

Stor enebolig med egen leilighet



Hestavollen 64, 5440 Mosterhamn

Prisantydning:
Kr. 3 000 000 og omk.

Gnr. 17, bnr. 84
Tomt: 1 120 m²

Byggeår: 1986
BRA. 259 m²

BRA-i. 259 m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

1. EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Haugaland og Sunnhordland tingrett sak nr. 26-033199TVA-THOS/TLEI, med advokat Thor Arne Reitan som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Gnr. 17, bnr. 84 i Bømlo kommune.

1.3 Adresse

Eiendommen har adresse Hestavollen 64 med postnummer 5440 Mosterhamn.

1.4 Kort beskrivelse

Eiendommen har en barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde. Området er kjent for sin rolige og landlige atmosfære samtidig som det er kort vei til busstopp og nærliggende tettsteder.

Boligen ble satt opp i 1986, og denne ble tilbygget i 1995 med garasje. Det foreligger godkjente tegninger på bolig og garasje.

Boligens underetasje inneholder leilighet på 84 m² med egen inngang, 2 soverom, bod, baderom og stue med kjøkkenløsning. Underetasjen inneholder også vaskerom, 2 boder, utgang og trapp opp til boligens første etasje.

Boligens hovedetasje inneholder entre, gang med trappehus, 2 soverom hvor det ene har utgang til terrasse, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til terrasse.

Boligens loftsetasje inneholder gang, 3 soverom, bod og baderom.

I tillegg er det bygget garasje i tilknytning til huset. Taket fungerer som terrasse.

1.5 Tomt

Gnr. 17, bnr. 84 er på 1 120 m² og er opparbeidet med plen og stor terrasse. Tomten fremstår som overgrodd og det ligger mye søppel på denne.

1.6 Type og eierform

Eiet bolig på egen tomt.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

1.7 Standard

Standard fremstår som enkel og vedlikeholdet er dårlig. Det må påregnes en del oppgraderinger for å stoppe forfall.

Utvendige forhold:	Grunnmur i lettklinkerblokk med utvendig puss. Reisverk i tre med enkelfalsa trekledning. Sperra tak tekka med betongstein. Elementpipe. Huset har behov for oppgraderinger på alle bygningsdeler. Vinduer, terrassedører og mye av kledningen må skiftes. Takstein har oppnådd antatt levealder. Det er opplyst om lekkasje rundt pipa. Plattlodd har oppnådd antatt levealder. Takvindu OK. Det er lekkasje gjennom mur til garasje.
Innvendige forhold:	Leilighet i kjeller. OK standard. Laminat, belegg og parkett på gulv. Parkett er slitt i stue og bør skiftes. Tapet og plater på vegg. Plater i himling Slitte flater innvendig
Tekniske installasjoner:	Varmepumpe luft til luft. Vannbåren varme i gulv med varmpumpe fra antatt borre hull. Opplyst om problemer med varmepumpa til gulvvarmen.
Kjøkken:	Profilerte malte fronter. Kjøleskap. Kjøketopp. Stekeovn. Ventilator. Trefiberplate med fliser over plata. Laminat på gulvet.
Våtrom:	Belegg på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte himlingsplater. Dusjnise. Bad leilighet i kjeller og 1. etasje. Toalettrom på loftet. Vaskerom bak kjøkken 1. etasje.
Konklusjon:	Utvendig bør det gjøres en del for å stoppe forfall. En del av konstruksjon og bygge komponenter har oppnådd antatt levealder, her kan en påregne utgifter.

1.8 Tilkomst

Tilkomst til eiendommen via kommunal veg.

1.9 Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

1.10 Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

1.11 Vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

1.12 Energimerking

Selger er ansvarlig for at eiendommen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for eiendommen.

1.13 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er byggemeldt bolighus i 1984, garasje i 1987 og bruksendring fra to til en boenhet i 2004. Det foreligger tegninger, midlertidig bruksattest av 14.03.1986 og Ferdigattest av 31.03.2000.

1.14 Eier

Eiere er Maria Pernille og Kjell Norvald Gjervik.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrifter fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Heftelser/servitutter som overtas av kjøper er:

1984/2035-2/49
27.02.1984

ERKLÆRING/AVTALE
Diverse rettar/plikter etter
skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/
erklæring.

Kopi av de tinglyste dokumentene kan fås ved henvendelse til medhjelper.

3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

Ingen registrerte rettigheter.

4 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

4.1 Formuesverdi

For inntektsåret 2025 var formuesverdien ifølge skatteetatens boligkalkulator for gnr. 17, bnr. 84 kr. 967 072 som primærbolig og kr. 3 868 289 som sekundærbolig.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

4.2 Offentlige avgifter

For 2026 er kostnaden for kommunale avgifter kr.40 056,25. Dette utgjøres av følgende poster;

Renovasjon og slamgebyr	kr. 5 975,00
Eiendomsskatt og feiing	kr. 8 925,00
Vann og avløp	kr. 25 156,25

5 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

5.1 Reguleringsplaner:

Eiendommene omfattes av arealplan: Kommuneplan for Bømlo av 18.03.2013, og av Reguleringsplan R - 13.

Eiendommen gnr. 17, bnr. 84 er regulert til boligformål.

5.2 Konesesjonsplikt

Det foreligger ikke konsesjonsplikt for eiendommen.

5.3 Forkjøpsrett

I medhold av ekteskapsloven § 71 femte ledd har hver av ektefellene forkjøpsrett under ellers like vilkår. Dette innebærer at hver av dem kan tre inn i tingrettens rettskraftige kjennelse om stadfestelse av bud, under den forutsetning at det stilles bankgaranti for betaling av kjøpesum inkludert omkostninger innen den frist som tingretten bestemmer.

6 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning	Markedsverdi iht. takst	kr. 3 000 000
	Dokumentavgift 2,5 %	kr. 75 000
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr. 545
	Tinglysingsgebyr per panterett for kjøpers pant	kr. 545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøtet	kr. 7 500
<u>Sum</u>		<u>kr. 3 083 590</u>

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning. Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.
Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

7 MEDHJELPERS VEDERLAG

7.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelp av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

8 DIVERSE

8.1 Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Haugaland og Sunnhordland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig nedenfor.

8.2 Visning

Tidspunkt for visning er satt til tirsdag 8. september klokken 17:00. Etter dette tidspunkt kan visning avtales med medhjelper.

8.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

SALGSVILKÅR

Første bud må inngis skriftlig på bud skjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «Tillegg til salgsoppgave og bud skjema» og
- «Legitimasjon av budgiver».

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt ID-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av bud summen. Dette skal fylles inn i bud skjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved bud økninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på eiendommen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av bud journalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i bud journalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Det gjøres oppmerksom på at budgiverens identitet i bud journalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av bud journalen i anonymisert form.

Blanco skjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

10 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

oo0oo

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte Verditakst.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjennelse, og om godkjennelse evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning mv. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Thor Arne Reitan
Advokatfirmaet Borgen Advokatar AS
Ringvegen 30, 5412 Stord
Org. nr. 989 844 369
Telefon 916 77 880
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no
Tlf. 916 77 880

Vedlegg

Uttalelse om verdi, av takstingeniør Jens Tore Engevik datert 29.06.2026

Eiendomsopplysninger:

- Matrikkelrapport
- Godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse
- Kart over eiendommen
- Reguleringsplan mm.
- Informasjon om kommunale avgifter
- Utskrift fra Grunnboken

Bud skjema og informasjon om budgiving ved tvangssalg

Haugesund den 2. september 2026

Thor Arne Reitan
Advokat MNA

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Verditakst

 Enebolig

 Hestavollen 64, 5440 MOSTERHAMN

 BØMLO kommune

 gnr. 17, bnr. 84

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 29.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 16651-1256

Referansenummer: LI7514

Autorisert foretak: Vitre AS



Gyldig rapport
29.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jens-Tore Engevik
Uavhengig Takstingeniør
jenstore@vitre.as
906 23 783



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m²/259 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 6 Soverom, 3 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vindfang, Bad, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Ca sum pålagte avgifter og vedlikehold	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 300 000
Garasje.	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 250 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

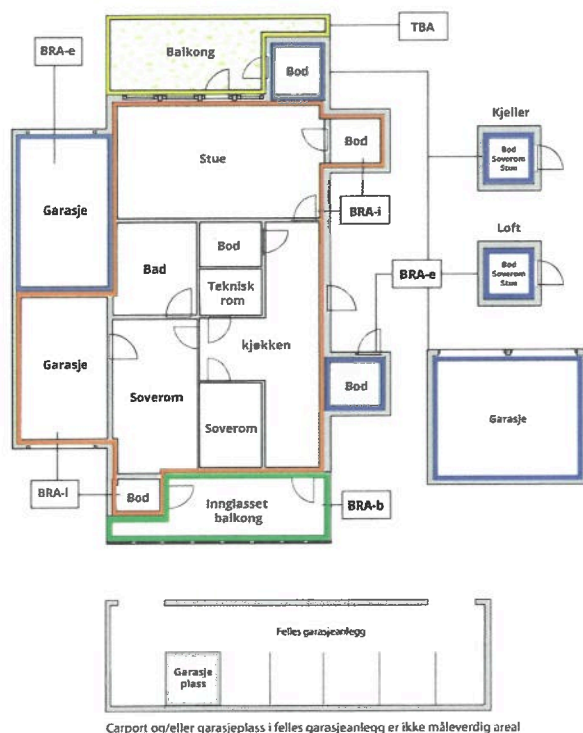
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	117			117	68
Kjeller	93			93	
Loft	49			49	
SUM	259				68
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken, vindfang		
Loft	Soverom, soverom 2, gang, bad, garderobe		

Kommentar

I tillegg er det garasje bygd i tilknytning til huset. Taket fungerer som terrasse

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen teikninger framvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Jens-Tore Engevik	Takstingeniør
	Borgen Advokater	Rekvirent
	Eier	Kunde
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	17	84		0	1120 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestavollen 64

Hjemmelshaver

Gjervik Kjell Norvald, Gjervik Maria Pernille

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg sentralt til. Kort veg til barnehage, skule og butikk

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Plen, treterrasser, Hage er overgrodd og forsømt mykje søppel på tomta.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Standard
Enkel

Vedlikehold
Dårlig Det må gjerast ein del oppgraderinger for å stoppe forfall.

Bygningsstruktur

Enebolig med underetasje, hovedetasje og loft



Garasje utan støpt golv og utan port.

Utvendige forhold

Grunnmur i lettklinkerblokk med utvendig puss. Reisverk i tre med enkelfalsa trekledning. Sperra tak tekka med betongstein. Elementpipe. Huset treng oppgradring på alle bygningsdeler. Vinduer, terassedører og mykje av kleddingen må skiftes. Takstein har oppnådd antatt levelader. Det er opplyst om lekkasjer rundt pipa. Plattlodd har oppnådd antatt levealder. Takvindu OK
Lekkasje gjennom mum inn til garasje.



Terrassedører er dårlige

Innvendige forhold

Leilighet i kjeller. OK standard. Laminat, belegg og parkett på golv. Parkett er slitt i stova. Bør skiftes. Tapået og plater på vegg. Plater i himling Slitte flater innvendig

Tekniske installasjoner

Varmepumpe luft luft. Vannboren varme i golva. med varmpumpe frå antatt borrehull. Opplyst om problem med varmpumpa til golvvarmen.

Kjøkken

Profilerte fronter. Malt. Kjøleskap. Koketopp. Steikeovn. Ventilator. Strefiberplate med fliser over plata. Laminat på golvet.



Våtrom

Belegg på golv. Våtromsplater på vegg. Malte himlingsplater. Dusjnise. bad leilighet i kjeller og 1. etg. Toalettrom på loftet. Vaskerom bak kjøkken 1. etg.



Tilbygg / modernisering

2000 Modernisering Oppgradert i kjeller og kjøkken ukjen årstall.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

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

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger

Bygningsnr : 9617035

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 14.03.1986	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	249.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	249.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk (2)	Antall bruksenheter	2
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	2
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1056 Hestavollen 64	H0101	17/84	165.0	5	2	2	Kjøkken (1)
Bolig (B)	1056 Hestavollen 64	U0101	17/84	84.0	3	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	125.0	0.0	125.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	1	1	124.0	0.0	124.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	2	2	249.0	0.0	249.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	05.06.1984	05.06.1984	
Tatt i bruk (TB)	14.03.1986	14.03.1986	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1), Lettbetong (2)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	D62/84

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
02.08.2016		Teknisk Avdeling (A)	Leietaker C35 (C35)	Motteken melding: Eigar tek i frå 15 august 2016 inn leigetaker i kjellerhybel. Bygning hadde tidlegare status som 112- med utleigedel i kjeller.

Bygningsnr : 9617035

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6623138.0	295160.0	0.0	Nei

Trykt på vekseloppsettende papir

Arbeidssted lagnr. 1		Registrert (Gitt, prof. fester, ev. påseint)		
Skjermeland, øvre - Hestavollen		17/84		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bustadhus	01.06.84	04.06.84	62/84
Byggherre	Adresse		Tit.	
Roald Sjursen	5440 MOSTERHAMN			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Jan Ingvaldsen	5440 MOSTERHAMN			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
" "	" "			

bygn.nr. 9617035

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

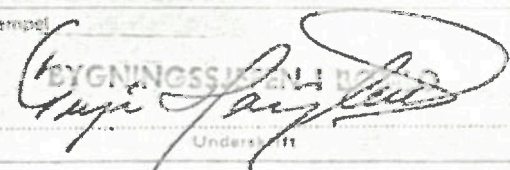
☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: under etasje

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- sikre/feste støtter v/inngangsparti
- noko planering

Arbeidet må være utført innen: 01.08.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sred og dato	Stempel
Bremnes	
14.03.1986	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggeskyvermyndighet	☒ likn.ktr.

BØMLO KOMMUNE
5430 BREMNES

FERDIGATTEST

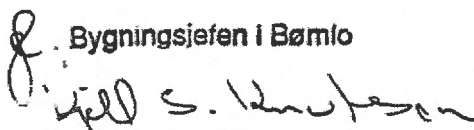
Etter Plan- og bygningslova § 99.

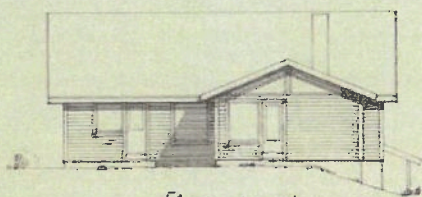
Ferdigattest er gjeve for garasje på gnr 17 bnr 84

Byggherre : Roald Sjursen, Damsgårdlunden 18, 5031 Laksevåg
Vedtak : 18.08.87, D 158/87
Type arbeid : Nybygg
Type bygg : Garasje/tilbygg
Bygningsnr : 9617035

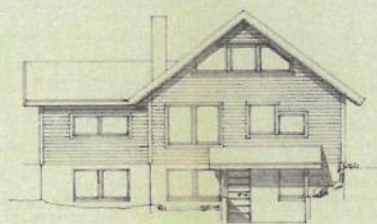
Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk
til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei
bruksendring krev særskild godkjenning.

Bremnes : 31.03.1995

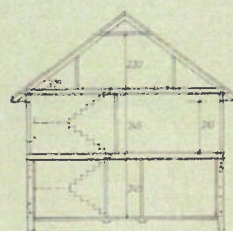
Bygningsjefen i Bømlo

Kjell S. Knutsen



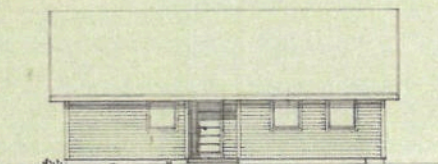
FASADE NØT SØR



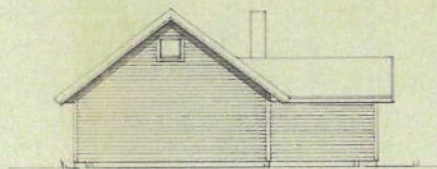
NØT ØST



ØST



NØT VEST



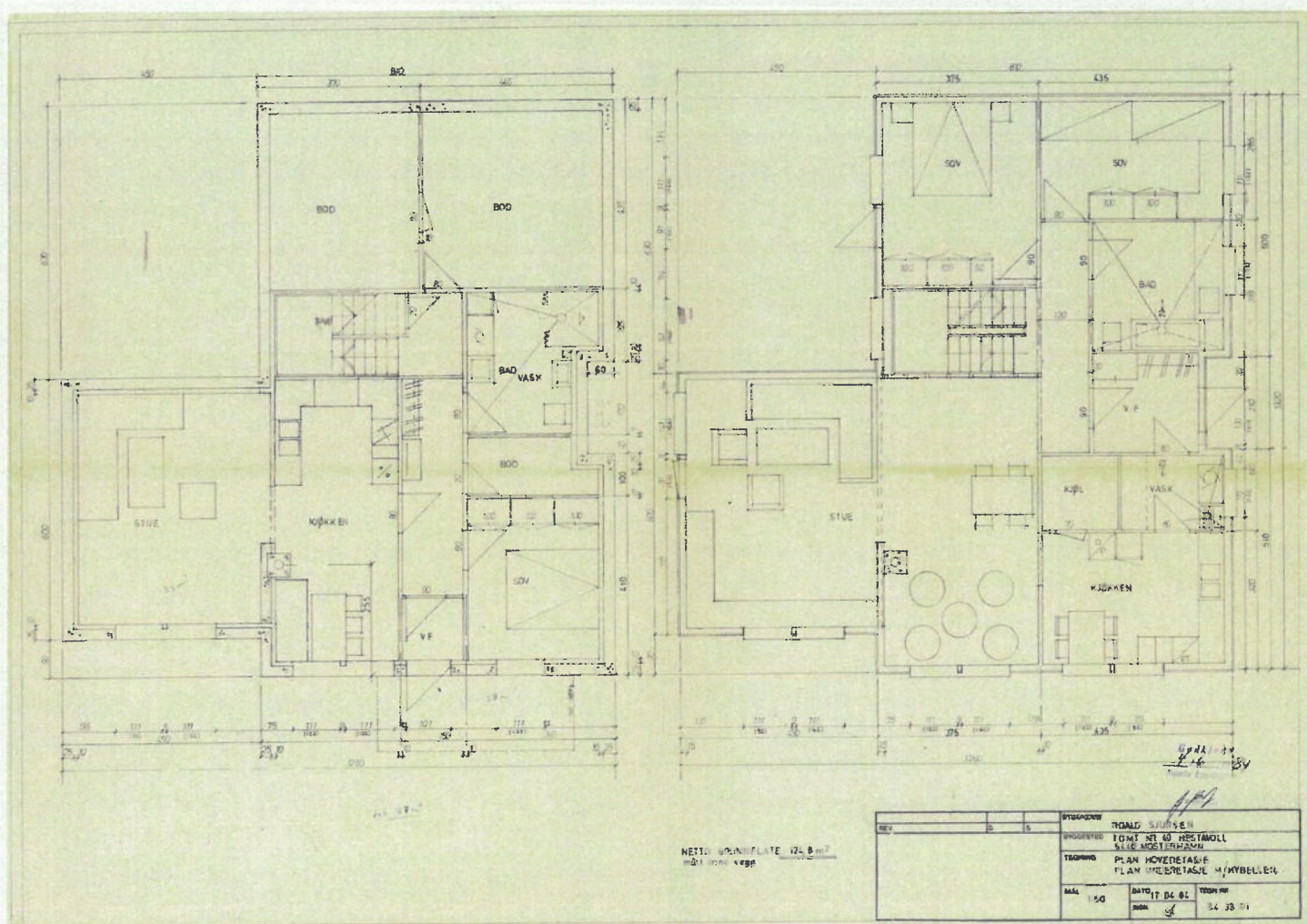
NØT SØR

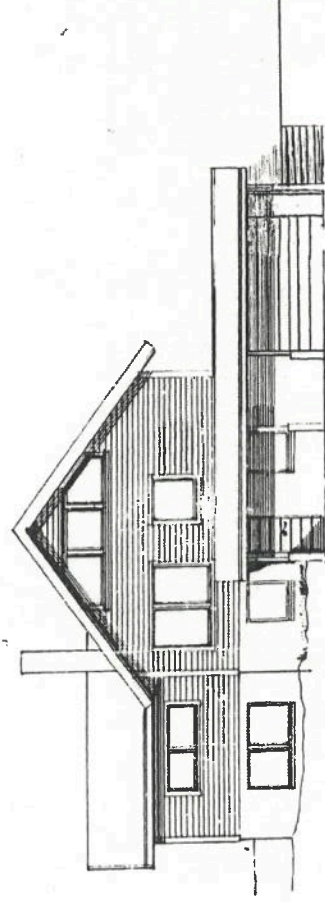
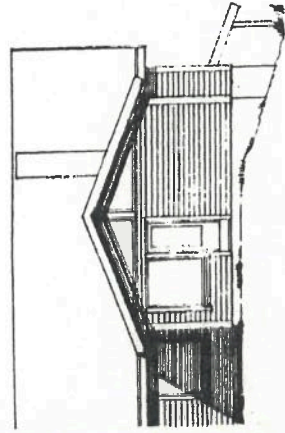
26.04.1914
R. S. S.

REV	D	S	STYKKE	ROALD SJURSEN
				BYGGESKISSE NØT ØST 40. HESTADØLL
				BYGGESKISSE NØT VEST 40. HESTADØLL
				TECHNISK KASADEN, SNITT 1
				TECHNISK KASADEN, SNITT 2
				TECHNISK KASADEN, SNITT 3
				TECHNISK KASADEN, SNITT 4
				TECHNISK KASADEN, SNITT 5
				TECHNISK KASADEN, SNITT 6
				TECHNISK KASADEN, SNITT 7
				TECHNISK KASADEN, SNITT 8
				TECHNISK KASADEN, SNITT 9
				TECHNISK KASADEN, SNITT 10
				TECHNISK KASADEN, SNITT 11
				TECHNISK KASADEN, SNITT 12
				TECHNISK KASADEN, SNITT 13
				TECHNISK KASADEN, SNITT 14
				TECHNISK KASADEN, SNITT 15
				TECHNISK KASADEN, SNITT 16
				TECHNISK KASADEN, SNITT 17
				TECHNISK KASADEN, SNITT 18
				TECHNISK KASADEN, SNITT 19
				TECHNISK KASADEN, SNITT 20
				TECHNISK KASADEN, SNITT 21
				TECHNISK KASADEN, SNITT 22
				TECHNISK KASADEN, SNITT 23
				TECHNISK KASADEN, SNITT 24
				TECHNISK KASADEN, SNITT 25
				TECHNISK KASADEN, SNITT 26
				TECHNISK KASADEN, SNITT 27
				TECHNISK KASADEN, SNITT 28
				TECHNISK KASADEN, SNITT 29
				TECHNISK KASADEN, SNITT 30
				TECHNISK KASADEN, SNITT 31
				TECHNISK KASADEN, SNITT 32
				TECHNISK KASADEN, SNITT 33
				TECHNISK KASADEN, SNITT 34
				TECHNISK KASADEN, SNITT 35
				TECHNISK KASADEN, SNITT 36
				TECHNISK KASADEN, SNITT 37
				TECHNISK KASADEN, SNITT 38
				TECHNISK KASADEN, SNITT 39
				TECHNISK KASADEN, SNITT 40
				TECHNISK KASADEN, SNITT 41
				TECHNISK KASADEN, SNITT 42
				TECHNISK KASADEN, SNITT 43
				TECHNISK KASADEN, SNITT 44
				TECHNISK KASADEN, SNITT 45
				TECHNISK KASADEN, SNITT 46
				TECHNISK KASADEN, SNITT 47
				TECHNISK KASADEN, SNITT 48
				TECHNISK KASADEN, SNITT 49
				TECHNISK KASADEN, SNITT 50
				TECHNISK KASADEN, SNITT 51
				TECHNISK KASADEN, SNITT 52
				TECHNISK KASADEN, SNITT 53
				TECHNISK KASADEN, SNITT 54
				TECHNISK KASADEN, SNITT 55
				TECHNISK KASADEN, SNITT 56
				TECHNISK KASADEN, SNITT 57
				TECHNISK KASADEN, SNITT 58
				TECHNISK KASADEN, SNITT 59
				TECHNISK KASADEN, SNITT 60
				TECHNISK KASADEN, SNITT 61
				TECHNISK KASADEN, SNITT 62
				TECHNISK KASADEN, SNITT 63
				TECHNISK KASADEN, SNITT 64
				TECHNISK KASADEN, SNITT 65
				TECHNISK KASADEN, SNITT 66
				TECHNISK KASADEN, SNITT 67
				TECHNISK KASADEN, SNITT 68
				TECHNISK KASADEN, SNITT 69
				TECHNISK KASADEN, SNITT 70
				TECHNISK KASADEN, SNITT 71
				TECHNISK KASADEN, SNITT 72
				TECHNISK KASADEN, SNITT 73
				TECHNISK KASADEN, SNITT 74
				TECHNISK KASADEN, SNITT 75
				TECHNISK KASADEN, SNITT 76
				TECHNISK KASADEN, SNITT 77
				TECHNISK KASADEN, SNITT 78
				TECHNISK KASADEN, SNITT 79
				TECHNISK KASADEN, SNITT 80
				TECHNISK KASADEN, SNITT 81
				TECHNISK KASADEN, SNITT 82
				TECHNISK KASADEN, SNITT 83
				TECHNISK KASADEN, SNITT 84
				TECHNISK KASADEN, SNITT 85
				TECHNISK KASADEN, SNITT 86
				TECHNISK KASADEN, SNITT 87
				TECHNISK KASADEN, SNITT 88
				TECHNISK KASADEN, SNITT 89
				TECHNISK KASADEN, SNITT 90
				TECHNISK KASADEN, SNITT 91
				TECHNISK KASADEN, SNITT 92
				TECHNISK KASADEN, SNITT 93
				TECHNISK KASADEN, SNITT 94
				TECHNISK KASADEN, SNITT 95
				TECHNISK KASADEN, SNITT 96
				TECHNISK KASADEN, SNITT 97
				TECHNISK KASADEN, SNITT 98
				TECHNISK KASADEN, SNITT 99
				TECHNISK KASADEN, SNITT 100

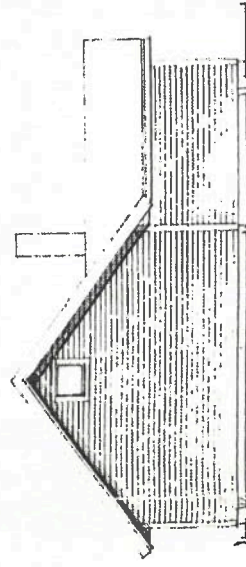
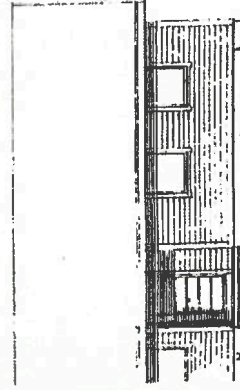
0 50

1:100 Plan (Utsnitt) 1:1 i skene for 1:100
Dansk Skulptur AB

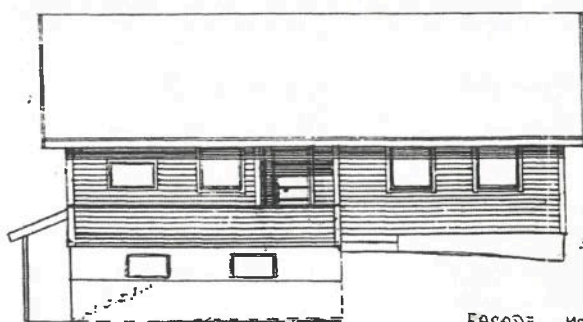
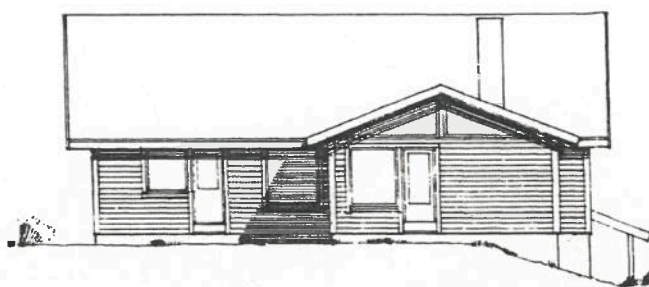




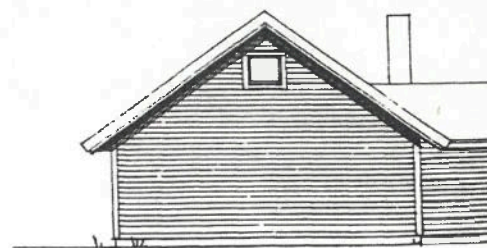
FASADE MOT ØST



Godkjend
12.08.87
for. Jm.



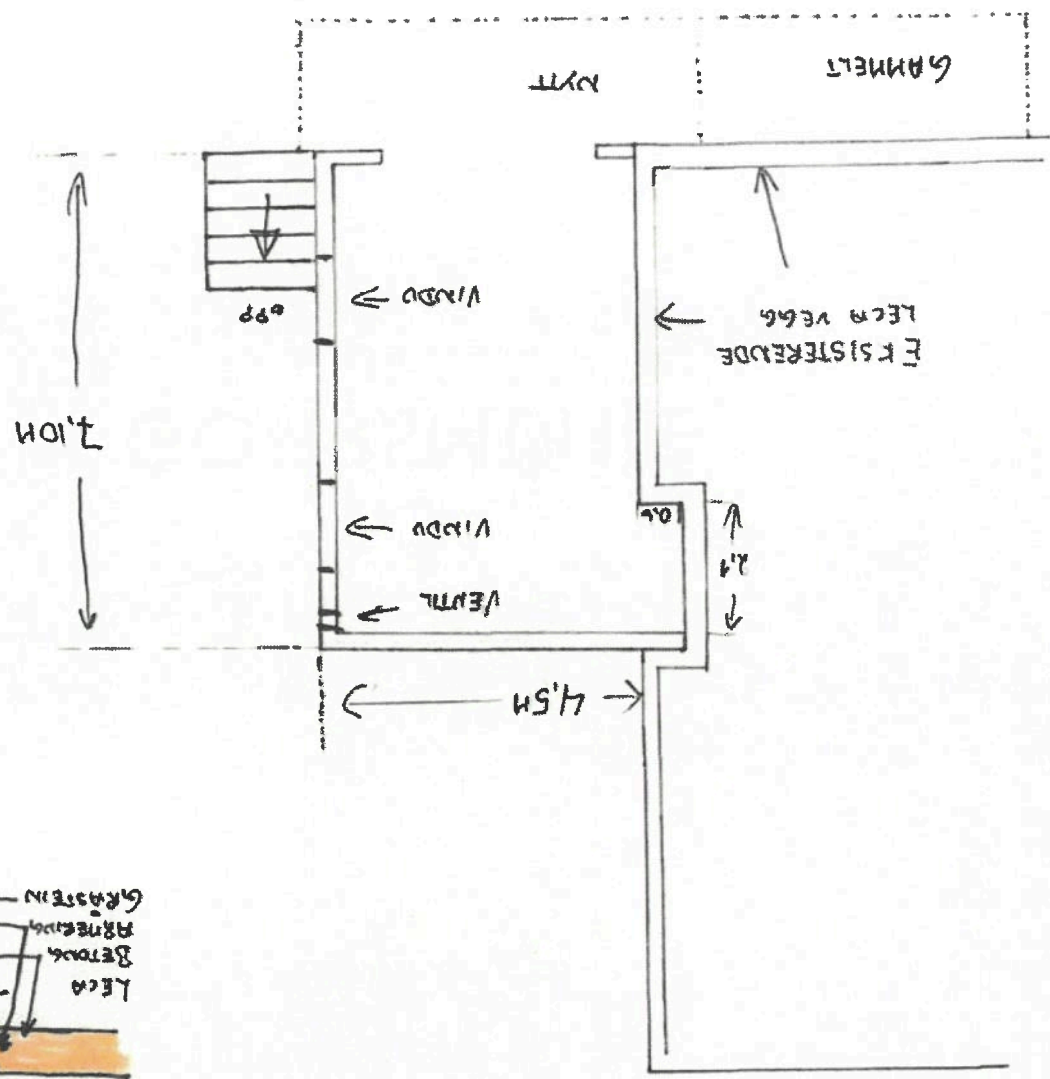
FASADE MOT NORD



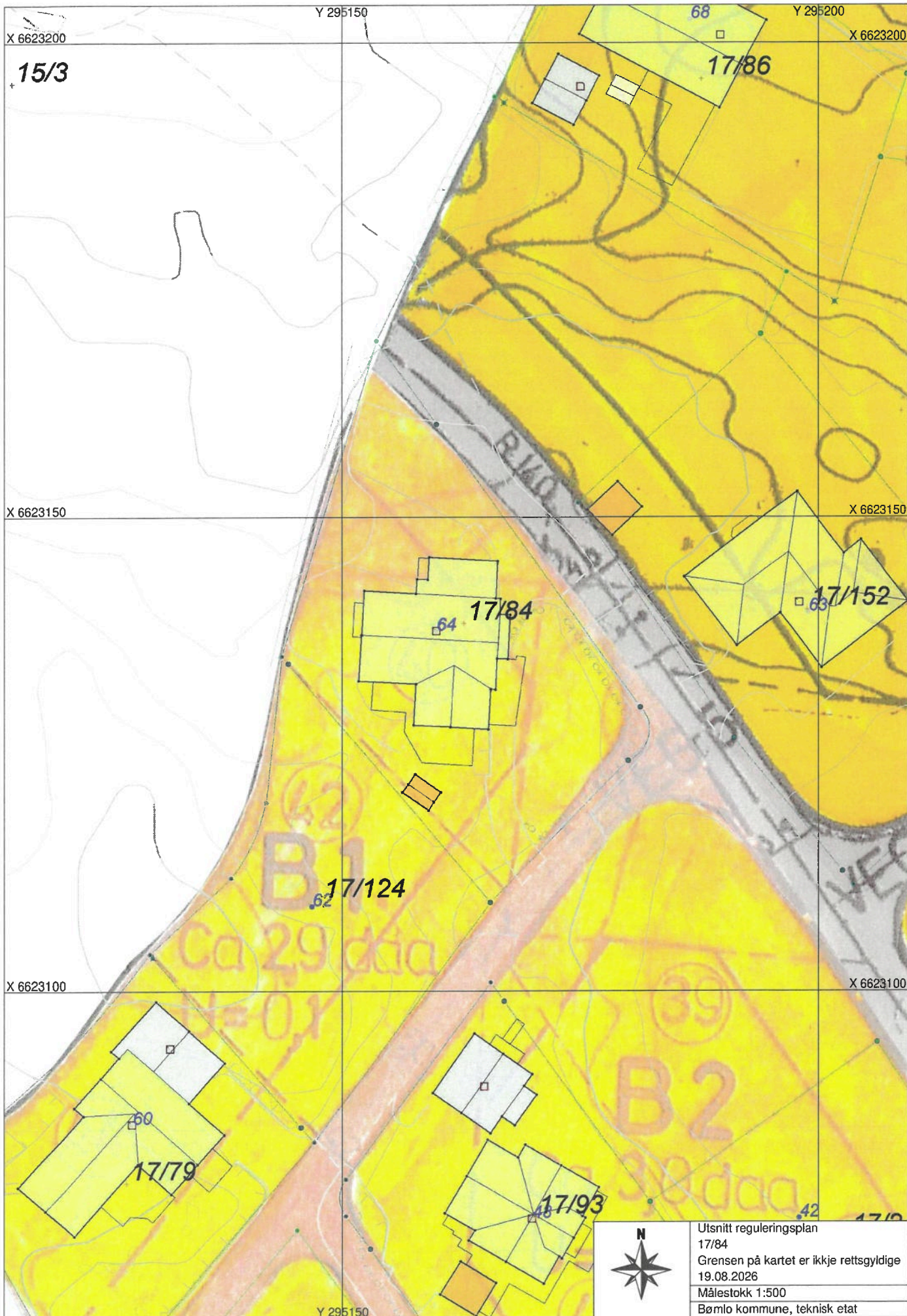
Gårdhagen
12/08:87
Emitto byggnad
for *fm*

VEDLEGG TIL SPÅND ON BYGGETILMÅTSE.
FOR KØLD SURSEN

GIRASSEN BIR FVGD LCA/ØLEN STEIN OG
GRÅSTEIN, OG VIL HA BETONDA TAK.
SE SKISSE.



THE OVERBYGG FRAMFOR GARASSEN, SAMTIDA
NYTT SOM REKKEVEK.



X 6623200

Y 295150

Y 295200

X 6623200

15/3

X 6623150

X 6623150

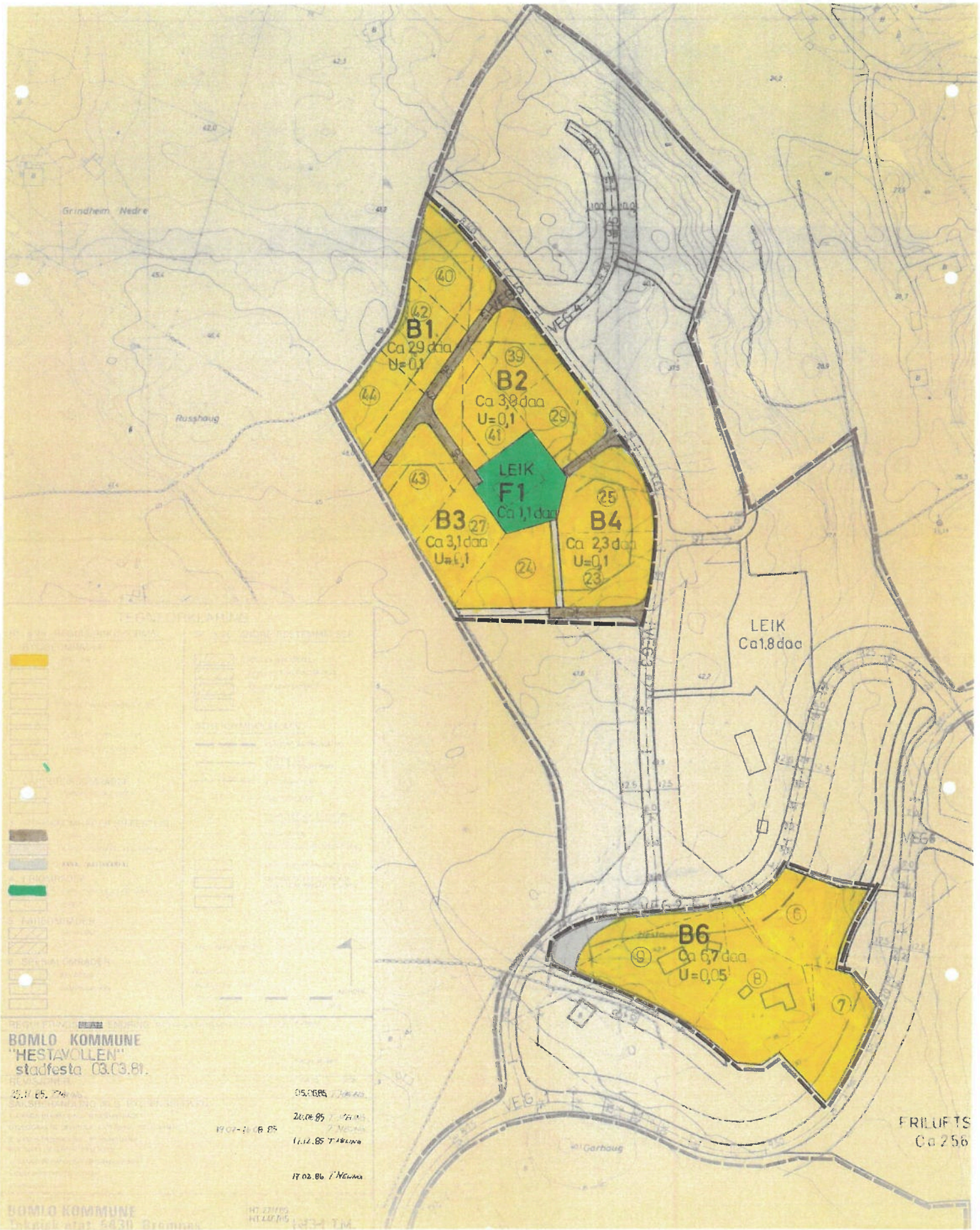
X 6623100

X 6623100

Y 295150



Utsnitt reguleringsplan
17/84
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
19.08.2026
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat



BOMLO KOMMUNE
"HESTAVOLLEN"
stadfesta 03.03.81.

05.08.85 / J. H. A. A.
20.04.85 / J. H. A. A.
19.07.85 / J. H. A. A.
11.12.85 / T. H. A. A.
17.02.86 / N. E. A. A.

BOMLO KOMMUNE
Innbyggjarar 5630 Grindheim

HT 221105
HT 440105

FRILUFTS
Ca 256



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

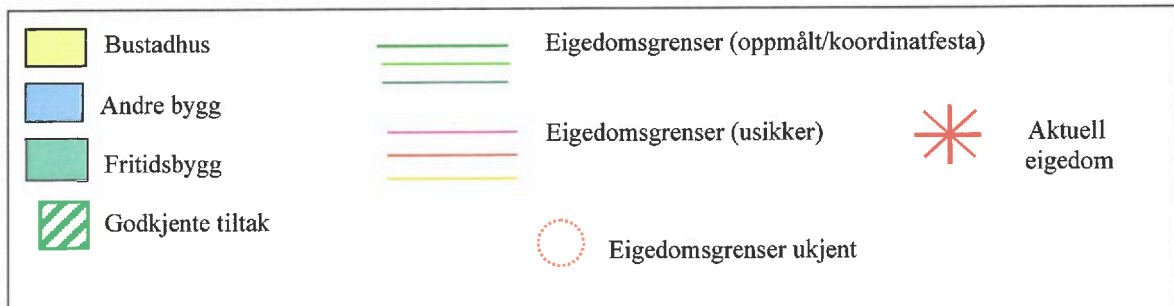
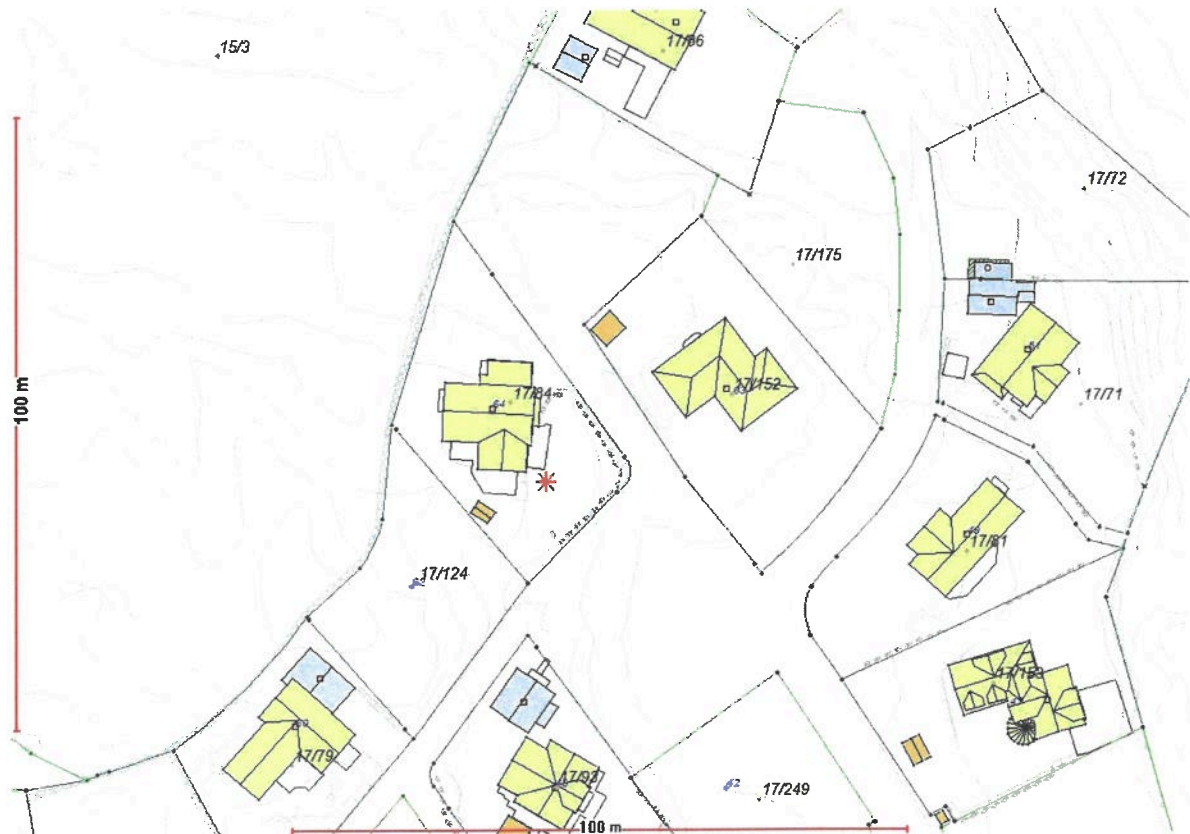
Eigedom: Gnr: 17 Bnr: 84 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.
Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.
Kartet er nordorientert.

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



MØTEBOK BØMLO KOMMUNESTYRE

Møte den 12. november 1979

Til stades: 32 av 39 medlemmer.

Sak nr. K. 121/79. Reguleringsplan for Hestavollen.
Vedlegg nr. 203/79.

Formannskapet si tilråding:

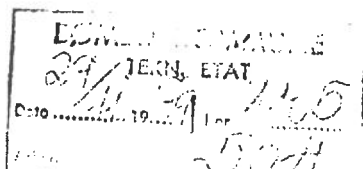
1. Framlegg til reguleringsplan for Hestavollen, utarbeidd av kommuneingeniøren i Bømlo og synt på req.part nr. R-14-0, med tilhøyrande reguleringsforskrifter av mars 1979, vert vedteke.
2. Bygningsrådet og kraftlaget må snarast råd og styta for at høgspent kraftlinje- og kabeltrasé for kraftforsyning i området vert klarert i plansamanheng.

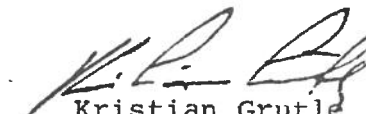
Tilrådinga vert vedteken samrøystes.

Går til kommuneingeniøren til orientering og vidare førehaving.
Dei mottekne originaldokumenta går vedlagd attende.

Ei ekstra møtebokutskrift ligg ved.

26.11.79




Kristian Grutle

Dato: 19.10.79

SAK: REGULERINGSPLAN FOR HESTAVOLLEN

Det ligg føre framlegg til reguleringsplan for Hestavollen, delar av gnr. 13 og 17, Skimmeland. Planframlegget er vedteke ved 2. gongs handsaming i bygningsrådet 22.03.79.

Melom første og andre gongs handsaming i bygningsrådet låg planen ute til offentleg ettersyn i tida 01.06.79 - 02.07.79. I tillegg vart planutkastet sendt følgjande organ og institusjonar til fråsegn:

1. Bømlo jordstyre og Hordaland fylkeslandbruksstyre.
2. Hordaland fylkesfriluftsnemnd.
3. Bømlo friluftsnemnd.
4. Finnås Kraftlag.
5. Televerket.
6. Trafikksikringsutvalet.
7. Statens Vegvesen.

Nedanfor følgjer eit samandrag av merknadene som er innkomne, med bygningsrådet sine kommentarar.

1. Hordaland fylkeslandbruksstyre:

Ingen merknader til planframlegget.

2. Hordaland fylkesfriluftsnemnd:

Fylkesfriluftsnemnda har merkt seg at det i planen er teke med eit friluftsområde på omlag 26 daa, og ser svært positivt på dette. Den delen av friluftsområdet som ligg til sjøer har fine kvalitetar, og det kan etter fylkesfriluftsnemnda sitt syn koma på tale med staten og fylkestilskot til sikring av desse.

Eit vilkår for slike tilskot må likevel vera at bygningsrådet på eit seinare tidspunkt avgrensar området for naustareal, og at framtidige båt- og naustplassar vert lagde til austsida av Grunnavågen.

Bygningsrådet er i prinsippet samd med fylkesfriluftsnemnda, og vil arbeida vidare med dei spørsmåla som er reiste.

3. Bømlo friluftsnemnd:

Har ingen merknader til planframlegget.

4. Halvor Skimmeland:

Dette er ein av dei grunneigarane som i si tid selde område for bustadfelt til kommunen. Det vart då halde att eit område på omlag 1,5 daa, som eigaren ev. ville nytta som bustadtomt. Gjennomgangsvegen til Notlandsvågen - veg nr. 1 - kjem litt inn på denne tomte. Han protesterer mot dette.

Det må her likevel opplyst at den nemnde tomta, trass i at vegen tek ein bit av henne, er noko større enn kva som er vanleg for ei einskild bustadtomt.

Bygningssjefen peikar på at ein ved å trekkja vegen bort frå nemnde tomt, vil han koma høgare opp i terrenget og ein vil totalt sett få ei vesentleg dårlegare løysing.

Bygningsrådet har vurdert merknadane til vegtraséane samla, og skriv:

"Dei innkomne merknadane som vedkjem veg 1 og 2 er alle vurderte. Med henvisning til det som er sagt innleiingsvis, vil bygningsrådet oppretthalda dei innteikna traséane for veg 1 og 2 slik desse framgår av plankartet då desse totalt sett stettar dei ymse krava til planlegging av slike vegar."

Halvor Skimmeland peikar også på at den viste løysinga av båthamn i Grunnavågen kjem i konflikt med ein nausttomt han eig der.

Her viser bygningsrådet til merknaden frå fylkesfriluftsnemnda (merknad nr. 2), og det som der er sagt om at heile denne problemstillinga må takast opp til ny vurdering.

5. Kjell Simonsen:

Denne merknaden gjeld visse detaljar når det gjeld vegen Notlandsvågen - Totland, vestre delen. Sjå merknad nr. 6 nedanfor.

6. Sigurd Simonsen:

Også her gjeld det detaljar vedk. same vegen som ovanfor.

Bygningssjefen seier at det her må vera høve til mindre lokale justeringar i samråd med grunneigarane, når det kjem så langt at denne vegen skal byggjast (slike mindre endringar kan gjerast av bygningsrådet med heimel i lokal veinekt etter bygn.l. § 28 nr. 3). Bygningsrådet har ingen innvendingar til dette.

7. Ole J. Totland:

Eigaren av gnr. 13, bnr. 4 protesterar mot at noko av dette bruket er medteke i planen, eller som han skriv, "blir tatt med i dette byggefeltet".

Vidare er han mot at gjennomgangsvegen til Notlandsvågen er innregulert over hans eigedom, den bør etter hans meining heller leggjast over bnr. 3.

Bygningsrådet viser til at det område av bnr. 4 som er regulert til bustadforemål, ligg mellom veg nr. 1 og det området som er innkjøpt til bustadfelt, og fell såleis naturleg inn i planområdet.

Når det gjeld vegtraséane, viser ein til merknad nr. 4.

8. Bernt Landmark:

Også denne merknaden gjeld i hovudsak trasévalet for vegen Notlandsvågen - Totland, som vil koma inn på klagaren sin eigedom (gnr. 17, bnr. 2) ved det såkalla "Kjerkele".

Vidare opplyser klagaren at han har vegrett til sjøen (Grunnavågen) over den delen av bnr. 4 som er regulert til bustadområde.

Bygningsrådet viser til det som er sagt om vegtraséen under merknad nr. 4, og peikar elles på at vegen etter det opplegget som ligg føre vil kunna løysa ut ev. bustadtomtar på bnr. 2.

Når det gjeld vegen til sjøen, viser ein til at klagaren (og dei andre oppsittjarane) ved gjennomføringa av denne planen vil få langt betre sjoareveg enn i dag.

9. Finnås Kraftlag:

Kraftlaget presiserer at straumforsyninga i dette området er dårleg, og skriv vidare:

"For å forsyne feltet må det byggjes 2 nye transformatorkiosker, en i øvre og en i nedre del av feltet. Samnsynligvis vil høyspentkabel bli lagt fra kiosken i Skimmeland skole, og kiosken i øvre del av feltet må byggjes først. Det forutsettes vidare at høyspentkabelen må føres vidare til Totland og Grindheim med ytterligere 2 til 3 nye transformatorkiosker."

Kraftlaget gjer til slutt merksam på at ingen tomtar bør seljast i dette feltet før straumforsyninga er klar. Ev. provisoriske anlegg må betalast av abonnenten.

Bygningsrådet sluttar seg til ei fråsagn frå bygningssjefen om at kraftlaget sine kablar må leggjast slik at dei ikkje kjem i konflikt med byggeområde. Også bygnings- og bygningsråd meiner at ingen tomtar må seljast før alle tekniske anlegg i feltet er utbygde, inkl. elektrisk straum.

Eg har ikkje så mykje å leggja til dei merknadene bygnings- og bygningsråd har kome med til ei nemnde protestane frå grunneigarar m.v.

Når det gjeld merknadane frå fylkesfriluftsnemnda, er eg samd med bygningsrådet sitt opplegg. Nødvendige justeringar i planen kan gjerast av bygningsrådet med heimel i lokal vedtekt til § 28, nr. 3 i bygningslova. Dersom endringane krev utviding av planområdet, må likevel saka fremjast som vanleg regulerings sak.

Når det gjeld merknadane frå Finnås Kraftlag, viser eg til det som kom fram under høyringa av reguleringsplanen for Foldrøy. Det er etter mi meining ein vesentleg mangel at nødvendige anlegg for kraftforsyning ikkje vert avklara i plansamanheng. På same måten som for Svortlands-området, må bygningsrådet og kraftlaget påleggjast å få linje- og kabeltraséane klarerte i plansamanheng. Dette må vera klart før det vert igangsett arbeid med tekniske

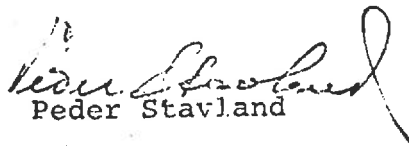
anlegg i bustadfeltet. Eg er elles samd med kraftlaget i at ingen tomtar bør seljast før kraftforsyninga er sikra.

Utover det som er sagt framanfor, har eg ingen vesentlege merknader - korkje til sakshandsaminga eller til reguleringsplanen slik han no ligg føre.

Eg vil gjera framlegg om at formannskapet rår kommunestyret til å gjera slikt

v e d t a k :

1. Framlegg til reguleringsplan for Hestavollen, utarbeidd av kommuneingeniøren i Bømlo og synt på reg.kart nr. R-14-0, med tilhøyrande reguleringsføresøgnar av mars 1979, vert vedteke.
2. Bygningsrådet og kraftlaget må snarast råd er syta for at høgspent kraftlinje- og kabeltrasé for kraftforsyning i området vert klarert i plansamanheng.


Peder Stavland

MØTEBOK

BØMLO KOMMUNESTYRE

Møte den 17. februar 1986

Til stades: 34 av 39 medlemmer.

Sak nr. K. 6/86. Endringer i reguleringsplan for "Hestavollen".

Formannskapet si tilråding:

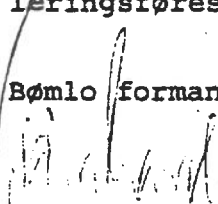
1. Framlegg til endringer i tidligere stadfesta reguleringsplan for "Hestavollen", med tilhørende reguleringsføresegner vert vedteke av kommunestyret. Planframlegget er vist på kart merka R-13-1, dagsett 05.06.85, sist rev. 25.11.85.
2. I samsvar med rundskriv T-12-80 frå Miljøverndepartementet, jfr. brev frå same departement dagsett 13.12.82, og med heimel i bygningslova § 27 nr. 6, er vedtaket rettsleg bindande utan stadfesting.
3. Kommunestyret sitt vedtak kan påklagast etter vanlege reglar. Eventuelle klager har oppsetjande verknad.

Formannskapet si tilråding vart vedteken samrøystes.

Kommunestyret sitt vedtak, med opplysning om at reguleringsplanen er rettsleg bindande utan stadfesting frå statleg styresmakt, og orientering om at kommunestyret sitt vedtak kan påklagast innan tre veker, vart kunngjort ved lysing i BØMLO-nytt 28.02.86.

Klagefristen er ute, utan at det er kome inn klage på kommunestyret sitt vedtak. Reguleringsplanen, med tilhørende reguleringsføresegner, er dermed rettskraftig.

Bømlo formannskap, den 21. mars 1986


Bjørn Lavik
ordfører

BØMLO KOMMUNE

Saksførelegg til:
FORMANNSKAPET
KOMMUNESTYRET

Arkiv nr.:
504. - KG/amaa
Dato:
28.01.86
Saksbehandler:
Kristian Grutle

Sak nr.
» » F. 33/86
» » K. 6/86

ENDRINGAR I REGULERINGSPLAN FOR "HESTAVOLLEN"

Fylkesmannen stadfesta 03.03.81 kommunestyret sitt vedtak om reguleringsplan for bustadfeltet "Hestavollen" på Skimmeland.

Bygningsrådet godkjende i møte 20.06.85 to endringsframlegg for nemnde planområde. Endringane omfattar følgjande areal:

"ENDRING NR. 1

Denne ligg i nordvestre del av reguleringsplanen og femnar om eit areal på i alt ca. 13,5 daa som fordeler seg slik:

Bustadareal	ca. 11,3 daa
Friareal (leikeplass)	" 1,1 "
Trafikkareal	" 1,1 "

I samband med frådeling av tomtar i dette området viser det seg at tilkomstvegen mellom tomt nr. 44 og 43 ikkje samsvarer med reguleringsplanen for området ved at denne i endepunktet ligg noko lengre sør enn planlagd. Ein har føreteke ei grensejustering her slik at denne blir innpassa i området totalt sett.

Vidare har ein vurdert den regulerte leikeplassen i dette området opp mot ei betre eigna terrengplassering.

I reguleringsplanen er denne plassert i vestkanten av området og som følgje av dette vil det medføra ein del opparbeidingskostnader.

Tomt nr. 27 er i reguleringsplanen plassert på eit flatare terreng (myrlendt).

Ved å føreta ei omdisponering av desse, oppnår ein følgjande:

1. Ei betre terrengplassering for bustadtomta.
2. Ei betre terrengplassering for leikeplassen samtidig som opparbeidingskostnadane blir mindre.

ENDRING NR. 2

Denne ligg i søre del av reguleringsplanen og femner om tomt nr. 6, 7, 8 og 9. Regulert areal ca. 6,4 daa, som fordeler seg til bustadareal.

Ein viser i denne samanheng til saksførelegg til Hovudutvalet for teknisk sektor i møte den 30.05.85 (sak 25/85) der det blei gjort slikt vedtak:

"Oppmålingsavdelinga i samarbeid med reguleringsavdelinga ved teknisk etat skal oppdatera tilhøva kring grenser og terreng i gjeldande område. Dersom intensjonane for den avsette grøntarealstripa ikkje lenger er til stades bør det vurderast ei omregulering til bustadføreml."

Etter synfaring i området i samråd med oppmålingsavdelinga har ein kome fram til følgjande konklusjon:

Ved frådelling av tomt nr. 7 og dei grense-terrengtilhøva som er oppstått omkring denne, kan ein ikkje sjå at dei vurderingane som blir gjort i samband med innreguleringa av den omtala grøntarealstripa fortsatt er til stades. Grunna dette vil ein rå til at denne grøntarealstripa blir omdisponert til bustadareal.

Med bakgrunn i tomtestorleiken for dei eksisterande tomtane i dette området vil ein rå til at den omtala grøntarealstripa i hovudsak blir tilegna tomt nr. 6. Tomt nr. 8 bør få tilegna noko areal ved innkøyringa til denne tomta, slik at ein her får eit betre ordna forhold rent innkøyrings-, grensemessig.

Vidare er det i reguleringsplanen avsett eit grøntarealbelte nedanfor henholdsvis tomt nr. 9 og 8. Etter dei eksisterande grensetilhøva her er ikkje grunnlaget for dette grøntarealbeltet til stades. Ein vil rå til ei omdisponering til bustad-, trafikkareal her."

Etter vanleg kunngjering låg planframlegget ute til allment ettersyn i tida 19.07.85 - 16.08.85. I tillegg fekk desse framlegget til fråsegn:

1. Plan- og utbyggingsavdelinga i Hordaland
2. Bømlo friluftsnemnd
3. Johan Johannessen
4. Roald Sjursen
5. Olav Hindenes
6. Kjell Grindeland
7. Leif Arvid Børøy
8. Finn Halleraker

Det er kome inn følgjande merknader:

1. Hordaland Fylkeskommune

Hordaland Fylkeskommune har med brev av 08.11.85 ikkje merknader til planendingane eller den sakshandsaming ein har lagt opp til.

2. Bømlo friluftsnemnd

Bømlo friluftsnemnd har hatt saka føre i møte den 01.10.85 og hadde ingen merknader til denne.

3. Arvid Børøy

Arvid Børøy har med brev av 15.08.85 skreve slik til Bømlo bygningsråd:

Som eigar av tomt nr. 7 ber eg herved om å få tildelt eit stykke av grøntarealet mellom mi tomt, tomt nr. 6 og innkjørselsveg til mi tomt slik at eg kan få ein betre garasje plass.

Innkjørsel og snuplass til noverande garasje plass er heller bratt. Dersom eg får det stykket som eg har avmerka på kartet, kan eg sprengja ut ein betre garasje plass samt ein brukande snuplass dersom eg får leggja den utsprenkte steinmassa på utsida av innkjørselsvei. Stykket som eg ber om å få tildelt ligg mellom vegen og kloakkleidningen til tomt nr. 8. Håpar dette blir sett på med velvilje.

4. Finn Halleraker

Finn Halleraker har med brev av 20.07.85 skrevet slik til Bømlo bygningsråd:

Ang. reguleringsendringer av tomt nr. 6 i Hestavollen på Moster. Jeg ser av det tilsendte kart at ein del av den tidlegare tiltenkte veg, mellom nr. 6 og nr. 8 vil tilfalle meg. Jeg vil med dette be om å få kjøpe denne delen. Utenom dette vil jeg søke om å få kjøpe delen nedenfor meg, mellom tomt nr. 6 og veg opp til tomt nr. 7. Da min tomt nr. 6 ellers er så bratt og ulendt, ville eit tilskudd som dette vere en god hjelp med tanke på opparbeiding av tomta. En annan ting er at dette området ellers vil bli liggende brakk, og skjemme ut på utsiktssiden av tomta. Jeg håper på en snarleg avgjørelse i denne saken, med tanke på en del grunnarbeide som må gjøres.

Når det gjeld merknad nr. 3 og 4 er desse retta inn mot same areal. Arealet er i planforslaget avsatt som grøntarealstripe. Dette arealet er på omlag 280 m2 og ligg som ein "kile" mellom tomt nr. 6 og tilkomstvegen til tomt nr. 7. Med bakgrunn i dei tidlegare endringane som er gjort for dette området, er det naturleg at dette arealet vert omdisponert til bustadareal. Ein vil her rå til at arealet blir fordelt på tomt nr. 6 og 7. Tomt nr. 7 blir tildelt ca. 40 m2 slik som omsøkt og resten av arealet blir tildelt tomt nr. 6.

Me dei justeringar som går fram av sakshandsaminga ovanfor vart framlegget til endringar i reguleringsplanen vedteke av bygningsrådet i møte 11.12.85.

Saksbehandlinga har etter rådmannen si vurdering vore i samsvar med lov, forskrifter og kommunale saksbehandlingsreglar. Rådmannen har for sin del ingen merknader til planframlegget.

Framlegg til

v e d t a k:

1. Framlegg til endringar i tidlegare stadfesta reguleringsplan for "Hestavollen", med tilhøyrande reguleringsføresegner vert vedteke av kommunestyret. Planframlegget er vist på kart merka R-13-1, dagsett 05.06.85, sist rev. 25.11.85.
2. I samsvar med rundskriv T-12-80 frå Miljøverndepartementet, jfr. brev frå same departement dagsett 13.12.82, og med heimeli bygningslova § 27 nr. 6, er vedtaket rettsleg bindande utan stadfesting.
3. Kommunestyret sitt vedtak kan påklagast etter vanlege reglar. Eventuelle klager har oppsettjande verknad.


Martin Dahle

REGULERINGSFØRESEGNER FOR "HESTAVOLLEN" - BØMLO KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Plassering av bygningar innanfor reguleringsgrensa skal godkjennast av bygningsrådet. Møneretningen vert rekna i lengderetningen til huset.

§ 2

Areala i planen er avgrensa slik:

- A. Bustadområde (gul farge)
- B. Friareal (mørk grøn farge)
- C. Naust småbåtplass (lys brun farge)
- D. Trafikkområde (grå fargeskala)

A - Bustadområde

§ 3

1. Bygningane skal plasserast i høve til vegar og plasser etter samråd med bygningsrådet. Der det er vist byggjeliner skal hovudbygget plasserast i denne. Bygningsrådet kan godkjenna at bygningane vert trekte lengre inn på tomte.
2. Garasjer kan plasserast utanfor byggjelina når bygningsrådet godkjenner dette.
3. Over to nabotomtar kan det førast opp eitt dobbelthus vertikaltdelt i grenselina.

§ 4

1. I område kan det førast opp bustadhus i inntil 2 høgder. Derson bygningsrådet meiner terrenget høver for det, kan sokkeletasjen innreiast til bustad på vilkår av at reglane i byggjeføresegnene vert følgde. Gesimshøgda for hus i to høgder må ikkje overskride 8 meter og mønehøgda ikkje over 9 meter. Høgda til gesims og til høgste punkt på trevegger vert målt etter byggjeføresegnene.
2. Bygningsrådet kan godkjenna oppføring av rekkehus på areal der tilhøva elles ligg til rette for slik busetnad. Rekkehusa kan førast opp i inntil 2 høgder.

§ 5

1. Grunnflata på bustadhus må ikkje overstiga 25 % av nettoarealet på tomte. Ingen tomt må utbyggjast meir enn 30 % inkl. uthus og garasjer.
2. Unntak frå vedtak i pkt. 1 - der særlege grunnar talar for det - kan godkjennast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og dei vanlege bygningsvedtektene.

§ 6

1. Bygningsrådet kan krevja at garasje plasseringane skal avgjerast ved handsaminga av byggjemeldinga. Garasjar skal fortrinnsvis førast opp som tilbygg til bustadhus og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge. Der tilhøva tilseier det kan bygningsrådet tillata oppført frittliggjande garasje.
2. Garasje kan berre førast opp i 1 høgd med grunnflate ikkje over 35 m². Garasje kan førast opp i nabogrense på vilkår av at reglane i byggjeføresegnene vert følgde. I tillegg til garasje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil pr. husvære.
3. Garasjer og parkeringsplasser i tilknytning til rekkehus skal utførast som fellesanlegg der planen viser dette.

§ 7

Butikk, lager og mindre verksemdar o.l. kan innreiast der det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulemper for grannane og heller ikkje skapar særlege trafikkmessige ulemper.

SAMS FØRESEGNER

§ 8

Forhagar, mellomrom mellom frittstående bygningar, gardsrom o.s.b. skal gjevast tiltalande utforming og handsaming. Bygningsrådet kan for desse områda krevja utarbeidd plan for fellesanlegg, t.d. uthus, garasjar, plantingar, tørkeplass, plass for avfallsekker o.l. Mellom vegg og byggjeline kan det ikkje plantast vekstar med større høgd enn 80 cm. Det same gjeld for hekkar o.s.b. Det kan gjerast unntak for tre med minst 150 cm høgd rett stamme frå terreng og til lågaste grein eller lauvverk.

§ 9

1. Bygningsrådet kan krevja utarbeidd utbyggjingsplan med høgdeoppriss for heile kvartalet før byggjemelding av eit byggjeprojekt vert handsama.
2. Bygningane skal vera fasademessig utstyrt frå alle stader. Det skal vera fasadepuss på alle brannavlar, som etter bygningsrådet sitt skjønn vil verta ståande synleg i meir enn eitt år.

§ 10

Takoppbygg innan råma av bygningslova kan godkjennast oppført dersom bygningsrådet gjev sitt samtykkje. Innreiing av loft for varig opphald for folk kan berre unntaksvis tillatast av bygningsrådet etter at utsagn frå brannstyre og helserådet er innhenta på førehand i kvart einskilt høve.

§ 11

Bygningsrådet skal under si handsaming av byggjemelding sjå til at bygningar får god form og materialhandsaming, og at bygning i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.

§ 12

Innhegning av tomte må meldast til bygningsrådet som skal godkjenna utforming av type av gjerde (innhegning), høgd og farge.

§ 13

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 14

Bygningsrådet skal gjeva samtykkje til anlegg av bensinstasjonar, tankanlegg, garasjar, bilverkstader, rastekaféar og kioskar. I tillegg til det som er nemnd i bygningslova § 78 og 79 skal det ved vurdering av om godkjenning kan gjevast, takast omsyn til om anlegget vil vera til ulempe for trafikken eller vera skjemmande for området.

§ 15

Avkøyring frå offentleg veg må vera plassert slik at inn- og ut køyring etter bygningsrådet sitt skjøn kan avviklast tilfredstillande utan å hindra den offentlege ferdsla.

§ 16

I friområda kan bygningsrådet gjeva samtykkje til oppføring av bygningar som har naturleg tilknytning til friområda, samt naudsynlege pumpehus, kioskar o.l. for kloakk- og straumförsyninga.

§ 17

Ved sida av desse føresegnene gjeld bygningslova og bygningsvedtektene.

§ 18

Etter at desse føresegnene er sett i kraft er det ikkje tillete ved private servituttar å setja i verk tilhøve som er i strid med desse føresegner.

oooooooo 0 ooooooooo

Opplysningar til eigedomsmeklar

Bremnes 19. august 2026

Gardsnr.: 17 Bruksnr.: 84 Festenr.: Seksjonsnr.:

Adresse: Hestavollen 64, 5440 MOSTERHAMN

Tilknytting til offentleg vatn og avløp - avgifter

Tilknyttta offentleg vatn: Ja

Merknader

Tilknyttta offentleg avløp: Ja

Merknader

Årleg avgift: kr 25 156,25

Merknader Bustad m/hybel

Antall terminar: 12



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr.: 17 Bnr.: 84 Fnr.: Snr.:

7 Eigedomsskatt og Feiing/brannsyn

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen.

Type gebyr: Kryss av

Eigedomsskatt ☒

Feiing/brannsyn, ☒

Faktisk gebyr: kr eigedomsskatt kr 8 359, feiing kr 566

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

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

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

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr: Gnr Bnr Fnr: Snr Bygningsnr: Referanse:
4613 17 84 0 0 9617035

Kunde
169242
Gjervik Kjell Norvald

Eiendoms adresse:
Hestavollen 64

5440 MOSTERHAMN

Hestavollen 64
5440 MOSTERHAMN

Eigedomen er ikkje registrert med slamavskiljar

Dunknr	Vare	% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700 Abonentgebyr Hus	100,00%	2	kr 1 080,00	kr 2 160,00
309154	B1 Bioavfall 140l	100,00%	1	kr 430,00	kr 430,00
669769	G1 Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
60915	P2 Papiravfall 240l	100,00%	1	kr 360,00	kr 360,00
400833	R37 Restavfall 370 L	100,00%	1	kr 1 620,00	kr 1 620,00
Sum Totalt eks. m.v.a. :					kr 4 780,00
				m.v.a. 25%:	kr 1 195,00

Sum Totalt ink. m.v.a. : kr 5 975,00

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

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

Kommune: 4613 BØMLO

Gnr: 17 Bnr: 84

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1079861-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
02.09.2021 21.00	VEDERLAG: NOK 2 950 000	
	GJERVIK KJELL NORVALD	IDEELL: 1/2
	F.NR: 161066	
	GJERVIK MARIA PERNILLE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 171281	

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/645261-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET	
10.06.2026 21.00	GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	2021/1079861-1/200
	GJELDER: GJERVIK KJELL NORVALD	
	F.NR: 161066	
	GJELDER: GJERVIK MARIA PERNILLE	
	F.NR: 171281	
	TINGRETT: Haugaland og Sunnhordaland	
	SAKSNR: 033199TVA-THOS/TLEI	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1984/2035-2/49	ERKLÆRING/AVTALE
27.02.1984	Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

2021/1079878-1/200	PANTEDOKUMENT
02.09.2021 21.00	BELØP: NOK 3 000 000
	PANTHAVER: DNB BANK ASA
	ORG.NR: 984 851 006
	PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 985 621 551

2026/959781-1/200	UTLEGGSFORRETNING
24.08.2026 08.20	AVHOLDT: 24.08.2026, KL. 08.05
	BELØP: NOK 44 628
	SAKSØKER: REDNINGSSSELKAPET
	ORG.NR: 954 360 709
	PROSESSFULLMEKTIG: ROPO AS
	ORG.NR: 913 876 725
	SAKSØKT: GJERVIK MARIA PERNILLE
	F.NR: 171281
	HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
	GJERVIK MARIA PERNILLE
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1983/10083-1/49	REGISTRERING AV GRUNN
-----------------	------------------------------

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 02.09.2026 kl. 09.51

Oppdatert per: 02.09.2026 kl. 09.51

Kommune: 4613 BØMLO

Gnr: 17 Bnr: 84

23.09.1983

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1219 GNR:17
BNR:48

2020/171917-1/200

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00

TIDLIGERE: KNR:1219 GNR:17 BNR:84

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse 316066	Gnr. 17	Bnr. 84	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Hestavollen 64		Kommune Bømlo		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansierungsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med: - at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Thor Arne Reitan til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.