grøn farge)
I.	Spesialområde	S1 - 4		(lys raudfarge)
				(" gulfarge)
				(grønfarge)
J.	Fellesområde	A - J		(grå fargeskala)
K.	Felles parkeringspl.	A - D		(" ")

§ 2

A. BUSTADOMRÅDE

1. I området kan det førast opp bustadhus i inntil 2 høgder.

2. Utbyggingsområda B1 - 34 skal ikkje utbyggjast før desse er tilrettelagt for tekniske anlegg.

§ 3

1. Grunnflate på bustadhus må ikkje overstiga 20 % av nettoarealet på tomta. Ingen tomt må utbyggjast meir enn 25 % inkl. uthus og garasjer. Kvart bustadhus skal ha ein biloppstillingsplass på eigen eigedom.

2. Unntak frå pkt. 1, der særlege grunnar talar for det, kan godkjennast av bygningsrådet innafor ramma av Plan- og bygningslova og vygningsvedtektene.

§ 4

Før søknad om byggjeløyve kan godkjennast kan bygningsrådet krevja utarbeidde teikningar som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høgde i forhold til omkringliggjande bygningar og vegetasjon.

§ 5

1. Plassering av garasjer og boder skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samtidig med dette.

§ 6

1. Før bygging i område B14, 19, 20, 22 og 33 tek til skal det liggja føre ein utbyggingsplan for områda som skal godkjennast av bygningsrådet.

2. Unntak frå pkt. 1, der særlege grunnar talar for det, kan godkjennast av bygningsrådet.

B. NAUSTOMRÅDE

1. Grunnflata på nausta må ikkje overstiga 50 % av nettoarealet på tomta.

2. Før bygging i området N1, 2, 3 og 4 tek til skal det liggja føre ein utbyggingsplan som skal godkjennast av bygningsrådet. Utbyggingsplanen skal m.a. taka stilling bygningane si plassering, utforming, høgd og takform. Parkeringsplassane som er avsette til dei ulike områda skal opparbeidast parallelt med bygging i naustområdet.

3. Unntak frå punkt 2, der særlege grunnar talar for det, kan godkjennast av bygningsrådet.

§ 7

C. FORRETNINGSOMRÅDE U= 80 %

1. Bygningane kan førast opp i inntil 2 høgder og skal i regelen nyttast til kontor, butikkar og mindre lager i tilknytning til desse verksemdene.

2. Industriverksemd, større lagerverksemder og andre verksemder som etter bygningsrådet sitt skjønn fører med seg ulemper for strøket, vert ikkje tillete.

3. Bygningsrådet kan i særlege høve tillate handverk og lettare industriverksemd som ikkje fører med seg ulemper for dei kringliggjande. Verksemda si art skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 8

1. Før bygningsrådet tek stilling til frådeling av tomt, nybygg og utviding/påbygging av eksisterande bygningar i områda FOR1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, skal det liggja føre ein utbyggingsplan som skal godkjennast av bygningsrådet. Denne skal m.a. taka stilling til bygningane si plassering, utforming, etasjeantall, høgd, takform og plassering av parkeringsplasser i forhold til regulerte vegar m.v.

2. I områda FOR5, 6 OG 8 kan bustader tillatast innreia der byggjeforskriftene tillet dette. I hovudregelen skal desse tilpassast i øvre etasjer der første etasje vert nytta til forretningsføremål. Der forholda lgg til rette for bustader skal det vera tilstrekkeleg utanomhusareal for dei som bur i bustaden.

3. Unntak frå pkt. 1 der særlege grunnar talar for det, kan godkjennast av bygningsrådet.

§ 9

D. OFFENTLEGE BYGNINGAR U = 40 %

1. Før bygningsrådet tek stilling til nybygg og utvidelse/påbygg av eksisterande bygningar i områda OFF 1, 2, 4, 6, 7, 8, skal det liggja føre ein utbyggingsplan som skal godkjennast av bygningsrådet, jfr. § 8 pkt. 1.

2. Unntak frå pkt. 1, der særlege grunnar talar for det, kan godkjennast av bygningsrådet.

§ 10

G. TRAFIKKOMRÅDE

Terrenget innafor sikttrekantane (frisiktlilnje) skal til ei kvar tid vera rydda for sikthindringar ned til 0,5 m over køyrebana.

§ 11

H. FRIOMRÅDE

I friområda kan bygningsrådet tillata oppføring av bygningar som har naturleg tilknyting til områda, samt oppføring av spesielle innretningar som elektriske installasjonar m.v.

§ 12

I. SPESIALOMRÅDE

Ved byggjemelding for område S3 skal bygningsrådet sjå til at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knyter seg til ein bygnings ytre, så vidt mogeleg blir bevart.

§ 13

J. FELLESOMRÅDE

Fellesareal,	adkomsveg	A	skal	vera	felles	for	gnr 109 bnr 95
"	"	B	"	"	"	"	" 109 " 358 og 366
"	"	C	"	"	"	"	gnr 109 bnr 2, 7, 92, 162, 232, 273, 289, 337 og 362
"	"	D	"	"	"	"	gnr 109 bnr 2, 6, 10, 21, 47, 72, 93 og 271
"	"	E	"	"	"	"	gnr 109 bnr 11, 13, 233, 346, B25, N1, N2, J4, J5, J6
"	"	F	"	"	"	"	gnr 109 bnr 11, 132, 133, 190 og B28 (tomt nr 1, 2 og 3)
"	"	G	"	"	"	"	gnr 109 bnr 13, 146 og 342

TEGNFORKLARING

PBL§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- NAUST
- FORRETNINGER KONTOR M.V.
- OFFENTLEGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG, PARKERING
- GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
- ANNA TRAFIKKAREAL (Skjæring, fylling, etc)

4. FRIOMRÅDER

- [illegible]
- [illegible]

6. SPESIALOMRÅDER

- [illegible]
- GRAVLUND
- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- [illegible]
- [illegible]

REGULERINGSPLAN

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Kartblad

BØMLO KOMMUNE

Endring PB, sak TST07-088-93

del 1

Bremnes sentrum

Kartprodusent

REVISJONER: (Plan.end. F11 92/90) 25.09.90 TM Justerinr F10/D195/93.	DATO	SIGN
10.08.89. TM. 11.05.90 TM 11.11.92 TA 30.11.94 TST11-134-94/4	27.10.88.	T.Meling

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN - OG BYGNINGSLOV			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	21.05.90.	10.11.88	T.Meling
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	16.11 - 14.12.88.		T.Meling
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	14.06.90.	07.09.89	T.Meling
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	17.09.90.	13.11.89.	T.Meling.
KUNNGJØRING	26.09.90.	24.11.89.	T.Meling

PLANEN UTARBEIDET AV

BØMLO KOMMUNE
Teknisk etat, 5430 Bremnes

SAK NR	TEGN NR	SAKSBEH
	R-50-1	

Vår saksbehandlar:	Direkte telefonnr.:	Vår dato:	Vår referanse:
		07.09.2012	2006/473-50418935/2012
Njål Gunnar Slettebø	53 42 31 32	Dykkar dato:	Dykkar referanse:

Statens vegvesen m.fl.

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SØRE SVORTLAND

Med helsing
BØMLO KOMMUNE

Njål Gunnar Slettebø
Landbrukssjef

BØMLO KOMMUNE

Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 26.01.2007
Arkivref: 2006/473-1779/2007 / 641.01

Saksbehandlar: Nils Kåre Nysæter
53 42 30 64
nils-kaare.nysaeter@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
28/07	Utval for drift og utvikling	14.02.2007
16/07	Kommunestyret	05.03.2007

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SØRE SVORTLAND

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i Plan- og bygningslova § 27-2, nr. 1 framlegg til reguleringsplan for del av Søre Svortland sist revidert 14.02.2007 med tilhøyrande føresegner sist revidert 14.02.2007.

Reguleringsplanen er rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styremakt.

Saksprotokoll i Utval for drift og utvikling - 14.02.2007

Bjørn Ingvaldsen (Ap) seier seg ugild i saka då han har ei dotter som skal byggje i området. Utvalet gjorde samrøystes vedtak om at Bjørn Ingvaldsen (Ap) var ugild jmfr. Forvaltningslova § 6. Han forlet sete før behandling av saka tek til.

Innstilling:
Utval for drift og utviling **innstiller** samrøystes overfor kommunestyret i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 05.03.2007

Vedtak:
Kommunestyret gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg

Dokument i saka:

1. Forslag til reguleringsplan for del av søre Svortland med tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 14.02.2007.
2. Vedtak i utval for drift og utvikling sak PS 06/129, 25.10.2006.
3. Støyrapport utarbeidd av Kilde Akustikk AS, datert 12.10.2006.

4. Høyringsbrev til partane i plansaka, datert 03.11.2006.
5. Brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 20.11.2006.
6. Brev frå Søre Svortland Grendalag, datert 01.12.2006.
7. Brev frå Jens Kristian Sortland, datert 30.11.2006.
8. Merknad frå Bjørn Ingvaldsen, datert 08.12.2006.
9. Merknad frå Kjell Olav Skaret, datert 08.12.2006.
10. Brev frå Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, datert 20.12.2006.
11. Brev frå Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, datert 08.12.2006.
12. Brev frå Statens vegvesen, Region vest, datert 15.01.2007.

Bakgrunn for saka:
Forslag til reguleringsplan for del av søre Svortland vart behandla av utval for drift og utvikling i møte 25.10.2006 og vedteken lagt ut på høyring. Planframlegget er kunngjort i pressa og i brev til partane. Planen har lege ute til høyring i tida 08.11.-08.12.2006.

Vurderingar:
Følgjande har kome med merknader/fråsegn til planframlegget:

Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid.
Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga.
Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga.
Statens vegvesen, Region vest.
Søre Svortland Grendalag
Jens Kristian Sortland
Bjørn Ingvaldsen
Kjell Olav Skaret

Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid

Hordaland fylkeskommune har merknader når det gjeld grønstruktur og landskap. Dei ber samstundes om at kulturminne må bli tekne omsyn til i planprosessen.

Kommentar:

Grønstruktur: I brevet skriv fylkeskommunen at det må leggjast opp til "gjennomgåande grønstrukturar som gir gode ferdslemoglegheiter og skapar rom mellom dei bebygde areala". Rådmannen meinar at denne planen er svært avgrensa i utstrekning og at dette kravet alt er oppfylt i planforslaget. Moglege gangvegløysingar i planområdet må vurderast i samband med framtidig behandling av delingssøknader innafor område B1.

Landskap: Fylkeskommunen rår til "at føresegnene i større grad sikrar at tiltaka vert utført med god terrengtilpassing og på ein skånsam måte i høve til landskapet rundt". Dette er lagt inn i føresegnene.

Kulturminne: Fylkeskommunen ber om at moglege funn eller konstruksjonar av kulturminne skal føra til umiddelbar stans av arbeidet og meldast til fylkeskonservatoren for nærare gransking på staden. Dette er lagt inn i føresegnene.

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga

Innleiingsvis i brevet ber miljøvernavdelinga at første setning i punkt 2.1 i føresegnene vert stroken.

Vidare i brevet skriv miljøvernavdelinga:

Det går fram av planomtalen at det er utarbeidd ein eigen støyrapport. Denne er ikkje vedlagt saka og vi kjenner såleis ikkje resultatet av denne rapporten. Funn i frå rapporten er heller ikkje implementert i reguleringsplanen. Bustader skal ikkje oppførast i rød sone. I gul sone kan ny busetnad oppførast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold jf støyretningslina – T-1442. Støysonene bør vises på plankartet og det bør stillast juridisk bindande støykrav overfor tiltakshavar. Reguleringsføresegnene skal ivareta dette støykravet. Det bør utarbeidas rekkjefølgjekrav i føresegnene som sikrar at avbøtande tiltak blir satt i verk seinast til same tid som utbygginga.

Leikeplassen er plassert like ved fylkesvegen. Vi viser til rikspolitiske retningsliner for å styrkje barn og unge sine interesser i planlegginga. Areal for leik må vera sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Dei må også vera store nok, eigna seg for leik og opphald og gje moglegheit for ulike typar leik til ulike årstider. Fylkesmannen meiner det er uheldig å plassere leikearealet i nærleiken av eit trafikkert og støyutsett område. Vi vil sterkt tilrå at leikearealet vert flytta vekk frå vegen.

Byggjeområde bør leggjast til rette med vekt på universell utforming, jf Fylkesdelplan for funksjonshemma 2006-2009. Dette inneber mellom anna at tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkering m.m. skal utformast slik at alle menneske kan bruke dei på ein likestilt måte, så langt det er mogleg utan spesielle tilpassingar.

Kommentar:

Føresegnene: Teksten er direkte misvisande og er stoken i den utgåva av føresegnene som vert lagt fram for godkjenning. Dette gjeld første setning i punkt 2.1 i føresegnene som vart lagt ut på høyring.

Støyrapport: I rettleiaren frå Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging heiter det mellom anna: "For rene miljøtiltak og gang-/sykkelvegtiltak som ikke endrer støyforholdene, bør det godtas at utbyggingen slipper støyvurdering og avbøtende tiltak. Imidlertid bør det alltid gjøres støyutredning og avbøtende tiltak når støyfølsom bebyggelse ligger i rød sone". I støyrapporten frå Kilde Akustikk AS vert det opplyst at raud sone i denne planen berre gjeld for sjølve vegbanen og ca. 5-10 m ut frå vegbanen. Med andre ord ligg ingen framtidige bygg i raud sone.

Leikeplass: Plasseringa av leikeplassen vert oppretthalden, men det vert innarbeidd eit punkt i reguleringsføresegnene der det blir stilt krav til utbyggjar av leikeplassen å setja opp ein levegg for å skjerma denne frå m.a. trafikkstøy. Leikeplassen vert i tillegg utvida litt mot sør.

Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga

Fylkesmannen si landbruksavdeling har skrive slik i sin merknad til planen:

Det er eit nasjonalt mål å halvere den årlege omdisponeringa av dyrka mark innan 2010. Det skal sterke samfunnsinteresser til for at dyrka mark skal verte omdisponert. På denne bakgrunnen burde kommunen synleggjort kor mykje jordbruksareal som vert omdisponert som følgje av planframlegget, og på ein betre måte vurdert dei landbruksmessige konsekvensane av planen.

Landbruksdirektøren ser at planområdet ligg sentrumsnært og at det kan vere hensiktsmessig med bustader her. Vi er likevel kritiske til at dyrka mark vert omdisponert utan ei betre vurdering frå kommunen si side. Vi minner om at omdisponert dyrka mark som følgje av reguleringsplan skal registrerast gjennom KOSTRA-systemet.

Kommentar:

I arbeidet med kommuneplanen vart kommunen bedt om å leggja meir av utbygginga inn mot sentrumsområdet for å unngå eit utflytande utbyggingsmønster. Denne planen er ei fortetting av bustadbygginga i kommunesenteret nettopp på bakgrunn av dei signala som vart gitt i samband med kommuneplanarbeidet.

Landbrukssjefen i Bømlo har sett på det jordbruksfaglege i området og vurderar det reint jordbruksfagleg på denne måten:

Landbruksfagleg vurdering:

På gnr.109 bnr.13 er det i framlegg til reguleringsplan for Del av søre Svortland 7 daa fulldyrka areal og 2 daa overflatedyrka areal som vert regulert til bustadføremål. I noverande reguleringsplan R 50 er det regulert inn ny vegtrace tvers over dette arealet . Dersom den planlagde vegen hadde vorte gjennomført, ville det vanskeleg vorte noko landbruksdrift på denne eigedomen. Heile teigen på austsida av sjøsvegen ville vorte delt i to teigar.

Etter vår vurdering er det allereie frådelt så mange bustadtomter på dette bruket at me kan vanskeleg sjå at det vil vere mogleg å halda oppe jordbruksdrift på dette bruket i framtida. Det innmarksarealet som er att, er oppdelt i små teigar, noko som gjer at drifta vert svært tungvint. Me vil difor rå til at reguleringsplanen vert godkjent slik han no ligg føre.

Statens vegvesen, Region vest

Statens vegvesen peikar i sine merknader på nokre tekniske detaljar med omsyn til avkjørslar og vertikalprofil for desse. Vegvesenet rår kommunen til å sanera nokre av avkjøringane i søraustre del av planområdet

I tillegg rosar dei planleggjar for at det er arbeidd ut eigen støyrapport for planen. Dei ber også om at det i føresegnene vert teke med at bygg i området skal utformast på ein slik måte at dei tilfredsstiller krav til innan- og utandørs trafikkstøy.

Kommentar:

Planframlegget visar siktsonar i dei ulike avkjøringane og planleggjar har lagt til grunn siktsonar på 4x61 m. I vegvesenet sin merknad vert det rådd til at siktsonane vert auka til 10x81 m. Dette er svært arealkrevjande og rådmannen vel å halda på det som ligg i planframlegget. Endringar av dette kan ein eventuelt koma tilbake til ved utarbeiding av ein detaljert byggjeplan. Rådmannen vil heller ikkje rå til at fleire avkjøringar vert sanert.

I rettleiaren frå Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging heiter det mellom anna: ”For rene miljøtiltak og gang-/sykkelvegtiltak som ikke endrer støyforholdene, bør det godtas at utbyggingen slipper støyvurdering og avbøtende tiltak. Imidlertid bør det alltid gjøres støyutredning og avbøtende tiltak når støyfølsom bebyggelse ligger i rød sone”. I støyrapporten frå konsulent vert det opplyst at raud sone i denne planen berre gjeld for sjølve vegbanen og ca. 5-10 m ut frå vegbanen.

Søre Svortland Grendalag

Grendautvalet ber om at den delen av kommunen si tomt, gnr. 109 bnr. 108, som i planframlegget er regulert til bustadbygging, vert regulert til friområde, leikeplass. Grunngjevinga går på at grendalaget ynskjer å starta opparbeiding av leikeplass så snart råd er for eksisterande busetnad. Sidan det framleis er jordbruksdrift på det arealet som i forslaget til plan er sett av til leikeplass, vil det difor vera vanskelegare å koma i gong med opparbeiding av leikeplass for dette området.

Kommentar:

Kommunen si tomt er lita og om lag tredjeparten av den går med til trafikksikringsarbeidet. Dette i tillegg til at resten av tomta ligg tett inn mot fylkesvegen gjer denne tomta lite eigna som ei eiga bustadtomt. Leikeplassen vert utvida til også å omfatta resten av denne tomta.

Jens Kristian Sortland

Grunneigar Jens Kristian Sortland skriv at ”Arealet som på kartet er merka ”anna trafikkareal” (grå farge), nord og vest for B”, vert endra til byggjeområde (B1).

Kommentar:

Denne merknaden vert innpassa i planen med unnatak av det arealet som vil verta vegskråningar.

Bjørn Ingvaldsen

Bjørn Ingvaldsen har kome med ein merknad til høyringsutkastet og skriv mellom anna slik til kommunen:

Har prøvd å finna ein måte å sikra at ikkje konsentrert busetnad i B2 misser all utsikta si. Det er kanskje ikkje slik ei reguleringsføresgner normalt vert laga, men i dette tilfelle er det ei gruppe som ikkje kan tala si eiga sak. Difor meiner eg det er rett å setja begrensningar på korleis busetnaden i B1 skal plasserast, både med tanke på kor tett dei skal stå, og kor høgt dei kan plasserast. Skrekkscenariet er lavblokker langs nordvestre kanten av B2 i 3-4 høgder, og ein eller to store einebustader med garasjar rett sørom B2.

Me som foreldre til ungdomane som skal byggja i B2, vert ikkje yngre med åra. Når den tid kjem at me ikkje er der for å ivareta deira interesser, føler me oss usikre på kven som kan ivareta slike forhold. For oss er det viktig å sleppa ”konfliktar” med dei som skal byggja i B1.

Ingvaldsen har skissert to alternative punkt til § 2, punkt 2.2 i føresegnene:

Alt. 1: Ved oppføring av bustader i område B1, skal siktsoner frå område B2 vektleggjast. Kotehøgd på tomtane skal setjast slik at bygningar vert minst mogeleg hinder for utsikt frå bustader i område B2. Det skal og vektleggjast spreiing av einebustadane i område B1, slik at det vert opne siktsoner frå område B2.

Alt. 2: Ved oppføring av bustader i område B1, skal siktsoner frå bustader i område B2 vektleggjast. Mønehøgd på bygningar i område B1 skal tilpassast slik at det er minst mogeleg til hinder for utsikt frå bustader i område B2. Det skal og vektleggjast spreiing av einebustadane i område B1, slik at det vert opne siktsoner frå område B2.

Kommentar:

Det er vanskeleg å leggja store restriksjonar på areala i B1 i høve til andre byggjeområde. I vedtektene til planen er det alt lagt inn krav til landskapstilpassing. Ved behandling av framtidige byggemeldingar må desse behandlast på vanleg måte med tanke på både nabovarsling og mulig medverknad frå bebuarane i burettslaget. Det vil alltid vera eit bustyre for eit burettslag som vil kunna ta bebuarane sine interesser i vare sjølv om ikkje dei som er foreldre til bebuarane i dag, kan gjera dette.

Dessutan er det i planen lagt inn ein utnyttingsgrad som ikkje skal overstiga 35%.

Kjell Olav Skaret

Grunneigaren Kjell Olav Skaret ha skrive slik merknad til planframlegget:

Eg viser til tidlegare møte mellom ingeniørfirmaet som har denne saka, kommunen og grunneigarane i området.
På dette møtet vart det framført ein del merknader til planen.
Som eigar av Gnr 109 Bnr 364 tek eg hermed opp att min merknad skriftleg slik at den kan gå som vedlegg til saka.
Det må vera eit vilkår for at eg skal avstå grunn til veg/sykkel- og gangsti framføring at det kan gjerast ein avtale slik at oppkjørselen til Gunnar Sortland og Nils Sortland kan leggjast om slik at den går i utkanten av min eigedom. Gjerne kan den delvis falla saman med nemnde sykkel- og gangsti dersom dette kan høva. (sjå vedlagde kartutsnitt der mogeleg vegtrase er innteikna av meg.)

Eg vonar at det kan gjerast avtale om praktiske og økonomiske sider ved dette spørsmålet før vegarbeidet blir sett igong.

Kommentar:

Denne merknaden vedkjem ikkje planutforminga, men høyrer heime i samband med grunneigartingingane når den tid kjem.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Reguleringsplanen er kontrollert i høve til sjekklistene vist i kapittel 1.1 Beredskapsomsyn i kommuneplanen. I denne risiko- og sårbarhetsanalysen er det ikkje funne særlege tilhøve med omsyn til naturskade, forureining, uynskte hendingar, infrastruktur eller andre tema som tilseier at reguleringsplanen ikkje kan godkjennast.

Vegen er planlagt langs eksisterande vegtrase og det er arbeidd ut ein eigen støyrapport i samband med reguleringsplanarbeidet. Støyrapporten tilseier ikkje at det er behov for særskilde fysiske tiltak med omsyn til støydempande tiltak, men det er teke med i føresegnene at bygg i området skal utformast på ein slik måte at dei tilfredsstiller krav til innan- og utandørs trafikkstøy.

Fråsegn frå eldrerådet:
Eldrerådet har fått planen til uttale i høyringsperioden, man har ikkje kome med merknad til planen.

Økonomiske konsekvensar:
Kostnader med sjølve utbygginga av veganlegget er ikkje kostnadsrekna i detalj, men om me legg til grunn ein meterpris på om lag kr. 12 500, vil eit grovt kostnadsoverslag lyda på i underkant av 4 millonar kroner.

Miljømessige konsekvensar:
Det er ikkje registrert verdfulle naturtypar, artar eller andre viktige miljøomsyn i planområdet.

Støy er vurdert og rapporten konkuderar med at det ikkje er behov for særlege avbøtande tiltak i dette prosjektet, jamfør det som er sagt tidlegare i dette saksframlegget om støy.

Trafikksikringsaspektet er viktig og vil gi eit vesentleg tryggare trafikkmiljø for dei mjuke trafikkantane som skal bevega seg i dette området.

Oppsummering og konklusjon:
Rådmannen viser til kommentarane og vurderingane som er gjort i saksframlegget og vil rå til at reguleringsplanen vert godkjent slik den ligg føre.

Det har ikkje kome motsegner frå offentleg instansar slik at vilkåra for eigengodkjenning av reguleringsplanen ligg føre.

REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV SØRE SVORTLAND

BØMLO KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§1
FELLESFØRESEGNER

1.1 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er markert med planavgrensing (Sjå teikning i målestokk 1:1000, datert 14.02.2007).

1.2 Dette området kan regulerast til følgjande føremål i samsvar med §25 i Plan- og bygningslova :

1. BYGGJEOMRÅDE
- Område for einebustader
- Område for konsentrerte bustader

3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Anna trafikkareal

6. SPESIALOMRÅDE
- Frisiktsone
- Privat avkøyrsle/veg

7. FELLESOMRÅDE
- Felles avkøyrsle/veg
- Felles leikeområde for born

1.3 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå reguleringsplanen og/eller desse reguleringsføresegnene.

1.4 Etter at denne reguleringsplanen, med tilhøgrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

1.5 Landskapsinngrep skal utførast med god terrengtilpassing og på ein skånsam måte i høve til landskapet rundt.

1.6 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking.

§2
BYGGJEOMRÅDE

2.1 FELLES FØRESEGNER

Det skal liggja føre godkjent teknisk plan og utsleppsløyve, før det vert gjeve løyve til bygging eller frådeling. Ved utbygging av bustader skal desse tilkoplast offentleg avløp. Tilkoplingspunkt skal tilvisast av Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS.

Byggjegrense frå fylkesveg 23 er 15 m frå senterlinje av vegen, men alle eksisterande bygningar vil inngå i planen, òg dei som ligg nærare enn 15 m.

Nye bygg i planen skal utformast på ein slik måte at dei tilfredsstiller krava til innan- og utandørs trafikkstøy.

2.2 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

I området B1 kan det førast opp frittliggjande einebustader. For området er det tillete bygd tomteareal BYA = 35 %. Det kan byggjast maksimum 2 etasjar + kjellar. Maksimal gesimshøgde er 6 m.

I hovudsak skal saltak nyttast med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Anna takform kan og godkjennast. Takform og møneretning vert å fastsetja i samband med byggjemeldinga.

På tomtene skal det vera plass til garasje og minst 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Frittliggjande garasje kan innanfor Tekniske føresegner (TEK) førast opp i nabogrense. Plassering av garasje skal visast på situasjonskartet som følger byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje skal byggjast med det same. Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.

Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmen ferdsle. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve. Gjerdemateriale og gjerdehøgde skal godkjennast av kommunen i kvart enskild høve, jfr § 93 punkt g i Plan- og bygningslova.

Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

2.3 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER

I området B2 kan det førast opp frittliggjande bygningar. For området er tillete bygd tomteareal BYA = 60 %. Det kan byggjast maksimum 2 etasjar + kjellar som frittståande bygningar, eller maksimum 4 etasjar i terrassert form.

I hovudsak skal saltak nyttast med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Anna takform kan og godkjennast. Takform og møneretning vert å fastsetja i samband med byggjemeldinga.

For området skal det i samband med byggemeldinga leggjast fram situasjonsplan for heile området. Situasjonsplan skal mellom anna visa plassering og utforming av bygningar, byggehøgder, trafikkareal og uteområde.

§3
TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

3.1 I trafikkområde kan følgjande etablerast :

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Anna trafikkareal

3.2 Alle terrenginngrep i samband med veganlegget skal utførast mest mogleg forsiktig og med omtanke for terrenget. Noverande vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning, òg under anleggsperioden. Anlegget skal stellast i stand på ein heilskapleg og tiltalande måte.

3.3 Nye køyreveger skal ha lineføring og høgd som vist på planen. Anna trafikkareal omfatter sideareal som vegskråninger, murer, skjeringer og parkeringsplassar.

3.4 Eigedomar som, etter Miljøverndepartementet sine gjeldande retningsliner for handsaming av støy, har krav på avbøtende tiltak, skal tilbydast tiltak når vegarbeidet startar opp.

3.5 I den grad det er mogleg skal omlagte bekkelaup opparbeidast på ein naturleg måte.

§4
SPESIALOMRÅDE

4.1 I spesialområde kan følgjande etablerast :

- Frisiktsone
- Privat avkøyrsle/veg

4.2 I område for frisiktsoner skal det til eikvar tid vere fri sikt i ei høgd lik 50 cm over vegoverflata til dei tilstøytande vegane.

4.3 Private avkøyrsler og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det må etablerast naudsynt drenering gjennom avkøyrsla, samt tilstrekkeleg frisikt som vist på plankartet.

§5
FELLESOMRÅDE

5.1 I fellesområde kan følgjande etablerast :

- Felles avkøyrsle/veg
- Felles leikeområde for born

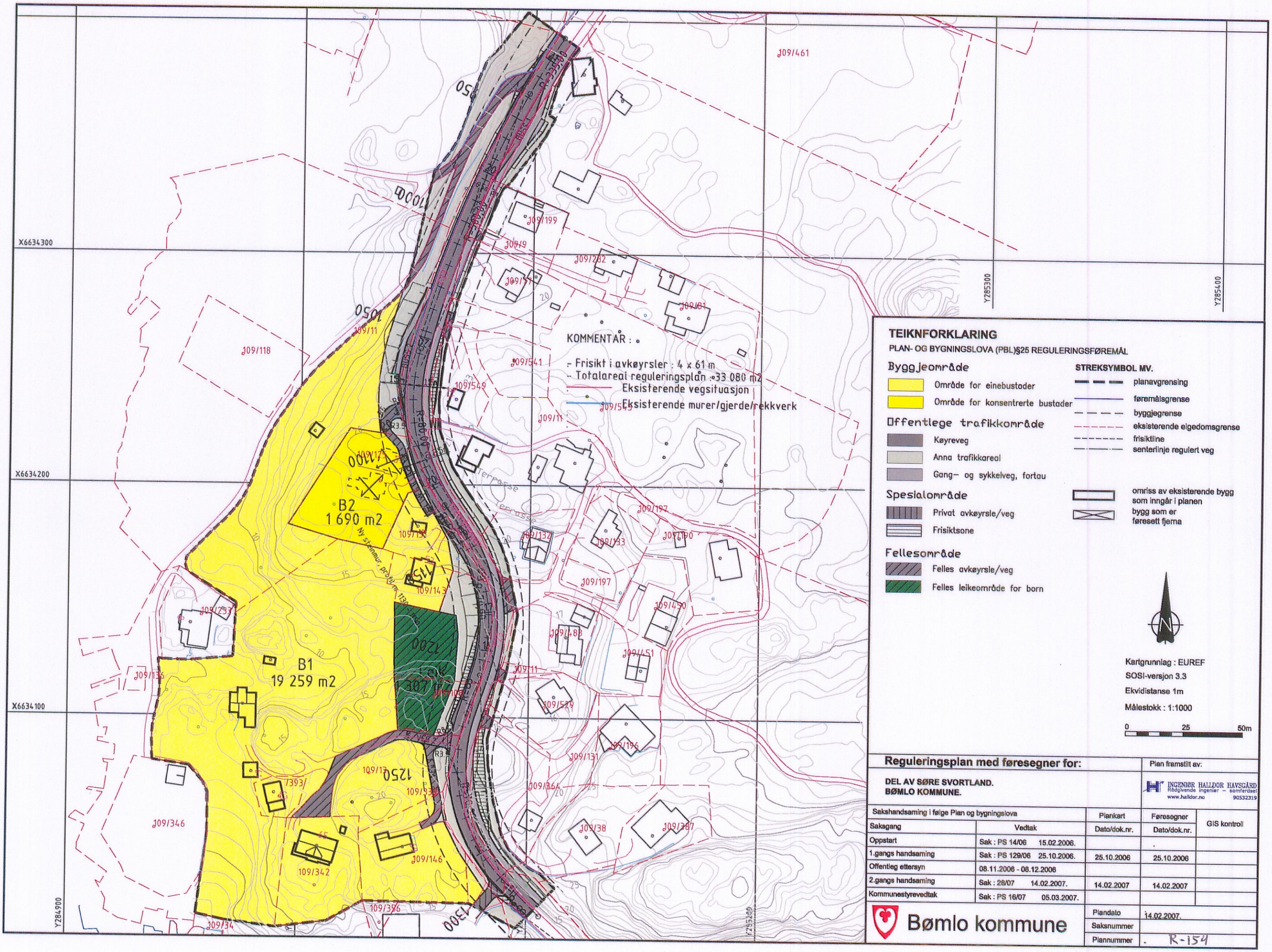
5.2 Felles avkøyrsler og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det må etablerast naudsynt drenering gjennom avkøyrsla, samt tilstrekkeleg frisikt som vist på plankartet. Dette omfatter avkøyrsle i profil nr 935 mot vest, i profil nr 1085 mot vest, i profil nr 1235 mot vest, i profil nr 1225 mot aust, i profil nr 1170 mot aust, i profil nr 1045 mot aust og i profil nr 1000 mot aust.

5.3 Felles leikeområde for born F1 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Eksisterande vegetasjon og landskap skal ivaretakast i størst mogleg grad. Sandkassar og anna leikeutstyr skal opparbeidast etter planar godkjent av kommunen. Ved opparbeiding av leikeplassen skal det setjast opp levegg for å dempa trafikkstøy frå fylkesvegen.

Området skal vera felles for alle bustadane innafor plangrensa.

Bømlo kommune
Rådmannen

Svortland, 14. februar 2007



TEIKNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVA (PBL)§25 REGULERINGSFØREMÅL

Byggjeområde

- Område for einebustader
- Område for konsentrerte bustader

Offentlege trafikkområde

- Køyreveg
- Anna trafikkareal
- Gang– og sykkelveg, fortau

Spesialområde

- Privat avkøyrsle/veg
- Frisiktsone

Fellesområde

- Felles avkøyrsle/veg
- Felles leikeområde for born

STREKSYMBOL MV.

- planavgrensing
- føremålsgrense
- byggjegrense
- eksisterende eigedomsgrense
- frisiktline
- senterlinje regulert veg

- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- bygg som er føresett fjerna

Kartgrunnlag : EUREF
SOSI-versjon 3.3
Ekvidistanse 1m
Målestokk : 1:1000

0 25 50m

Reguleringsplan med føresegner for:

DEL AV SØRE SVORTLAND.
BØMLO KOMMUNE.

Plan framstilt av:

INGENIØR HALLDOR HAVSGÅRD
Rådgivende ingeniør – samferdsel
www.halldor.no 90532319

Sakshandsaming i følge Plan og bygningslova		Plankart	Føresegner	GIS kontroll
Saksgang	Vedtak	Dato/dok.nr.	Dato/dok.nr.	
Oppstart	Sak : PS 14/06 15.02.2006.		.	
1.gangs handsaming	Sak : PS 129/06 25.10.2006.	25.10.2006	25.10.2006	
Offentleg ettersyn	08.11.2006 - 08.12.2006			
2.gangs handsaming	Sak : 28/07 14.02.2007.	14.02.2007	14.02.2007	
Kommunestyrevedtak	Sak : PS 16/07 05.03.2007.			

Bømlo kommune

Plandato	14.02.2007.
Saksnummer	
Plannummer	. R-154

BØMLO VATN OG AVLØP

Bømlo Vatn og Avløpsselskap as

Hollundsdalen
Postboks 214
5445 Bremnes

53 42 88 40
www.bva.no

Opplysningar til eigedomsmeklar

Bremnes 26.05.2026

Gardsnr.: 109 Bruksnr.: 364 Festenr.: Seksjonsnr.:

Adresse: Tverråvegen 66, 5430 Bremnes

Tilknytting til offentleg vatn og avløp - avgifter

Tilknytta offentleg vatn: Ja

Merknader

Tilknytta offentleg avløp: Ja

Merknader

Årleg avgift: kr 14311,75

Antall terminar: 12

Merknader

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4613	109	364	0	0	173862997	

Kunde
261114
Lunde Dagmar Helen

Asalvikvegen 64
5523 HAUGESUND

Eiendoms adresse:
Tverråvegen 66

5430 BREMNES

Eigedomen er ikkje 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
315660	B1	Bioavfall 140l	100,00%	1	kr 430,00	kr 430,00
684079	G1	Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
143262	P1	Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
96169	R2	Restavfall 240l	100,00%	1	kr 1 230,00	kr 1 230,00
					Sum Totalt eks. m.v.a. :	**kr 3 160,00**
					m.v.a. 25%:	**kr 790,00**
					Sum Totalt ink. m.v.a. :	**kr 3 950,00**

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: 27.05.2026

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	109	364	0	0	173862997	

Kunde
261114
Lunde Dagmar Helen

Asalvikvegen 64
5523 HAUGESUND

Eiendoms adresse:
Tverråvegen 66

5430 BREMNES

Eigedomen er ikkje registrert med slamavskiljar

Ubetalte rekningar:

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

Dato utskriven: 27.05.2026

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

Kjell Olav Skaret, fnr. 11.06.44 - [redacted]

Tverråvegen 66

5430 Bremnes

Dagmar Lunde, f. 28.03.72 – [redacted]

Asalvikvegen 64

5523 Haugesund

Bremnes, den 16. januar 2026

Doknr: 74342 Tinglyst: 21.01.2026
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk

Tinglysing

Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

ANMODNING OM TINGLYSING AV VEGRETT PÅ GNR. 109, BNR. 364 I 4613 BØMLO KOMMUNE.

Undertegnede personer er hjemmelshavere til gnr. 109, bnr. 364 i Bømlo kommune.

Vi anmoder med dette om tinglysing av følgende på gnr. 109, bnr. 364:

Gnr. 109, bnr. 196 gis vegrett til eksisterende veg på gnr. 109, bnr. 364 fram til offentlig veg.

Mvh.

Kjell Olav Skaret

Dagmar Lunde

Kjell Olav Skaret, fnr. 11.06.44 - [redacted]

Tverråvegen 66

5430 Bremnes

den, 16. januar 2026

Doknr: 74351 Tinglyst: 21.01.2026
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk

Tinglysing

Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

ANMODNING OM TINGLYSING AV VEGRETT PÅ GNR. 109, BNR. 131 - 4613 BØMLO KOMMUNE.

Undertegnede person er hjemmelshavere til gnr. 109, bnr. 131 i Bømlo kommune.

Jeg anmoder med dette om tinglysing av følgende på gnr. 109, bnr. 131:

Gnr. 109, bnr. 196 gis vegrett til eksisterende veg på gnr. 109, bnr. 131 fram til offentlig veg.

Mvh.

Kjell Olav Skaret

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
11-61.

Dagbok nr. 2121 1964
Sunnhordland Sørenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Hordaland
7 APR. 1964
landbruksselskap

Skyldskifte

Laur dag den 1 februar 19 64 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Voldene Søndre av Svortland
g.nr. 109 b.nr. 13 med skyld mark 0.39 i Bømlo
herad. Skyldskifte er kravt av Lars G Svortland
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

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

Ved tenesta møtte Martin Rubbestad, Josef Hollund
Av partane:[3]) og Bjarne Laurhammer.
Sjølvjar Lars G. Svortland og kjøparen Gunnar C. Svortland
Av grannane:[3]) eigaren av br.nr. 131. andre var ikkje innbesert
Mennene valde til formann Bjarne Laurhammer.

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

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grenser:[5])
Grenselina tek til i midtre gl. merke stein i grensa mot br.nr. 131 på austre sida av hovudvegen og går i beint leid fram med vegen 42.60 m. til gl. + i berg i grensa mot br.nr. 89. Her bøyer lina og går i

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan 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 19 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]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene 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 trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

aust-nordaustleg leid 39.60 m. i denne grensa til gl. nedrekt merkestein i grensa mot bn.nr. 131. Herfrå fylgjer lina det gamle bögjordet i grensa mot bn.nr. 131 i nord-nordvestleg leid 14.50 m., her böyer lina og går i omlag vestleg leid 3.10 m. gl+berg i same grensa, og vidare same leid og grensa 17.30 m. til gl.+ i berg, og vidare 14.70 m. til utgangsstaden.

Gjerde kring den fråskilde lüten er hovedbruket ivedkommende

Den fraskilde lüten er ünder 2 dekar

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? nei

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? nei

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? til byggetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

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.[1])

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 Mark. 0.01

Attverande skyld på hovudbølet er Mark. 0.38

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

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) Fjelheim I

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Gjøparen

Partane 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 fastslege, 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 overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at formannen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Martin Robberstad Josef Hollund Bjarne Lundemo

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Bømlo jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

Me rår til at det vert gjeve løyve til frådelingane og salet, og viser elles til vedlagde fråsegn.

den 3/4 1964.

formann. E. f. BØMLO JORDSTYRE sekretær.

Går til Hordaland landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til frådelinga og salet.
Bergen, 9/5 1964.
E. f.

~~den~~ ~~19~~

~~formann.~~ fylkeslandbrukssjef.

Den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 109 b.nr. 164.

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBUKFØRT
21 04 86 904166
SORENSKRIVAREN I SUNNHORDLAND
Dato avgift kr. 4.000,-

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
"Knatten", gnr. 109 bnr. 364	Bømlo

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Gunnar E. Sortland	20 09 40 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Gunnar Arnesen	18 09 52 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 200.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Regrett til det nye huset(bnr.38) og eigedomen forøvrig skal for all framtid gjelde, uavhengig av eier eller eierens namn. Likeeins septiktank, kooakk og vatn, med felles vedlikehald.
Felles vedlikehald av veg opp til Gunnar Arnesen sitt bustadhus.

Når kjøpar ved tid og andledning vil utvida og forbetra bustadhuset, vert det hans fulle ansvar å leggja om vegen, og at den har same standard som den har i dag.

Nr 47 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ xx Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bremnes, — Sted
07.04.1986. — Dato

Gunnar E. Sørland — Utstederens underskrift
Bente B Sørland — Ektefellens underskrift[5]

12.01.38. -- 47 434 — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Margareth Urang — Vitneunderskrift
Gjertrud Sandbugt — Vitneunderskrift

MARGARETH URANG — Gjentas med blokkbokstaver
Gjertrud Sandbugt — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
17.02.89 001754
SORENSKRIVAREN I SUNNHORDLAND
Dok.avgift kr. 875,-

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
109/387	BØMLO

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Jens Sortland	21 08 24 [redacted]
Gunnar E. Sortland	20 09 40 [redacted]
Magnar Jensen	26 02 38 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Nils Sortland	05 09 59 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 35.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1. Grensepunkta for parsellen er merkte med godkjente aluminiumsbolter.
2. Parsellen held gjerde i grensene sime mot 109/11 og 38.
3. Parsellen har rett til å leggja vass- og kloakkledning over 109/38, samt rett til å knytta seg til kloakk- og vassledning som ligg på 109/38. Parsellen har rett til å ha septikktank på 109/38 etter tilvising frå eigaren av 109/38.
4. Parsellen har rett til å byggja veg frå eiga grense over 109/11 og 38, og knytta seg til eksisterande veg som 109/38 og 109/364 eig. /.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Vegen skal byggjast etter tilvising frå eigarane av 109/11 og 38.
Parselleigaren skal vera med åta del i vedlikehaldet av vegen fram til riksvegen, samt kjøpa seg inn i fellesvegen. Denne summen skal brukast til opprustning og forbetring av vegen.

5. Eigaren av 109/38 har rett til å byggja garasje inntil 1,0 m frå grenselina mot den frådelte parsellen.

Underskrift av eigar på 109/36 4° Trygve Arnøy

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sortland — Sted
18.01.1989 — Dato

Gunnar Sortland ugift.
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

23.12.44
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Liv Synnøve Sortland
Vitneunderskrift

Nils Kåre Nysæter
Vitneunderskrift

Liv Synnøve Sortland
Gjentas med blokkbokstaver

NILS KÅRE NYSÆTER
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kommunalforvaltninga — Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommune (ev. stempel)

BØMLO

MELLOMBELS FORRETNING

626

J nr 216/85

Mellombels forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
109	364	

Bruksnamn **eller** adresse: Knatten

Representasjonspunkt: X 199.465 Y - 49.514 Z 19

Koordinatsystem	Kartblad
NGO-70, akse 1	AF 042-1-27

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 09.04.86 903706 SORENSKRIVAREN I SUNNHORDLAND

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, vert det attestert at det den—

08.11.1985

er rekvirert—

[X] delingsforretning for ein parsell av - [ ] kartforretning over festegrunn av- | Gnr 109 | Bnr 38

Forretninga er rekvirert av—

Gunnar E. Sortland

Deling/~~etablering av feste~~ er godkjend—

[ ] i bygningsrådet den - [X] etter delegasjonsinstruks den - | Dato 10.01.1986 | Saknr D 5/86

Nødvendig løyve frå andre organ er og gitt, sjå bygn.l. § 63 nr 3, jf. § 95 nr 2.

Lægje og grenser—

[X] er påvist i marka [ ] er ikkje påvist i marka | Ca. areal 1850 m²

I gebyr er innbetalt—

Kr. 3.500,-

Forretninga skal vera fullført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne fristen.
Etter søknad kan fylkesmannen forlengja fristen.
Vilkåra for å halde forretninga er til stades.

Frist for utferding av målebrev: 05.03.1989

Bremnes, den 05.03.1986

Ola Tarland

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingstempel

Forretninga er fullført ved at målebrev er utferda den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.34 N

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: Bømlo

J.nr.: 100/00

Målebrev nr.: 3720

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	109	364	
Bruksnavn/adresse	Knatten		
Areal (m^2)	1895.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	03.03.2003
Rekvirent	Gunnar Sortland
Bestyrer	Terje Standal
Forretning	Kartforretning over eigedomen gnr.109 bnr.364, med grensejustering mot gnr.109 bnr.38. Ved denne justeringa får 109/364 overført eit areal på 142,8m2 frå 109/38.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bremnes	03.04.2003	Toralf Meling	Terje Standal

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
10 JUNI 2003
SUNNHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 583

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 5183 Tinglyst: 10.06.2003 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
109	364	

MÅLEBREVKART

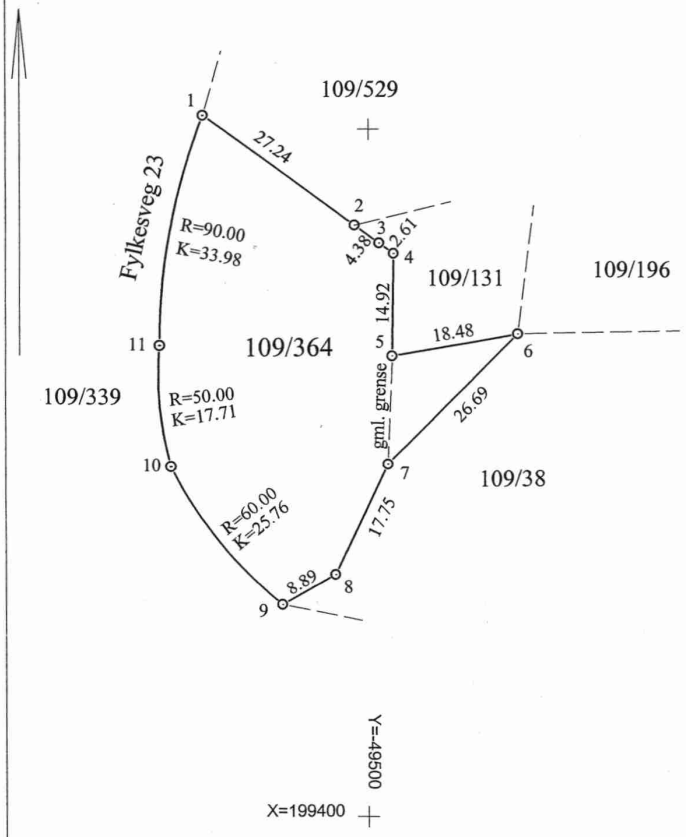
Representasjonspunkt		
X 199467	Y -49504	Z 37

Kartblad	X	Landsnett
AF042-1-27		

Målestokk	Areal
1:1000	1895.8 M²

Jnr	Målebrev nr
100/00	3720

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Off.gkj. grensemerke	199502.11	-49523.96	27.24	
2	Umerkt punkt	199486.06	-49501.94	4.38	
3	Off.gkj. grensemerke	199483.48	-49498.40	2.61	
4	Umerkt punkt	199481.95	-49496.29	14.92	
5	Umerkt punkt	199467.03	-49496.49	18.48	
6	Kors i fjell	199470.19	-49478.28	26.69	
7	Gkj.grmrk. i fjell	199451.24	-49497.08	17.75	
8	Off.gkj. grensemerke	199435.20	-49504.69	8.89	
9	Gkj.grmrk. i fjell	199430.89	-49512.47	25.96	60.00
10	Off.gkj. grensemerke	199451.05	-49528.51	17.81	50.00
11	Off.gkj. grensemerke	199468.69	-49530.11	34.19	90.00

Vesla/Geonor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3099/49
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 14:00

Dagbok nr 3099 for 60.
Sunnhordland skrivardome
Til innhefting i panteboka.

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
9-59.

Skyldskifte

Fys – dag den 26 april 19 60 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Sortland
g.nr. 109 b.nr. 11 med skyld mark 1,22 i Bremnes
herad. Skyldskifte er kravt av Jens F. Sortland
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).
Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte[3]) Seljaren Jens F. Sortland og Herlof Nilssen møtte som kjøpar. Vidare møtte eigarane av bs. nr. 13 og 38, Lars G. Sortland og Ragnhild Gundersen.
Mennene valde til formann Bjarne Lønbrammer
Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:
1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.
2. Grenser:[5]) Grenselina lek eit i midsett smetevatnet i innmarkesgjerdet millom bs. nr. 11 og 13 ved vegkanten på austre sida av hovedvegen i Innvikjordet og fylgjer vegen nordover 10,80 m. til x i berg. Herfrå i austnordaustleg leid 28,60 m. til x i berg. Herfrå i austleg leid 20,60 m.

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan 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 19 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]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene 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 trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

til nedsett merkestein. Her fåeyr linja og går i Sørleg leid over den gamle bøjarden 20.to m. til x i berg. Vidare i Sør-Sørvestleg leid 19.60 m til x i berg i grensa mot br.nr. 38. Grensa fylgjer så Skiftelina mellom br.nr. 11 og br.nr. 38 i vest-Sørvestleg leid 19.10 m til nedsett merkestein ved bøjarden. Grensa fylgjer så bøjarden mot br.nr. 13 nordvestover 16.60 m til gl. x i berg i innmarkskiftа mellom br.nr. 11 og 13. Grensa fylgjer så denne skiftа vestnordvestover 17.60 m til gl. x i berg og vidare 14.80 m. same leid i same skiftа til utgangsstaden.

Den fråskilde låten held sjølv i grensone sine mot hovedbruket.

Den fråskilde låten får rett til å leggja fåg-reveg frå hovedvegen langs nordsida av låtta. Den del av vegen som ligg på hovedbruket, har hovedbruket rett å nytta.

Den fråskilde låten får rett til å grava vass-kjelda og leggja vassledning i hovedbruket sin jord-mark etter nærare semje.

Vert vedteke:

Jens J. Sortland Gustav Nilsen

Den fråskilde låten er under 2 dekar.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

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.[1])

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 0,01 mark

Attverande skyld på hovudbølet er 1,21 mark

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

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) Granli

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

Partane 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 fastslege, 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 overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Sommarmun skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Martin Robberstad. Sivilopfr. Hellmark. Bjarne Lindemann

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Bremnes jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

Me rår til at löyve til frådelinga og salet vert gjeve, og viser elles til vedlagde fråsegn.

Bremnes Jordstyre den 23/5 19 60.

Gjermund Lindanes

formann. sekretær.

Går til Hordaland landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til frådelinga og salet.
Bergen, 15/9 1960.
E.f.

den 19

formann.

J. Ø. Sandnes

fylkeslandbrukssjef.

Den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 109 b.nr. 131.

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Doknr: 7865 Tinglyst: 28.09.1999 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
28. SEP 1999
DAGBOKNR: 7865
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

Skøyte

Retur til: Adv. G. Gerhardsen
5420 Rubbestadneset

Opplysningane i felta 1 -6 vert registrert i grunnboka.

1. Eigedomen(ane)

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1219	Bømlo	109	131			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste leden nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar ☐ Nei ☐ Ja

Slag
☒ 1. Med bygningar ☐ 2. Utan bygningar

Bruk av grunn
☒ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Land-bruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Type bustad
☒ FB Frittligj. einebustad ☐ TB Tomanns-bustad ☐ RK Rekkjehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Anna

2. Kjøpesum

Kr. 860 000.- kroneråttehundreogsekstitusen 00/100

Lyst ut til sal på den frie marknaden: ☒ Ja ☐ Nei

Type overdraging:
☒ 1. Fritt sal ☐ 2. Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3. Ekspro-priasjon ☐ 4. Tvangs-auksjon ☐ 5. Skifte-oppgjer ☐ 6. Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Namn	Ideell part
07 11 26 [redacted]	Jenny Stavland Nilssen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
21 05 74 [redacted]	Vidar Knutsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1

6. Særskilde avtaler

OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Selger betinger seg rett til å fradele en tomt på ca. 450 kvm. fra gnr. 109 bnr. 131 i Bømlo - tomta er skravert på vedlagte kart. Kjøper forplikter seg til å medvirke til dette ved bl.a. å utstede skjøte til selger eller den selger utpeker straks tomta er fradelt og har fått eget bruksnummer. Alternativt kan hus med omliggende hage fradeles fra gnr. 109 bnr. 131 og få nytt bruksnummer som kjøper beholder, mot at kjøper utsteder skjøte til selger eller den selger utpeker på det som da blir resten av gnr. 109 bnr. 131 - fortsatt det areal som er skravert på vedlagte kart. Kostnadene ved dette bæres av selger. Kjøper forplikter seg til å sørge for at heftelser blir slettet på det fradelte bruksnummer.
Fradelt tomt, enten den får nytt bruksnummer eller beholder bnr. 131, skal ha rett til å føre vann- og avløpsledning i grensa mellom bnr. 131 og bnr. 364 til hovedgrøft ved fylkesveg.
Disse heftelsene kan slettes på gnr. 109 bnr. 131 ved erklæring undertegnet av Jenny Stavland Nilssen, f. 7/11-26 eller Herlof Nilssen, f. 14/1-58 eller Janne Dirdal, f. 30/5-66.

Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)

Eiendommen er bebygd og under 2 mål

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve er enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad: Dato:

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstaver

8. Fråsegn om sivilstand mm.

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svare på spørsmål **2.**

2. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar) med kvarandre og både skriv under som utferdar?
☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den (dei) reg. partnarer(ane) til vedkommande bruker som felles bustad?
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Sted: **Rubbestadneset** Dato: **16. sept. 1999**

Utferdaren si underskrift | Her med maskin eller blokkskrift

Jenny Stavland Nilssen **Jenny Stavland Nilssen**

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkskrift

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

Vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkskrift

Gro Gerhardsen **Advokat Gro Gerhardsen**

Adresse:

5420 Rubbestadneset

RETT KOPI
Dato: 27/9-1999
Sign.: Gro Gerhardsen
Advokat Gro Gerhardsen

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune: Bømlo

J.nr.: 191/99

Målebrev nr.: 3236

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 109	Bnr. 529	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	1001.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	23.10.2000
Rekvirent	Jenny S. Nilssen og Vidar Knutsen
Bestyrer	Terje Standal
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr.109 bnr.131.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bremnes	19.01.2001	Martin Laurhammer	Terje Standal

GAB

Registreringsstempel: DAGBOKFØRT 22. JAN. 2001 DAGBOKNR: 558 SORENSKRIVEREN I SUNNHORDLAND

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 558 Tinglyst: 22.01.2001 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
109	529	

MÅLEBREVKART

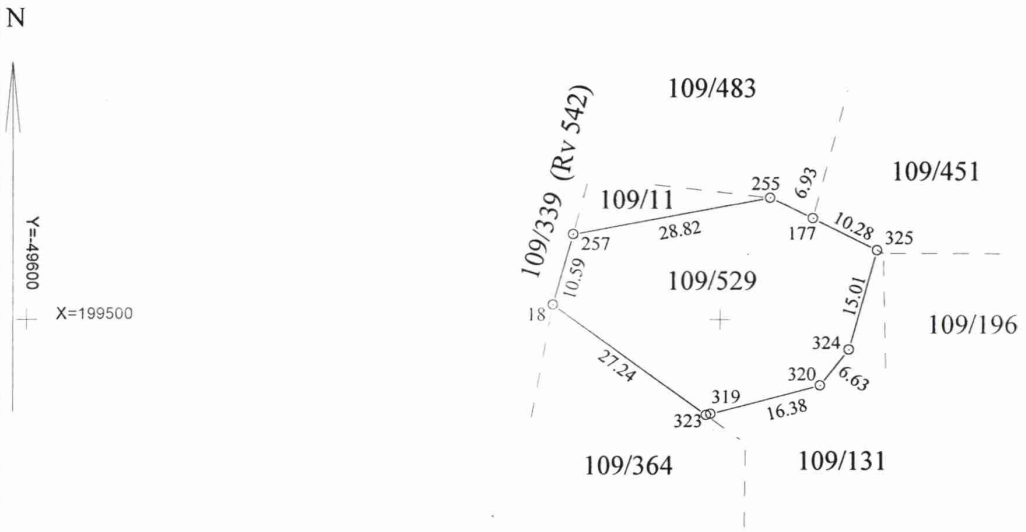
Representasjonspunkt		
X 199502	Y -49501	Z 27

Jnr
191/99

Kartblad	X	Landsnett
AF042-1-27		

Målebrev nr
3236

Målestokk	Areal
1:1000	1001.0 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
18	Off.gkj. grensemerke	199502.11	-49523.96	10.59	
257	Grensepkt. i gjerde	199512.31	-49521.09	28.82	
255	Gkj.grmrk. i fjell	199517.63	-49492.77	6.93	
177	Off.gkj. grensemerke	199514.64	-49486.52	10.28	
325	Umerkt punkt	199510.05	-49477.32	15.01	
324	Gkj.grmrk. jordf.st.	199495.59	-49481.34	6.63	
320	Gkj.grmrk. jordf.st.	199490.37	-49485.44	16.38	
319	Gkj.grmrk. i fjell	199486.23	-49501.29	0.67	
323	Umerkt punkt	199486.06	-49501.94	27.24	

Vesla/Geonor

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.