



































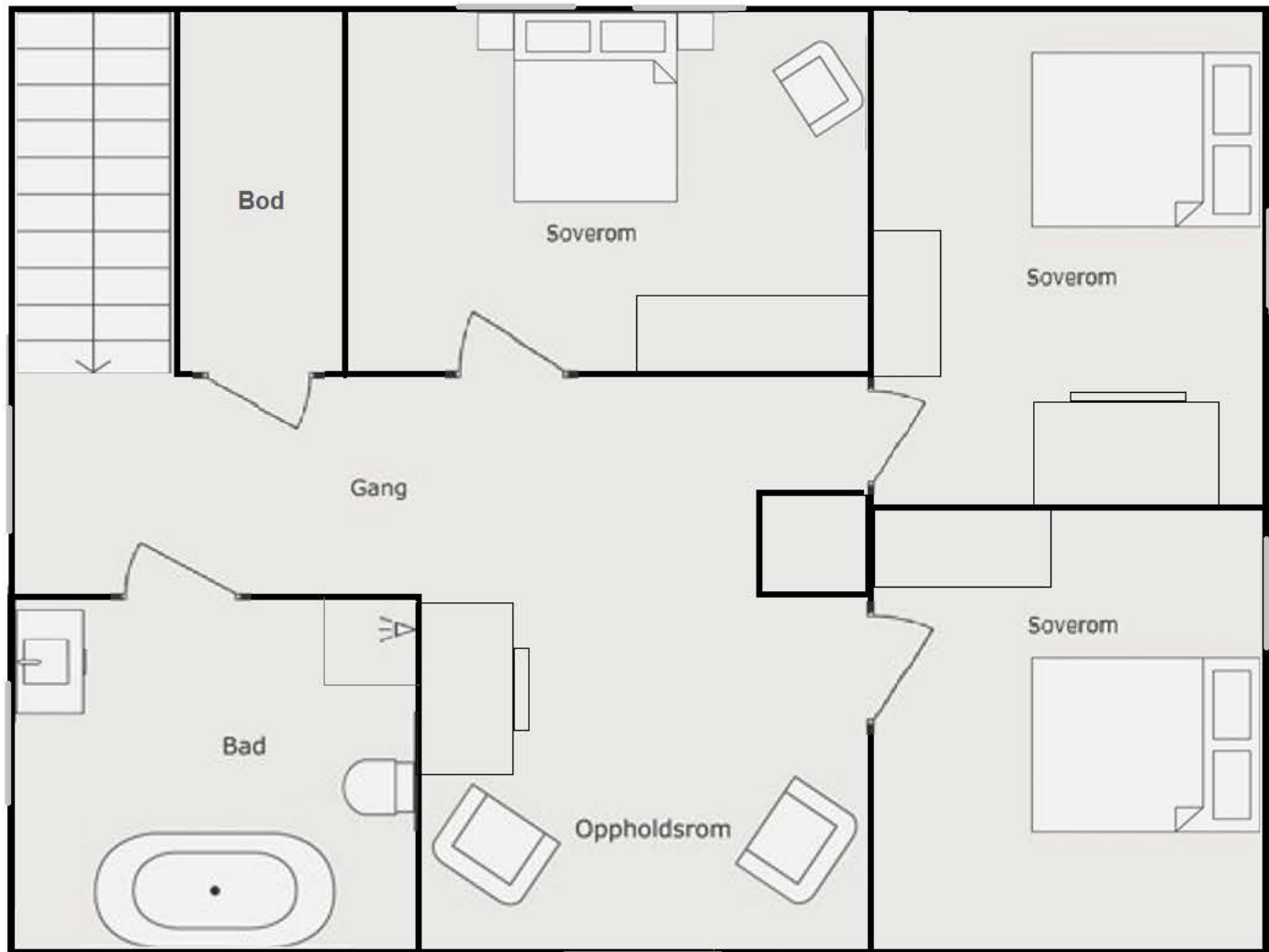




1. Etasje

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





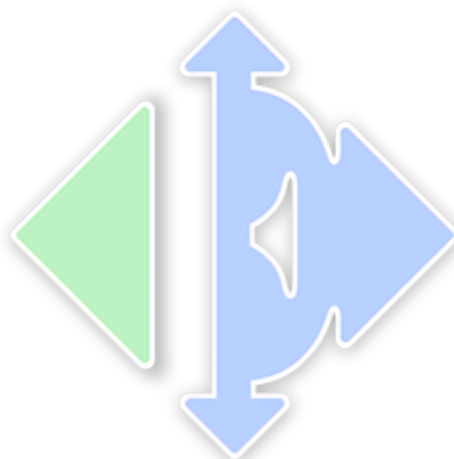
2. Etasje

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





**Enebolig**  
Klovamyrsvegen 16  
5420 Rubbestadneset



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kasper Vestvik Hovland**

Dato: 15/03/2024

Hidlesneset 30

Finnås 5437

99155679

firmapost@takster-as.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:76, Bnr: 185
<b>Hjemmelshaver:</b>	Xia Ronghua og Chen Fengying
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	1057 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	6170 i 2020
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	1 000 000 i 2020
<b>Byggeår:</b>	1897



**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

07/03-2024

Opplysninger om alder på bygningsdelene og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Det tas forbehold om at opplysninger fra eier/selger er korrekte. I tilfeller der det ikke blir gitt opplysninger til takstmann vil det kunne være vurderinger fra takstmann som kan avvike fra faktiske forhold.

Det er ikke medtatt skader og mangler som takstmann anser å ha mindre betydning for boligens verdi, og som er visuelt synlig for kjøper. Kontroll av byggesøknad og offentlige godkjenninger inngår ikke i rapporten, men kan innhentes ved enkelte tilfeller.

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig tilkomst vert det gitt TGIU, om bygningsdelen ikke har passert sin forventede levetid.

TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige skader/svekkelser, men der normal forventet levetid er usikker eller minimal. Boligens vann - og luft-tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjonen etc. er forhold som ikke lar seg avdekke og registrere uten destruktive tiltak.

**Forutsetninger:**

Takkonstruksjonen og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelige å vurdere, det blir da utført enkel visuell undersøkning av yttertak der tilkomsten er forsvarlig.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Er en bygningsdel dekket med snø på befaringstidspunktet er det begrenset med observasjonsmuligheter som følge av dette.

Våtrom blir vurdert ut fra visuelle observasjoner, opplysninger fra selger og hulltaking i tilstøtende konstruksjon der dette er praktisk gjennomførbart. Det kreves godkjenning av hjemmelshaver på forhånd om dette skal gjennomføres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelige å vurdere om de er tilstrekkelig tette overganger og løsninger ved bruk av membran. Dette mye på grunn av smuss, manglende vedlikeholdt og rengjøring og lignende. Det vil fra takstmanns alltid være anbefalt å bruke løsninger som fører til minst mulig vannbelastning på overflatene.

Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

**Oppdragsgiver:**

Xia Ronghua

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Skrående tomt som er noe opparbeidet med stor gruset innkjørsel og gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Da boligen er fra 1897 så ikke mulig å si eksakt hva som er inne i skjult konstruksjon.

Grunnmur er murt av naturstein som er malt utvendig.

Etasjeskille av bjelkelag av tre. Ikke vist om dette er stokker eller dimensjonert material.

Reisverk antas å være av laft, men dette er ikke bekreftet.

Saltak konstruksjon som er tekket med betong takstein.



## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## ANNET:

- Det ble observert brannvarsler og brannslukkingsapparat i første etasje, men brannvarsler ble ikke observert i andre etasje. Apparat og varsler ble ikke funksjonstestet under befaringen.

- Etasjeskille av I-bjelker. Retningsavvik på under 1 cm er innforbi gjeldende krav.

- Radonmåling ble ikke utført ved utarbeidelse av denne rapporten.

- SAK10 §14 - 2 Obligatorisk krav om uavhengig kontroll. For boliger blir det kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av nye våtrom, og søknadspliktig rehabilitering.

Dette nevnes da det ikke er fremlagt rapport om uavhengig kontroll av våtrom.

## DOKUMENTKONTROLL:

I henhold til NS3940 kan rommene være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Dersom det for eksempel er en bod (tilleggsdel) som blir brukt til soverom (hovедdel) er denne omfatta av byggesaksbestemmelsene i PBL § 20 -1.

Isolasjon, brannskille og lydskille mellom enheter er ikke vurdert.

For ferdigattest og midlertidig brukstillatelse se megler sine opplysninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven og selger sin egenerklæring.

Ved eventuelle avhendinger av eiendommen blir det gjort oppmerksom på selger sin opplysningsplikt og kjøper sin undersøkelsesplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

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

- 1 etasje

Tak : Malt gips i alle tak.

Vegg: malt gips og fliser på bad.

Gulv : laminat og fliser på bad.

- 2 etasje

Tak : malt gips i alle tak.

Vegg: malt gips og fliser på bad.

Gulv : laminat og fliser på bad

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Flere bygningsdeler er blitt fornyet i 2022 i følge informasjon gitt av hjemmelshaver. Det fleste innvendige flater, bad, vinduer, dører og våtrom.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1 etasje	65			49	65	
2 etasje	53				53	
SUM BYGNING	118			49	118	
SUM BRA	118					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1 etasje: entré med trapp til andre etasje, kjøkken, stue, soverom og bad.

2 etasje: gang, bod, bad og soverom x 3.

**BRA-e:**

Ingen rom med måleverdig høyde.

**MERKNADER OM AREAL:**

- Areal er målt med avstandsmåler

- Noe areal i andre etasje er ikke måleverdig på grunn av takhøyde. Gulv arealet i andre etasje er 65 m<sup>2</sup>.

- Takhøyde første etasje er 2,21. Dette målet vil variere noe over hele etasjen. Takhøyde i rom for varig opphold skal være minst 2,2 meter.

- Takhøyde andre etasje er det 2,39 der det ikke er skrå. Høydene vil variere, men dette er et snitt mål.

- Grovkjeller har ikke målerverdi høyde, men blir nevnt at den er 39 m<sup>2</sup>. Dette målet vil variere da grunnmur er såpass ujevn at det ikke kan måles nøyaktig.

**GARASJE / UTHUS:**

Ingen andre bygninger på eiendommen.







**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

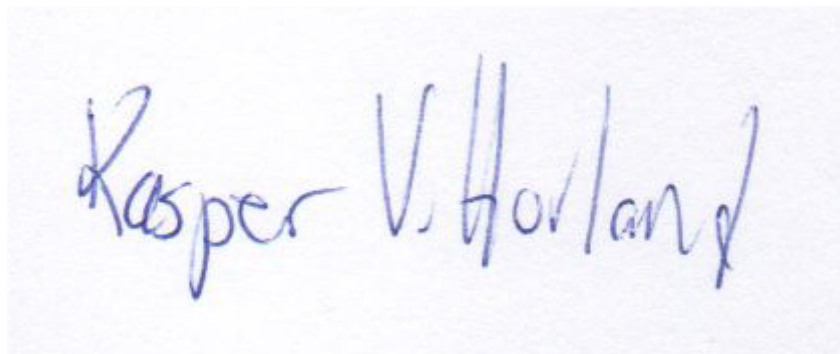
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kasper Vestvik Hovland**

15 års erfaring fra tilstandsanalyse, rehabilitering, kalkulering og boligoppføring.

15/03/2024



Kasper Vestvik Hovland



**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

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

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

- Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

- Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

- Drenering fra 2022 i følge hjemmelshaver.

- Støttemurer i støp betong og naturstein..

**Merknader:** - Grunnmur er antagelig fra byggeåret slik at sprekker og skjevheter/ujevnheter anses som normalt.

- En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger av mur og støpt gulv med sluk. Krypekjeller er brukt som teknisk rom. Varmtvannsbereider, ventilasjon og koblinger til rør-i-rør er i kjeller.



**Merknader:** - Det er montert avtrekk fra balansertventilasjon i krypkjeller.

- Bærende overligger i bærevegg er underdimensjonert.



## TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er skrånet der deler er flatt.

**Merknader:** - Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå? unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.





## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

---

Yttervegger er kledd med stående dobbel falset kledning der det er listefritt rundt vinduer og dører. Kledning er i følge hjemmelshaver fra 2022.

---

**Merknader:** - Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

- Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, der det er mulig å se under/bak kledning. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Alle vinduer og dører fra 2022 i følge eier, bortsett fra kjellervindu.

To fløyet balkong dør og slett hvit ytterdør med glass.

Vinduer av type husmor.

---

**Merknader:** - Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

- Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

- Husk å les siste side for beskrivelse av TG3.





#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Takrenner og nedløp av stål, der overflatevann ledes til terreng.

**Merknader:** - Det er påvist ventilering ved takfot og i underkledning på gavl. Ikke mulig å påvise tilstrekkelig lufting over hele takflaten uten å fjerne mye takstein, noe som ikke ble gjort under befaringen.

- Ingen synlige fuktskjolder, råteskader eller skadedyr. Det kan heller ikke utelukkes da dette kan være skjult i konstruksjonen selv om det ikke var noe som tydet på dette under befaringen.

- Anbefales at overvann fra takrenner ledes ned i dreneringsrør og bort fra boligen.

##### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.



Betong takstein med gavlstein som beskytter vindski fra 2022 i følge eier.  
Skorstein er pusset og antas å være leca elementer.

**Merknader:** - Det er registrert feietrapp til pipe på takflaten.

- Mangler pipehatt på skorstein. Mulig vind har blåst den av. Montering av ny pipehatt må påregnes.

- Løs takstein ved takvindu på vest side.

- Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.



## 5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Frittstående terrasse på sørside av boligen og altan i bolig på sørside.

**Merknader:** - Trappe på østside er noe smal.

- Altan, rekkverk og trapp er ikke behandlet. Trenger noe behandling for beskyttelse mot vær og vind.





## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1 etg.

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Malt gipset tak og helfliste vegger. Enkel baderomsinnredning med en vask og enhånds blandebatteri og to skuffer under. Vaskemaskin på badet med eget vannuttak og avløp.

**Merknader:** - Bom under en flis nede i dusjhjørnet.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i dusjesone.

**Merknader:** - 2,3 cm. høydeforskjell fra gulvet ved terskel til topp sluk.

- 4,4 cm høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk.





### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjiktet/membran er under flisene, men den ble registrert under klemring i sluk.

**Merknader:** - Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Det ble målt etter fukt i vegg mot inngangsparti uten at noen forhøyede verdier ble registrert.

## 7.2 Bad 2 etg.

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt gipset tak, skråtak og hel fliste vegger.

**Merknader:** - Ventil i vindu kan åpnes og det er avtrekk i taket.

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv



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

---

Flislagt gulv.

---

**Merknader:** - 3,2 cm høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk i dusj.

- 6,5 cm høydeforskjell til sluk.

- Noe grove kutt i fliser rundt sluk.



### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membranen er i dette tilfellet under flisene og skjult.

---

**Merknader:** - Ved fuktmåling fra gang ble det ikke målt forhøyede verdier av fukt.





## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Kjøkkenet med slette lys grå fronter og laminert benkeplate. Vask i øy og koketopp mot yttervegg.

**Merknader:** - Det var på befæringsdato noe knirk i gulvet, men det ble målt etter fukt flere plasser på kjøkkenet uten utslag.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ikke aktuelt

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

©insti.no



**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør i hele boligen.

Plast avløp.

Det er også montert pumpe for å øke trykket på vannet. Antagelig da det har vært noe svakt trykk.

**Merknader:** - Ikke fordelerskap på rør-i-rør, men koblingene er i kjelleren der det er sluk i gulvet.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO 198 liters varmtvannsbereder.

**Merknader:** - Plassert i kjeller der det er sluk i gulvet og en eventuell lekkasje ikke ville fått store konsekvenser.





### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Luft-til-luft varmepumpe

**Merknader:** Manglende deksel over rør utvendig. Disse er nødvendige for å beskytte rørene.

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Anlegget ble sist fornyet i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Anlegget ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å få en filter avtale slik at filter blir byttet etter leverandørens anvisning.

Vindu på bad i andre etasje har ventil.



**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 3** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Anlegget er i følge hjemmelshaver nytt i 2015 og rehabilitert i 2023.

---

**Merknader:** - Kabler kan ikke undersøkes om de er tilstrekkelig festet da de er skjult og ikke tilgjengelige for inspeksjon.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

- Trapp mangler håndløper på begge sider. Det vises til byggforsk 536.112 punkt 15 som omhandler håndløper.

- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

- Det anbefales en utvidet EL-kontroll.

- Søyler og bærende konstruksjoner i kjeller bør undersøkes nærmere da de antagelig er underdimensjonert og i direkte kontakt med betong.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Støttemurer har noe retningsavvik og mangler fallsikring da flere plasser er murene over 0,5 meter med hardt underlag.
1.2	Krypekjeller
	- Det ble målt fukt i søyler. - Bærende konstruksjoner står rett på betong uten noen fuktsikring mellom tre og betong. - Fukt på gulvet. - Mangler fuktsikring mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	Det er fjell som skråner inn mot boligen slik at fukt belastningen blir unødvendig stor.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Søyler står direkte på betong. Her burde det vært søylesko for å hindre vann å trenge inn i underkant at søyler. - Altan er ikke tilfredsstillende festet til grunnmur.
7.1.2	Bad 1 etg. Overflate gulv
	- Bom under flere fliser rundt sluk. Dette kan ha sammenheng med at flis ikke er i kontakt med flis lim. Levetiden kan kortes ned på grunn av dette.
7.2.2	Bad 2 etg. Overflate gulv
	- Bom under flis ved sluk i dusj. Kan gi badet forkortet levetid.
7.2.3	Bad 2 etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	- Ikke registrert mansjett under klemring, bare smøremembran over klemring i begge sluker.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Manglende inspeksjonsmuligheter og dokumentasjon på innebygget sisterner.  - Hovedinntaket for vann er uisolert. Dette står i grov kjeller der det er en panelovn, men skulle strømmen gå ville den kunne fryse. Anbefales at den isoleres. På generelt grunnlag anbefales det at alle synlige vannrør blir isolert i kjeller.
10.2	Varmtvannsbereder
	- VVB er 25 år gammel. Det vil si at den har passert forventet levealder og derfor blir gitt TG2. Det nevnes likevel at det var ikke noe som tydet på funksjonssvikt under befaringen, men det kan ikke utelukkes i fremtiden.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vindu i kjeller er av ukjent alder, men bør skiftes ut da de er antagelig passert forventet levealder og tilstand tilsier at utskifting bør utføres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget, bare deler av det. Anbefales en utvidet EL-kontroll.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-



# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse	Klovamyrsvegen 16		
Postnr.	5420	Sted	Rubbestadneset
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 ar 4 m <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ronghua	Etternavn	Xia
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**

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

Firmanavn

Helle as / Moster elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggt helt ny

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja

Firmanavn

Kwiecien Din tømrer /Helle as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggt helt ny

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

Membran vvs elektro

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Helle as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

helt nytt vann- og avløpssystem, Pump

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

Nei  Ja

Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

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



Nei  Ja Kommentar Takhøyde første etasje er 2,21. Dette målet vil variere noe over hele etasjen

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble fasadeskifte med isolasjon / nye terrasser bygget / tak skiftet i 2022 gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Moster Elektro / Helle as / Kwiecien Din tømrer

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

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

Nei  Ja Kommentar Ja gjort av moster elektro

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

Nei  Ja Kommentar Ja taks mann har sjekt, ingen oleje tanken

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

Nei  Ja Kommentar

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

Ja  Nei Kommentar

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

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja Kommentar Renovera i underetasje

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar kommune sa at jeg ikke måtte søke

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**



Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt

(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**



<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	---

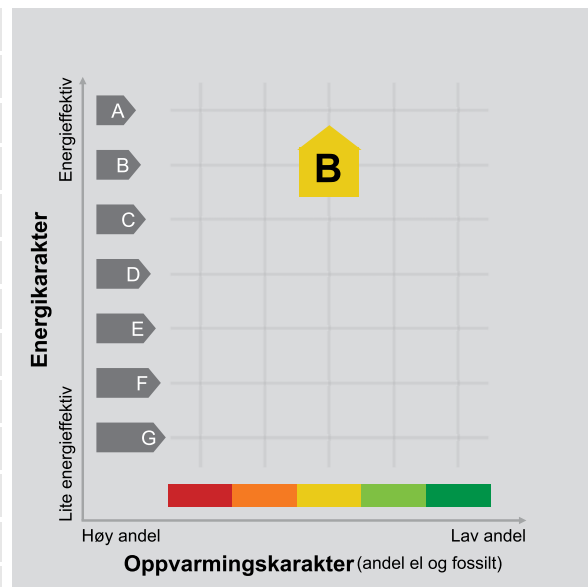
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--



# ENERGIATTEST

Adresse	Klovamyrsvegen 16
Postnummer	5420
Sted	RUBBESTADNESET
Kommunenavn	Bømlo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	173874650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	40966df2-01c8-4692-8ca9-6fedef07eae3
Dato	29.03.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 8 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





# KOMMUNEPLAN 2013-2025

## AREALDELEN

### FØRESEGN OG RETNINGSLINJER

Rev.06.03.2013  
Sist rev.18.03.2013



## INNHALDSLISTE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.4.4 I detaljplanar for bustadformål skal det definerast attraktive areal for leikeplassar.

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

Leikeareala skal vera ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

§1.4.5 Ved utarbeiding av detaljplanar for fritidseigedom skal det:

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

## **A. 2. GENERELLE RETNINGSLINJER**

### **2.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.**

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

### **2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser**

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

### **2.3 Tilknytingsplikt vatn/avløp**

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

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

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

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

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

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



## **2.5 Utbyggingsavtaler**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§2.6.6** Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn.

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

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

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

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

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

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

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





### 3.2 Kulturminne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. 4. BYGG OG ANLEGG – SÆRLEGE FØRESEGN

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

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

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



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

(Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

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

**§4.2.1** Samla bruksareal for ei buening skal ikkje overstige 110m<sup>2</sup> BRA (bruksareal) og mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

**§4.2.2** Uthus kan byggjast med inntil 15m<sup>2</sup> bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgd.

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

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

(Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

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

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

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

**§4.3.3** Takvindauge kan godkjennast.

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

**§4.3.5** Samla bruksareal skal ikkje overstige 110m<sup>2</sup> BRA (Bruksareal).

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

**§4.3.7** Uthus/grillhytter kan byggjast med inntil 15m<sup>2</sup> bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgd. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

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

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

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

**§4.4.3** Maksimalt tillat bruksareal er 40 m<sup>2</sup> (BRA) og maksimal mønehøgd er 5 meter målt frå ferdig golv.

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

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

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

**§4.4.7** Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m<sup>2</sup>

**§4.4.8** Isolasjon er tillat.

**§4.4.9** Sløyebenk og vask er tillat.

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





#### 4.5 Føresegner for Espevær og tilliggjande øyar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### §5.1 Kulturminne

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

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





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

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

### **6. 1 Føresegner:**

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

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

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

### **6.2 Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

### **7.1 Føresegner:**

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

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

b. Tilbygg/påbygg til bustad der korkje samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. Det skal ikkje vera annek.

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

**§7.1.2** Garasjebygg eller uthus kan byggjast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknytning til eksisterande bygningar og ikkje over 15 m frå eksisterande bustad.

Uthus skal ikkje vere for å bu i. Det skal vera 2 parkeringsplassar for bil – ev. 1 parkeringsplass i tillegg til garasje. Regelen gjeld ikkje for driftsbygningar knytt til landbruket.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**E. 13. OMSYNSSONER (jfr. Pbl §11-8)****§13.1 Nedslagsfelt Drikkevatn (H110\_1-17) (pbl§11-8 bokstav a)**

Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone.

**Føresegn:**

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

**§13.2 Støysone (skytebane) (H210\_1 og H220\_1) (pbl § 11-8 bokstav a)**

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

**§13.3 Faresone stein- og snøras (H310\_1-63), (pbl § 11-8 bokstav a)**

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

**§13.4 Faresone, militær verksemd (H380\_1) (pbl § 11-8 bokstav a)**

Sone H380\_1 er sone for skytefelt for forsvaret.



**§13.5 FRI – Omsyn friluftsliv (H530\_1-9) (pbl § 11-8 bokstav c)**

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

**Føresegner:**

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

**§13.5.2** Etablering av mindre anlegg for friluftsmål **kan** tillata etter godkjent byggjeløype.

**§13.6 NAT – Bevaring naturmiljø (H560\_1-8) (pbl § 11-8 bokstav c)**

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

**Føresegner:**

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

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

**§13.7 Bevaring kulturmiljø/kulturlandskap (H570\_1-37) (pbl § 11-8 bokstav c)**

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

**Føresegner:**

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

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

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

**Retningsline:**

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

**§13.8 Bandleggingszone, krav om reguleringsplan (H710\_1-109) (pbl § 11-8 bokstav d)****Føresegn:**

**§13.8.1** Innafor område med bandleggingszone skal ikkje frådeling eller bygging finna stad før reguleringsplan er stadfesta.

**§13.9 Bandlegging etter lov om naturvern (H720\_1-23) (pbl § 11-8 bokstav d)**

Omsynssone H720\_1-23 viser område som er bandlagt etter lov om naturvern.

**§13.10 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730\_1-9) (pbl § 11-8 bokstav d)**

Omsynssone H730\_1-9 viser område som er bandlagt etter lov om kulturminner.

**Føresegner**

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

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



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

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

### Omsynssoner i plankart:

Sikringssone, nedslagsfelt drikkevattn. H110:

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

### Støysone (skytebane)

H210\_1 viser rød støysone kring Vika Skytebane

H220\_1 viser gul støysone kring Vika Skytebane

### Faresone stein- og snøras

H310\_1-63 viser sone med fare for stein- og snøskred

### Faresone, sone for militær verksemd, H380

H380\_1 er sone for skytefelt for forsvaret.

### Omsynssone, omsyn friluftsliv. H530

I føresegnene referert som friluftsområde; FRI

H530\_1 Utslåttøy

H530\_2 Hisøy område

H530\_3 Rogøy/Sæverudsøy





H530\_4 Barmane (statleg sikra friluftsområde)  
H530\_5 Djupedalstangen (kommunalt friområde)  
H530\_6 Hiskjo område (statleg sikra friluftsområde)  
H530\_7 Åreiddalen, Finnåsvatnet (statleg sikra friluftsområde)  
H530\_8 Ulvesøyane, Finnåsvika/Børøyfjorden (statleg sikra friluftsområde)  
H530\_9 Vedvika (statleg sikra friluftsområde)

**Omsynssone, bevaring naturmiljø. H560**

I føresegnene referert som naturområde; NAT  
H560\_1 Børøy – Ulvesøy. Viltområde  
H560\_2 Rustøy/Totlandsjøen. Viltområde  
H560\_3 Geitung. Naturbeitemark og sørvendte berg.  
H560\_4 Lyngøya. Naturbeitemark og sørvendte berg.  
H560\_5 Sagvatnet – Skogafjell. Viltområde  
H560\_6 Vikaneset. Kulturlandskap, kystlynghei og rikmyr.  
H560\_7 Nordøyane. Viltområde, rikt strandberg og marine naturtypar.  
H560\_8 Raudholmane – Låterøyområde. Viltområde

**Omsynssone, bevaring kulturmiljø. H570.**

H570\_1 - 12 er verdifulle kulturmiljø/kulturlandskap.  
H570\_13 - 34 er verneverdige sjøbruksmiljø.  
H570\_35 er potensiell funnplass for freda kulturminne  
H570\_36 er ei gravrøys  
H570\_37 er ein steinalderlokalitet

**Bandleggingszone, krav om reguleringsplan. H710.**

H710\_1-109. Omsynssona sett krav om utarbeiding av reguleringsplan.

**Bandleggingszone, bandlegging etter lov om naturvern. H720.**

H720\_1 Senjen- Naturreservat sjøfugl  
H720\_2 Koløy- Naturreservat sjøfugl  
H720\_3 Karihavet- Naturreservat sjøfugl  
H720\_4 Måkestein og Tovo- Naturreservat sjøfugl  
H720\_5 Trøytarosskjeret- Naturreservat sjøfugl  
H720\_6 Olvondo- Naturreservat sjøfugl  
H720\_7 Sagvatnet- Naturreservat barskog (anna utforming enn i Nat.base)  
H720\_8 Otterøy- Naturreservat sjøfugl  
H720\_9 Hestholmen- Naturreservat sjøfugl  
H720\_10 Eggvær - Naturreservat sjøfugl  
H720\_11 Trættebleikja- Naturreservat sjøfugl  
H720\_12 Skogafjellet- Naturreservat barskog  
H720\_13 Joøya- Naturreservat sjøfugl  
H720\_14 Upsøykalven- Naturreservat sjøfugl  
H720\_15 Utsletteøy- Naturreservat sjøfugl  
H720\_16 Sengane- Naturreservat sjøfugl  
H720\_17 Raudholmane- Naturreservat sjøfugl  
H720\_18 Hovsøya- Naturreservat sjøfugl  
H720\_19 Låtersøya- Naturreservat sjøfugl  
H720\_20 Melene- Naturreservat sjøfugl  
H720\_21 Meleneklubben- Naturreservat sjøfugl





H720\_22 Lyngøya- Naturreservat sjøfugl

H720\_23 Oksøya- Naturreservat sjøfugl

### **Bandleggingssone, bandlegging etter lov om kulturminner. H730.**

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

### **Gjeldande reguleringsplanar. H910**

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





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





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





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

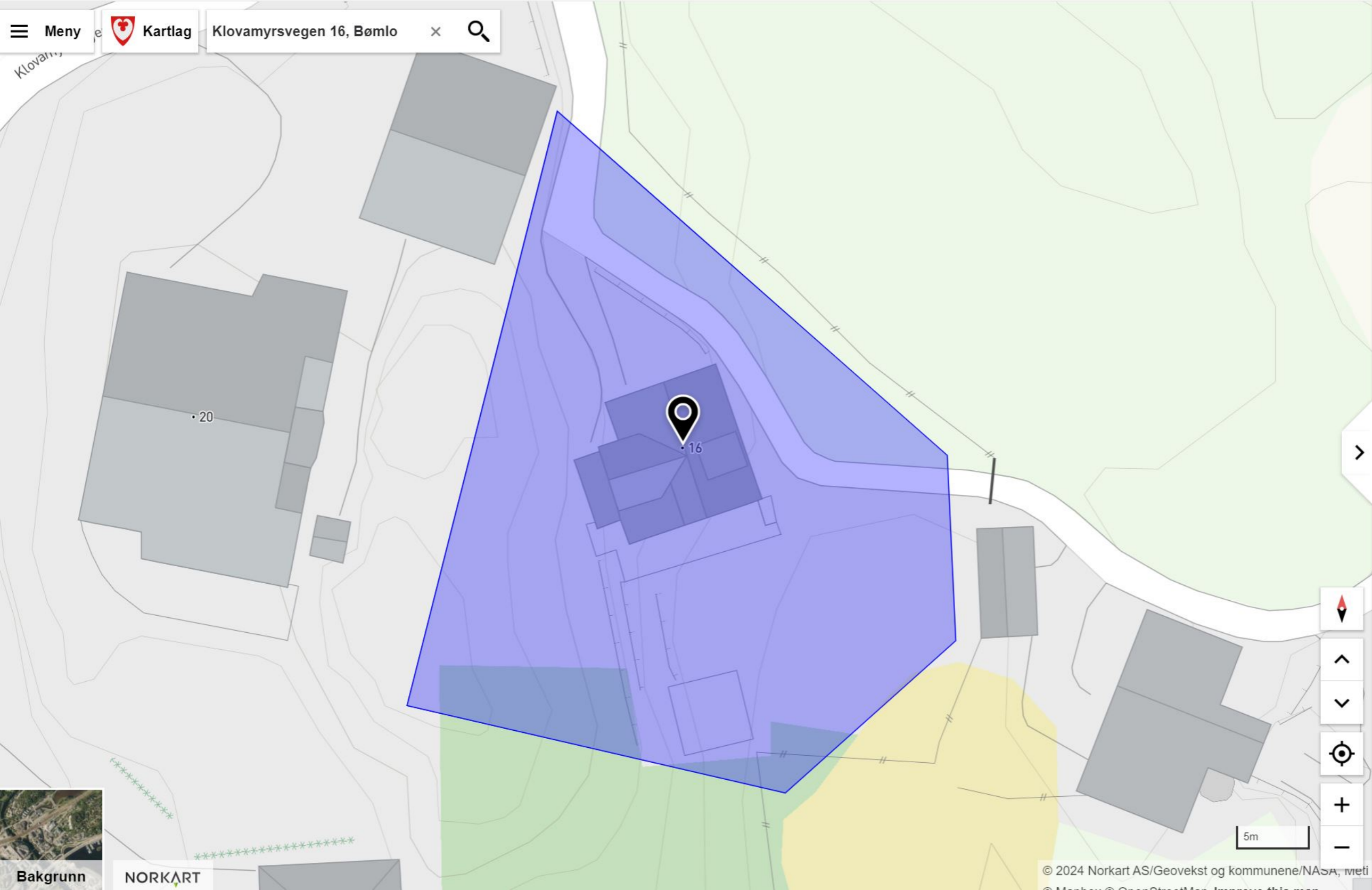
U-03 Heddabakketoppen 06.02.1992  
U-05 Del av gnr. 20 bnr. 5 og 6, Teigland 02.02.1995  
U-06 Stølslio 15.05.1997  
U-07 Spissøy sør 16.03.1995  
U-09 Jamnaheia, Steinsbø skule 30.04.1998  
U-10 Naustområde Møllevik 20.01.2000  
U-11 Hyttefelt Alvsvågneset, gnr. 110 bnr. 4 11.06.1998  
U-12 Delar av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

Datert

Bømlo, 06.12.2011.

Rev. 06.03.2013

Sist rev 18.03.13 (kommunestyrevedtak)



Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Planforslag
Ikraftredelsesdato	31.10.2023
Plannavn	Kommuneplan for Bømlo 2013-2025
<a href="#">Vis i kart</a>	

○ **KpAreal\_23102023** ^

<b>Arealformål</b> ^	
Arealbruk	Boligbebyggelse
Arealbrukstatus	Framtidig
Områdenavn	B198
Planidentifikasjon	Forslag
<a href="#">Fjern markering</a>	





- **Høgdekurver** ^
- Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
  - Høgdekurve v
- **Eiendom** ^

Map navigation controls: a compass icon, a north arrow, and zoom in (+) and zoom out (-) buttons.




















## Transport

	Bergen Flesland Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 33 min  42 min 
	Rolvsnæs	0.1 km*

## Varer og tjenester

	Kiwi Rubbestadneset	11 min 
	Coop Extra Bremnes	17 min 
	HSD - Handelssenteret ditt Sekstanten Kjøpesenter	17 min  19 min 
	Apotek 1 Bremnes	17 min 
	Apotek 1 Bømlo	19 min 
	Bømlo Vinmonopol	19 min 

## Sport og trening

	Rolvsnæs skule	5 min 
	SKY Fitness Bømlo	17 min 

## Demografi

39%	er gift
40%	er barnefamilier
13%	har høyskoleutdanning
35%	har inntekt over 300.000
100%	eier sin egen bolig
7%	eier hytte
81%	har bolig på over 120 kvm

## Befolkning



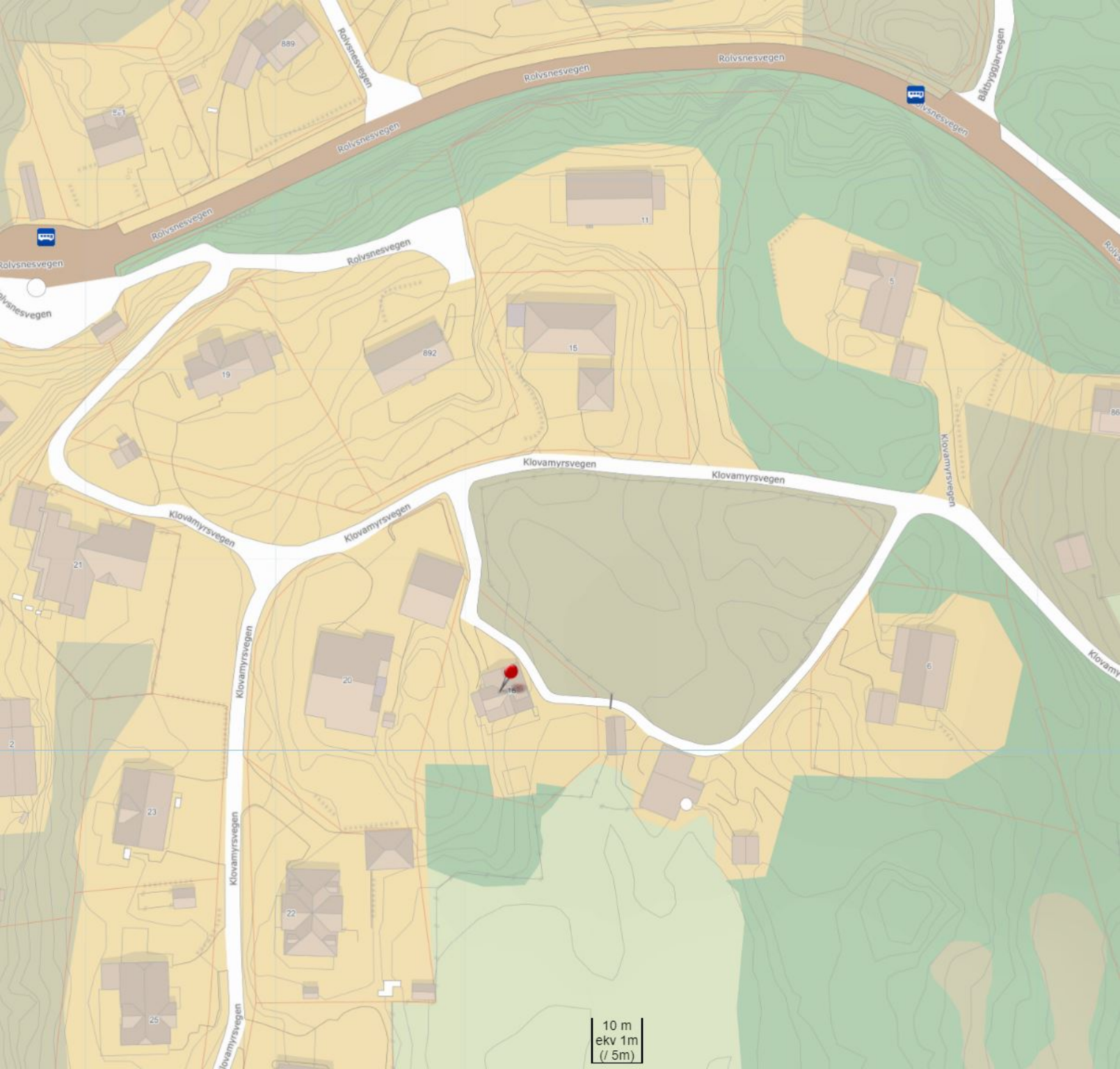
## Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Rubbestadneset skule	1-10 KL	10 KL	221	11 min 
Rubbestadnes vidaregåande skule	-	12 KL	170	10 min 
Bømlo vidaregåande skule	-	-	250	19 min 
Rubbestadneset barnehage	0-6 ÅR	4 AVD	96	14 min 
Hollund barnehage	0-5 ÅR	1 AVD	14	19 min 
Maurtua barnehage	0-6 ÅR	4 AVD	82	19 min 

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand.

Finn.no AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Geodata m.fl.

Copyright © Finn.no AS 2023



10 m  
ekv 1m  
(/ 5m)