

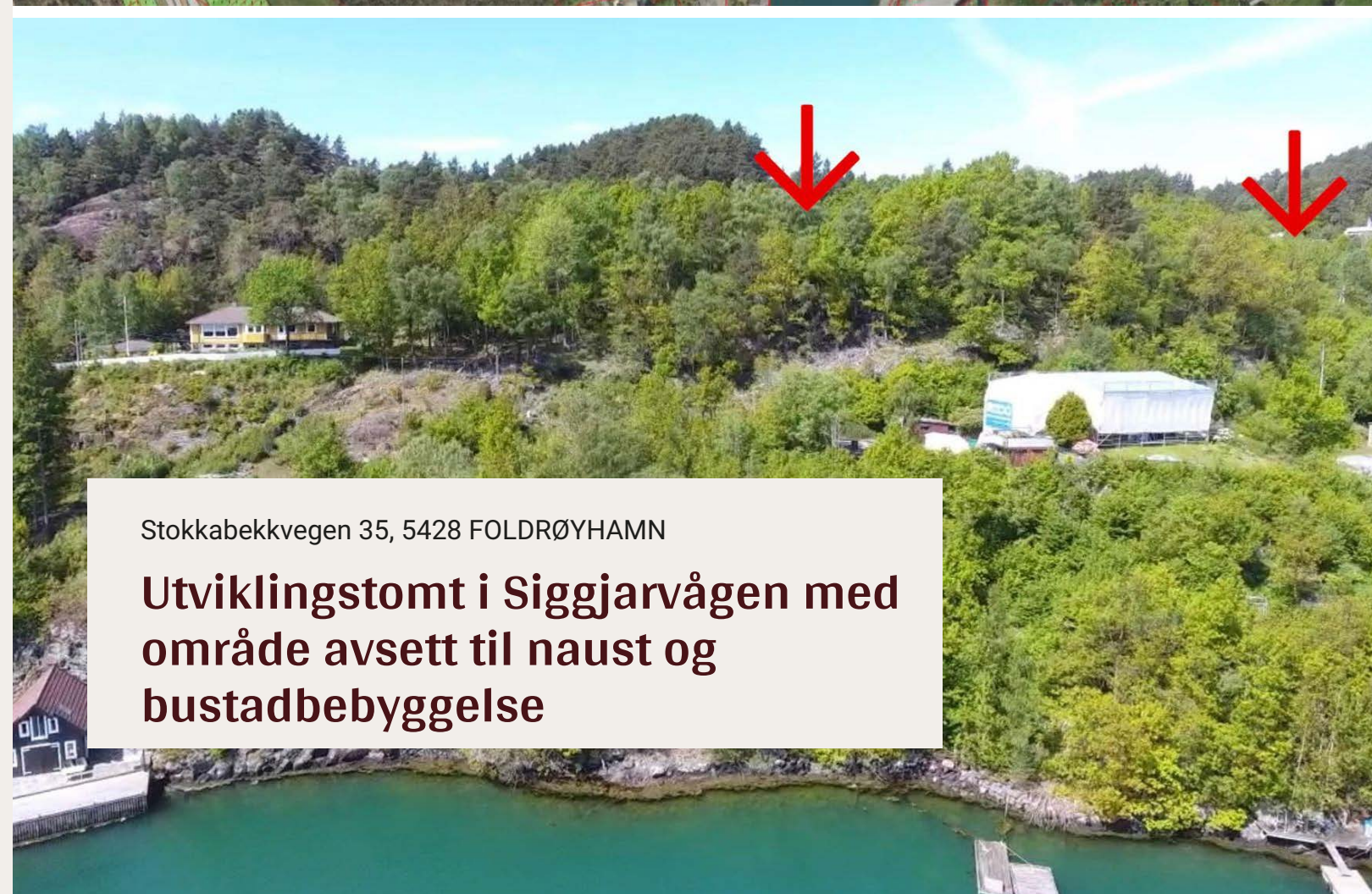
aktiv.



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



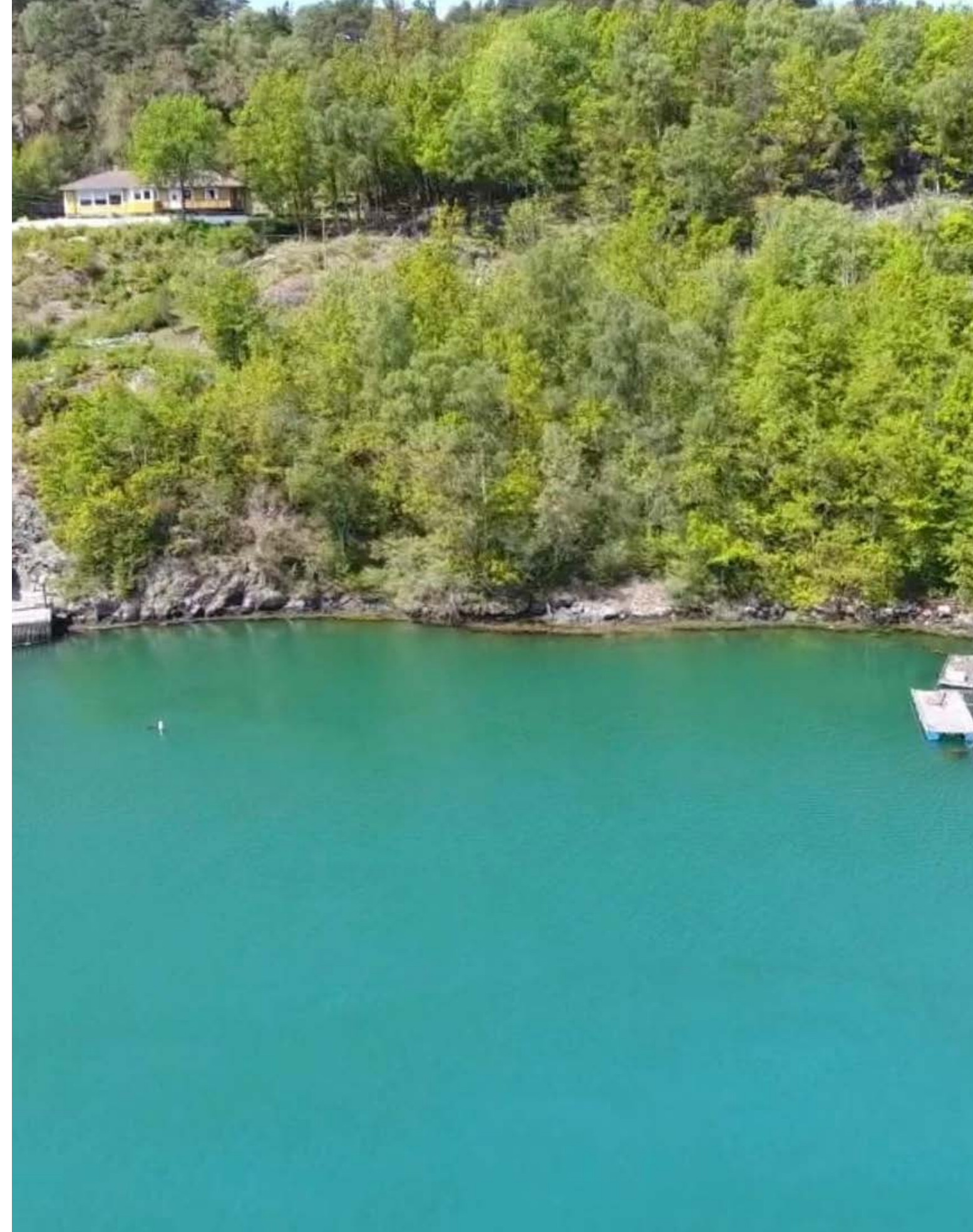
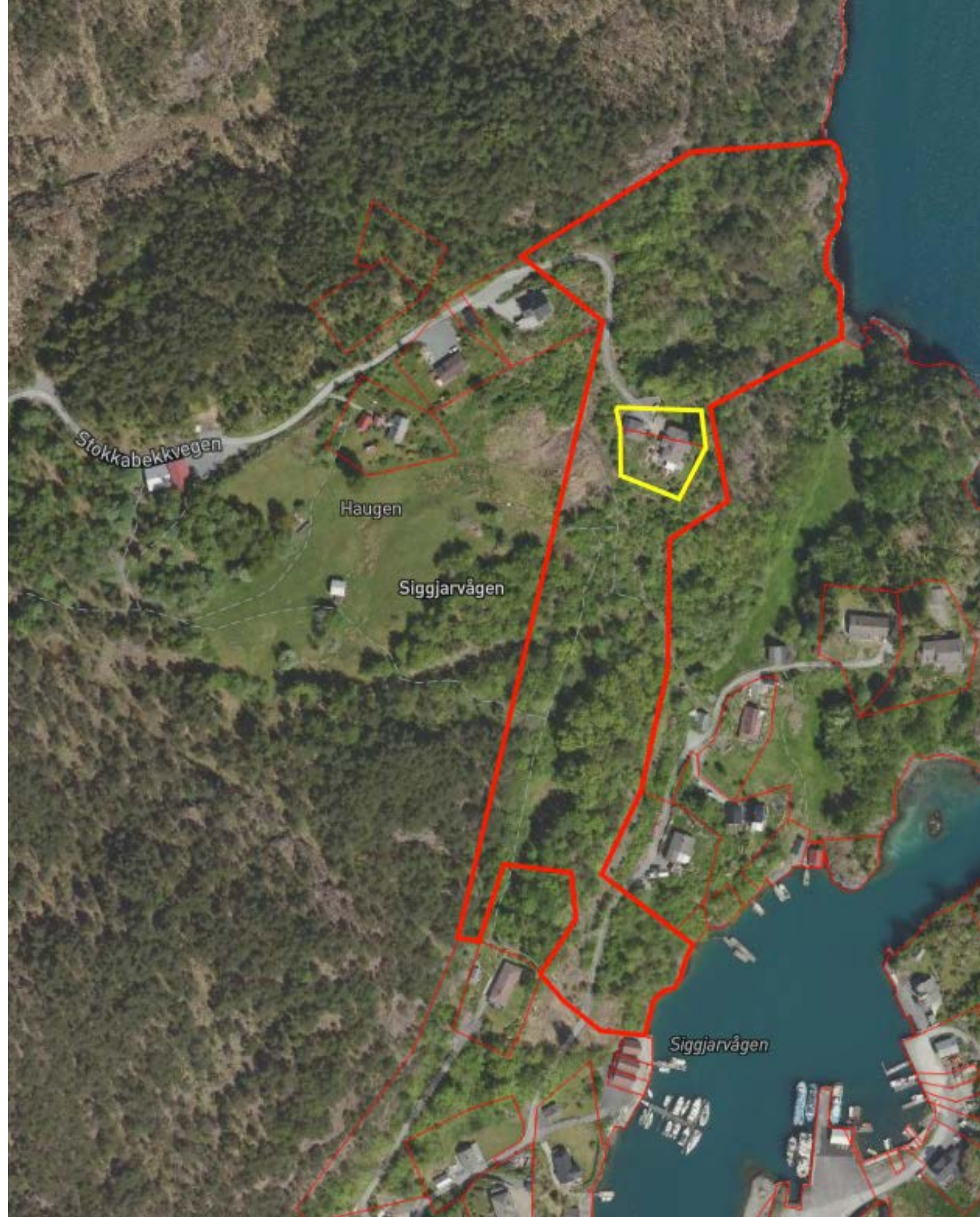
Stokkabekkevegen 35, 5428 FOLDRØYHAMN

**Utviklingstomt i Siggjarvågen med område avsett til naust og bustadbebyggelse**

**aktiv.**  
Tar deg videre



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

**Elisabeth Nonås Fylkesnes**

**Mobil** 970 61 685

**E-post** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland**  
Hamnegata 2, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 556 640,-  
**Selger:** Rita Stelander Rydningen  
Johannes Rydningen

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** Stipulert 30500 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 30, bnr. 1

**Oppdragsnr.:** 1504240039

## Velkommen til Siggjarvågen!

Tomta skal delast i frå hovudbruket gnr. 30, bnr. 1 i Bømlo kommune.

Tomta er estimert til areal på 30,5 mål.  
På bilete så er det røde området 32 mål og tomta med gult er på 1,5 mål, og holdes utenfor.

Tomta ligg i eit område som er avsett til naust langs sjøen, mellomareal til LNF-område og øverst er avsett til bustadbebyggelse.

Eigedommen er råtomt som ikkje er opparbeida med infrastruktur.

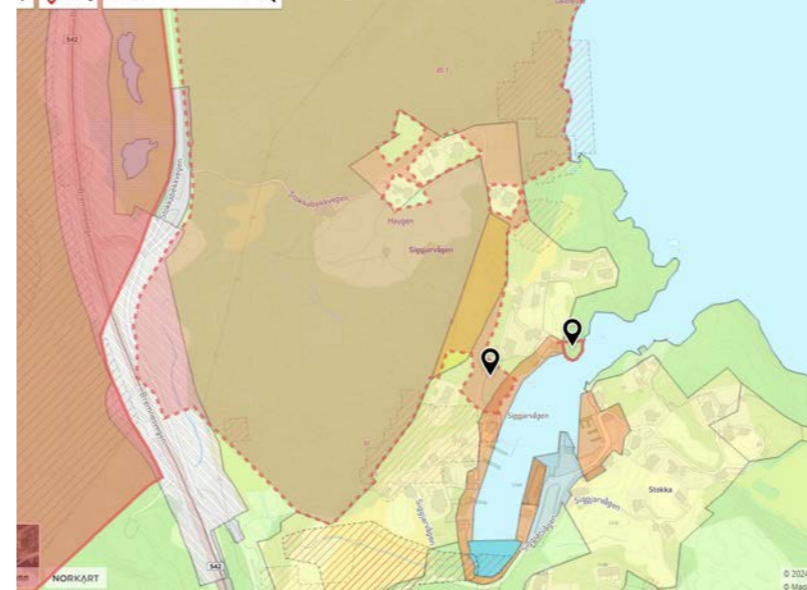
Dagens eigar har sett på moglegheiter for å bygge rorbu i standenfor naust, men det er ikkje søkt om. Tomta strekker seg opp bakover og einebustaden i bakkant ligger på området som er avsett til bustadbebyggelse.

Det er ikkje omregulert til dette pt, og teikningane her er forslag til kva ein kan bruke eigedommen til.



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	16
Forbrukerinformasjon .....	53
Budskjema .....	54



Eigedommen som tomte skal frådelast i frå er merka med rødt. Gult på kartet er bustadbebyggelse, oransj er naust og grønt er LNF.

# Utviklingstomt

Tomta ligg i eit område som er avsett til naust langs sjøen, mellomareal til LNF-område og øverst er avsett til

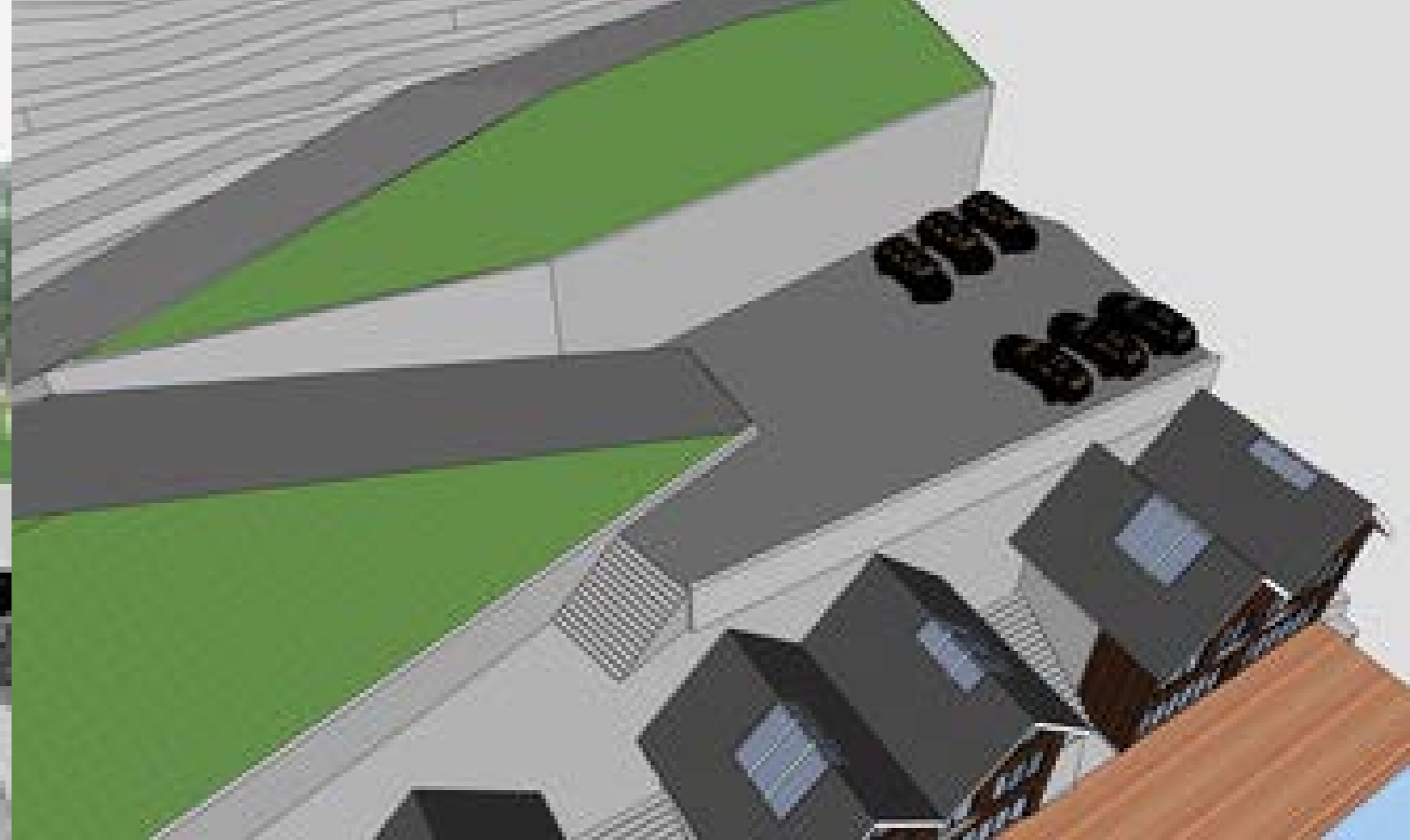
bustadbebyggelse. Det er arealet inni den røde ramma utenom gult som høyrer til eigedommen.

Ved hjelp av oppmåling i kart via kommunekart.com så er det estimert eit areal på

stipulert 30,5 mål. Det røde området (Bilete side 6) er 32 mål og tomte med gult er på 1,5 mål og er ikkje med.








Dagens eigar har sett på moglegheiter for å bygge rorbu i sandenfor nausa. Tomta strekker sge opp bakover og einebustaden i bakkant ligger på området som er avsett til bustadbebygelse.

Det er ikkje omregulert til dette pt, og teikningane her er forslag til kva ein kan bruke eigedommen til.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

30500 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Kommentar frå kommunen:

Merknad: Usikkert areal, berre delar av grensene er oppmålt/koordinatfesta. Fv.542 som "går over" den eine teigen manglar avgrensing i matrikkelen.

Teig 1 : ca 978841,6m<sup>2</sup>

Teig 2 : ca 549,4m<sup>2</sup>

Teig 3 : ca 335362,1m<sup>2</sup>

Tomta skal frådelaast frå den eine teigen som pt. er på 335.362 m<sup>2</sup>

Tomta som parselleen skal delast i frå er ein landbrukseiendom, og arealet som skal frådelaast er iht. gardskart avsett som produktiv skog.

Ved hjelp av oppmåling i kart via kommunekart.com så er det estimert eit areal på stipulert 30,5 mål. Det røde området er 32 mål og tomta med gult er på 1,5 mål og er ikkje med.

### Beliggenhet

Tomta skal delast i frå hovudbruket gnr. 30, bnr. 1 i Bømlo kommune.

Ved hjelp av oppmåling i kart via kommunekart.com så er det estimert eit areal på stipulert 30,5 mål. Det røde området er 32 mål og tomta med gult er på 1,5 mål og er ikkje med.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Områderådet består av spredt bustadbebyggelse og naust.

### Barnehage/Skole/Fritid

Espira Moster barnehage 8.6 km

Breiflabben barnehage 9.8 km

Espira Hollund barnehage 11.2 km

Foldrøy skule 3.6 km

Moster skule 8.5 km

Bremnes ungdomsskule 11.3 km

Bømlo vidaregåande skule 11.2 km

Rubbestadnes vidaregåande skule 11.4 km

Håvik skule - ballbinge - Ballspill 3.1 km

Foldrøy skule - Aktivitetshall, ballspill 3.6 km

SKY Fitness Bømlo 9,1 km

Fitnesspoint Stord 14,3 km

Coop Extra Bremnes - PostNord 9.4 km

Kiwi Hsd - PostNord 10.5 km

### Skolekrets

Folderøy

### Offentlig kommunikasjon

Siggjarvågen - Linje 554, 559, 620 - 0.6 km

Stord Lufthamn Sørstokken 23,4 km

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

### Diverse

Det er tinglyst vegrett for bnr. 33 frå oppsida av vegen og ned til tomta. Vegen er teikna inn på området avsett til bustadbebyggelse.

Det tas atterhald om at kommunen godkjenner frådelaast av eiendommen.

## Energi

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

### Info kommunale avgifter

Det er ingen kommunale avgifter for eiendommen.

### Formuesverdi primær

Kr 596 458

### Formuesverdi primær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmevling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1 i Bømlo

kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4613/30/1:

01.07.1856 - Dokumentnr: 900056 - Utskifting

07.05.1894 - Dokumentnr: 900082 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:3

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

28.11.1946 - Dokumentnr: 2435 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:4

- Bnr. 4 har bruksrett på hovudbruket sine vegar.

28.11.1946 - Dokumentnr: 2436 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:5

- Bestemmelser ifm. skylddeling og beiterett for bnr. 5

02.01.1959 - Dokumentnr: 990144 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Finnås Kraftlag.

- Finnås kraftlag

02.10.1968 - Dokumentnr: 4775 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifte	- Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 19	12.04.2010 - Dokumentnr: 256242 - Bestemmelse om veg	
10.04.1970 - Dokumentnr: 1989 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:9 Bestemmelse om vannrett - Bestemmelser ifm. skylddeling av eiedommen gnr. 30, bnr. 9.	16.12.1974 - Dokumentnr: 10779 - Rett til utskilt tomt BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT RETTIGHETSHAVER: STOKKA KJELLAUG OG MARIT ELLER DEIRA ETTERKOMARAR Gjelder denne registerenheten med flere - To tomter som skal frådelast til søsken til seljar, Kjellaug Stoka og Marit Stokka ifm. skøyte	Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 4	02.02.2022 - Dokumentnr: 131116 - Jordskifte Tinglysing av rettsbok sak 1210-2013-0049 Fv. 542 Gjelder denne registerenheten med flere - Veg ifm. statens vegvesen
24.02.1972 - Dokumentnr: 1447 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:10 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om vann/kloakkledning - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 10	21.04.1975 - Dokumentnr: 2946 - Bestemmelse om vannledn. Med flere bestemmelser Rettighetshaver: Foldrøy Vassverk - Avtale med Foldøy Vassverk om vassledning.	28.08.2012 - Dokumentnr: 696716 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:29 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr.	Rettigheter for eiedommen:
14.02.1973 - Dokumentnr: 1023 - Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere - Jordskifte	29.11.1976 - Dokumentnr: 10389 - Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere - Jordskifte mellom gnr. 30 og 31.	28.11.2012 - Dokumentnr: 1013653 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:27 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 27	28.11.1946 - Dokumentnr: 2436 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:5 Bestemmelse om gjerde - Rettigheter ifm skylddeling. "Parsellen skal ha rett til å benytte hovudbrukets vegar".
27.11.1973 - Dokumentnr: 8339 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:13 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 13	14.05.1979 - Dokumentnr: 4232 - Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere - Jordskifte	28.11.2012 - Dokumentnr: 1013653 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 7	16.12.1974 - Dokumentnr: 10778 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:19 Bestemmelse om gjerde
28.08.1974 - Dokumentnr: 6738 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:17 Bestemmelse om kloakkledning - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 17	02.07.1993 - Dokumentnr: 5371 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:26	28.11.2012 - Dokumentnr: 1013653 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:5 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 5	02.07.1993 - Dokumentnr: 5371 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:26 - Vegrett over bnr. 26
16.12.1974 - Dokumentnr: 10778 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:19 Bestemmelse om vannrett	02.07.1993 - Dokumentnr: 5371 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:26 Gjelder denne registerenheten med flere - Skyldskifte if. frådeling av tomte bnr. 26	12.07.2016 - Dokumentnr: 638804 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:33 -	<b>Vei, vann og avløp</b> Offentlig vei til tomtegrense ig igjennom deler av tomte. Det er ikkje opparbeida veg mot naust eller einenbustadtomtene.
		12.07.2016 - Dokumentnr: 638804 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:30 Bnr:33	Kommentar frå kommunen:

Kommentarar: Større eigedom med fleire teiga, registrert i matrikkel med 3 teigar.

Teig med påståande landbruksbygg har tilkomst frå kommunal veg, teig som i matrikkel er registrert som hovudteig kan ha tilkomst frå både fv.542 og kommunal veg. Fv. 542 "går over" hovudteig, men vegen manglar avgrensing. Den minste teigen ligg til sjø men manglar vegtilkomst, næraste privat veg om lag 80-90m frå teigen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplan (vedteken kommunestyret:18.03.2013):

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og andre typer bebyggelse og anlegg (naust).  
Sjå vedlagt kart.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av

bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Reguleringsplan: Navn på reguleringsplan: 201213 (Fv 542 Stokkabekken -siggjarvåg) Vedtak: 04.11.2013 (ikrafttredelsesdato) Reguleringsføremål: Fleire formål.

Kommentar frå kommunen:

Merknad: Planstatus i hovudsak "LNF", men noko areal er regulert til "boligbebyggelse" og noko areal til "andre typer bebyggelse og anlegg" (naust), sjå kartutsnitt.

Ein større del av eigedomen er og innanfor omsynsone H110\_9, "nedslagsfelt drikkevann". Eigedomen er og per dags dato delvis regulert av reguleringsplan 201213, aktuelt veganlegg manglar avgrensing i matrikkelen. I hovudsak regulert til "offentlige formål" (Kjøreveg, gang-/sykkelveg, parkering, annen veggrunn)

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **Kontraktsgrunnlag**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Så snart frådelling er i orden kan eiendommen overtas.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

56 640,- (Omkostninger totalt)

1 556 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4

200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 800,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Elisabeth Nonås Fylkesnes

Eiendomsmegler MNEF / Partner

elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2

5411 Stord

#### **Salgsoppgavedato**

21.06.2024



## KOMMUNEPLAN 2013-2025

### AREALDELEN

#### FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Rev.06.03.2013  
Sist rev.18.03.2013

#### INNHALDSLISTE

A.	<b>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 eigedomsgrensar.....	s.4
	2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlapp.....	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
C.	<b>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
D.	<b>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
E.	<b>13. Omsynssoner – føresegner og retningslinjer</b> .....	s.10-14
F.	<b>Oversikt over gjeldande reguleringsplanar H910</b> .....	s.14-17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.4.1 I planarbeidet skal lokale særpreg og kvalitetar kartleggjast. (Døme på dette kan vera særreige terreng/landskap, kulturverdiar som gamle bygg og anlegg, steingardar, kjerrevegar og turstiar, særrege 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 avlupsløysing elles så skal det krevjast tilkopling til offentleg- eller privat felles vass- og avlupsløysing, dersom dette ikkje fører til unormalt høge kostnader

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

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

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

§1.4.8 Reguleringsplan for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikk sikre 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 ivaretaast og forvaltaast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

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

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

## A. 2. GENERELLE RETNINGSLINJER

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

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

### 2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser

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

### 2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlup

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§3.1.2** I eksisterande bustadområde kan det først 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 byggjeområde sett av til bustad- og fritidsføremål, samt frådelling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

**§3.5.3** Arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådelling 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 frådelling 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 frådelling 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 frådelling 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 frådelling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa for desse områda.

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

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

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

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

#### 4.2 Reglar for område sett av til fritidsføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2) (Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

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

- §4.2.1 Samla bruksareal for ei bueining skal ikkje overstige 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 veggdiv.
- §4.3.3 Takvindaug 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 flytebyggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebyggja kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 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 Vindaug skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.
- §4.4.6 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naustområde. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.
- §4.4.7 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 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 frådelling - eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

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

- §4.5.1 Alle tiltak i 100-metersbeltet må ha godkjent byggjeløyve.
- §4.5.2 I område sett av til bustadføremål 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 fritidsføremål, samt frådelling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø.
- §4.5.6 Arbeid og tiltak på eksisterande bygg er lov heilt til sjølinja i byggjeområda, men nye bygningar, arbeid og tiltak som ligg nærare enn 25 m frå sjø er berre tillat der dei ligg i direkte tilknytning til eksisterande bygning. I urørt strandsona 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 tillastast ny arealbruk i strid med den kulturhistoriske verdien.
- §4.6.2 Ved bruksendring og byggetiltak må det visast nødvendig omsyn og respekt overfor den kulturhistoriske verdi bygg og anlegg har. Objektet sin ytre karakter og materialbruk skal ikkje endrast. Ved tiltak etter PBL § 1-6 skal objektet tilbakeførast til opphavleg uttrykk. Det vert ikkje gjeve løyve til påbygg av terrasse, balkong, veranda, karnapp, ark, vindusskodder m.m. som ikkje dokumentert var ein inkludert del av det opphavlege uttrykket.

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

- §4.7.1 Innafor føremålet sett av til fiskeri/næring kan det byggjast nausydnt driftsbygning, landfast flytebyggje m/landgang, utliggar og kai. Driftsbygning og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebyggja m/utliggar 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/landgang og utliggar. 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 ressursgrunnlaget til garden (§11-9, nr.5 og 6, samt §11-11. nr.1)

### 6.1 Føresegner:

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

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

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

### 6.2 Retningslinjer:

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

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

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

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

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

### 7.1 Føresegner:

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

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

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

§7.1.1 I planperioden kan det 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 byggeskikk 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, ferdslø og fiske. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillat, under dette flytebyggje og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jfr Pbl §11-11 nr.3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## E. 13. OMSYNSSONER (jfr. Pbl §11-8)

### §13.1 Nedslagsfelt Drikkevatt (H110\_1-17) (pbl§11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatt er vist på plankartet med omsynssone.

#### Føresegn:

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

### §13.2 Støysone (skyttebane) (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 friluftsliv **kan** tillata etter godkjent byggjeløyve.

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

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

#### Føresegner:

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

§13.6.2 Oppstår det konflikt mellom omsynet til naturvern og friluftsliv – må friluftslivinteressene 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, tildekkja, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

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

#### Retningsline:

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

### §13.8 Bandleggingssone, krav om reguleringsplan (H710\_1-109) (pbl § 11-8 bokstav d)

#### Føresegn:

§13.8.1 Innanfor område med bandleggingssone skal ikkje frådeling eller bygging finna stad før reguleringsplan er stadfesta.

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

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

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

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

#### Føresegner

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

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

§13.10.3. Mellomalderkyrkjegardane Voll, Moster, Bømlo og Bremnes/Gåsland er automatisk freda kulturminner. Innanfor 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 granskningar 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 drikkevatt. 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 Utslåtøy

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

#### Bandleggingszone, bandlegging etter lov om kulturminner. H730.

H730\_1 Slåtterøy fyrstasjon  
H730\_2 Mellomalderkyrkjestad, Gåsland  
H730\_3 Steinalderbuplass, Hilde  
H730\_4 Handelsanlegg (bygningar)- Hiskholmen  
H730\_5 Mellomalder kyrkjestad, Moster  
H730\_6 Mellomalder kyrkjestad, Voll  
H730\_7 Mellomalderkyrkjestad, Bømlo  
H730\_8 Steinalderlokalitet- Dørøya  
H730\_9 Hummerpark - Espevær

#### Gjeldande reguleringsplanar. H910

R-2 Rubbestadneset 10.07.1974  
R-4 Ramskleiva 06.04.1976  
R-5 Rubbestadneset 09.07.1976  
R-6 Gåsland 23.03.1977  
R-7 Meling 14.02.1977  
R-8 Åsen 10.06.1974  
R-9 Del av Folderøy 20.03.1979  
R-11 Industriområde Hovlandshagen 12.02.1979  
R-12 Industriområde, Hollundsdalen 23.12.1980  
R-13 Hestavollen 12.11.1979  
R-15 Hollundskjosen - Steinsbø skule 28.06.1982  
R-16 Leite - Aust 22.02.1988  
R-17 Stautland, gnr. 119 bnr. 1 29.03.1982  
R-18 Mælandsvågen 28.12.1982  
R-19 Delar av Øklandsvåg 21.09.1981  
R-22 Stavland og Svortland 11.02.1981  
R-24 Hidle søre og Våge nordre 02.08.1982  
R-26 Heddabakkestølane 21.09.1981  
R-27 Industrifelt Brubakken 19.04.1983  
R-28 Mæland og Fylkesnes 15.12.1986  
R-29 Deler av Vespestad 28.12.1982  
R-30 Gnr 127 bnr 2, Helvik 28.12.1982  
R-32 Delar av Alsvåg, Mæland nordre, Mæland søre og Gilje 08.04.1981  
R-35 Grunnvåg 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 Hollundsdalen industriområde 25.09.2000  
R-87 Veg til Kvernenes og Vikane 29.06.1998  
R-88 Stavlandsneset 25.09.2000  
R-89 Skimmeland nedre 25.09.2000  
R-90 Træet- Eide 18.12.2000  
R-91 Gnr. 28 del av bnr. 3, 6, 12,17 og 33, Røyksund 18.12.2000  
R-92 Bjørkåsen 05.03.2001  
R-93 Naustområde Grønås-Midtnese 25.06.2001  
R-94 Holmesjøen hyttefelt 25.06.2001  
R-95 Heddabakkebråtet m.m. 19.11.2001  
R-96 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 17.12.2001  
R-97 Rolfsnes, del av gnr. 76 bnr. 1,3 og 4 17.12.2001  
R-98 Del av Langevåg sentrum 16.06.2003  
R-99 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 18.05.2004  
R-100 Rv. 541, Eikeland - Idrettsplassen 17.02.2003  
R-101 Svortland sentrum 29.09.2003  
R-102 Grunnvågen 2, Moster 22.03.2004

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

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

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

Datert  
 Bømlo, 06.12.2011.  
 Rev. 06.03.2013  
 Sist rev 18.03.13 (kommunestyrevedtak)

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sunnhordland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1504240039	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Johannes Rydningen	Rita Stelander Rydningen
<b>Gateadresse</b>	
Stokkabekkvegen 35	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FOLDRØYHAMN	5428
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	08
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1504240039

#### Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 overtakelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1504240039

# E-Signing validated

secured by **nets**

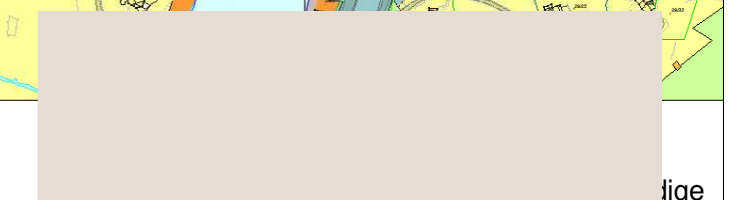
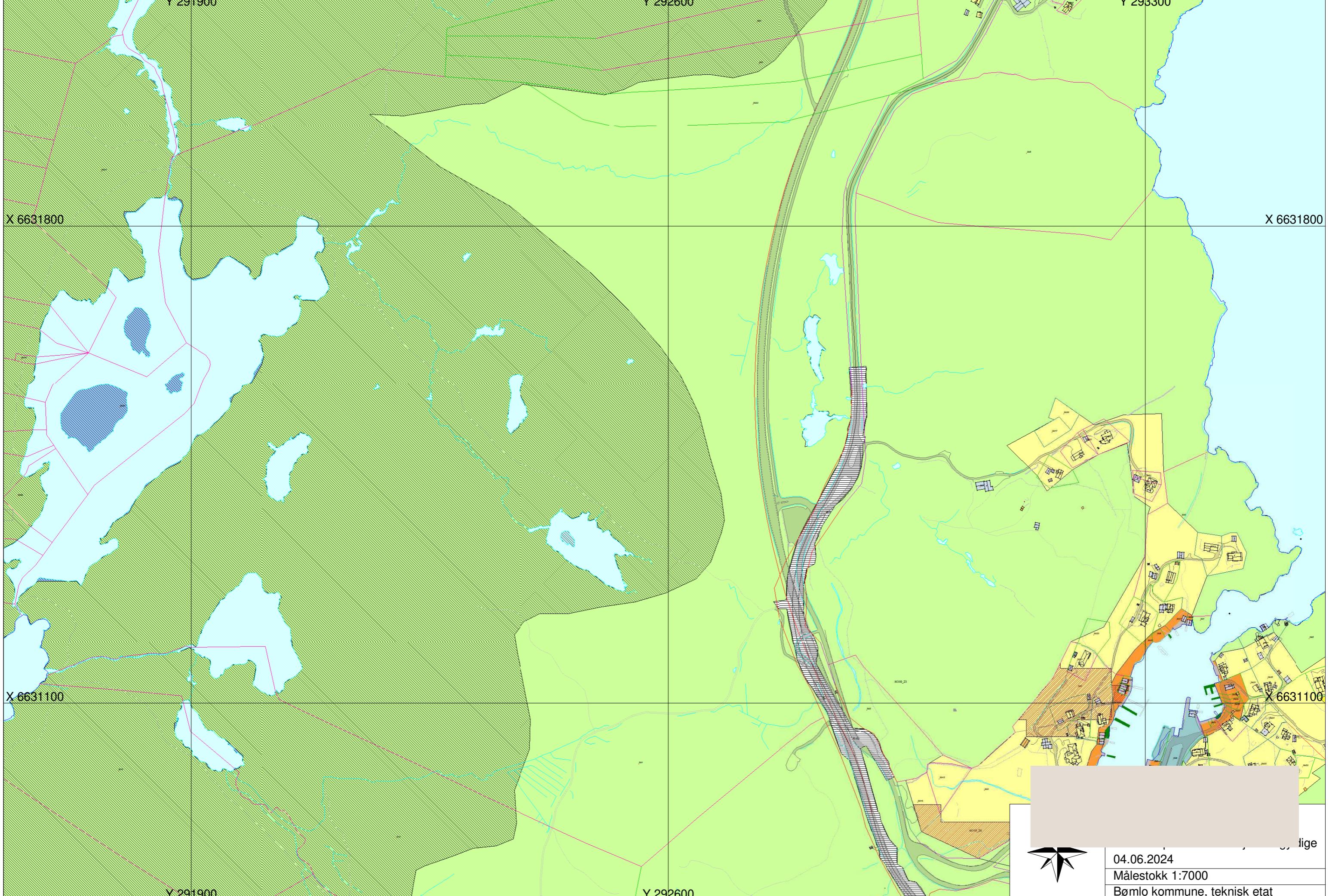
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Rydningen	84b41b48e3551992fff01300 4fd19de18ede0dbf	04.06.2024 07:42:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Stelander Rydningen	63ad9e75e7b94584bb2352 5e1f5e80a0515b1283	07.06.2024 15:59:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





04.06.2024  
Målestokk 1:7000  
Bømlo kommune, teknisk etat



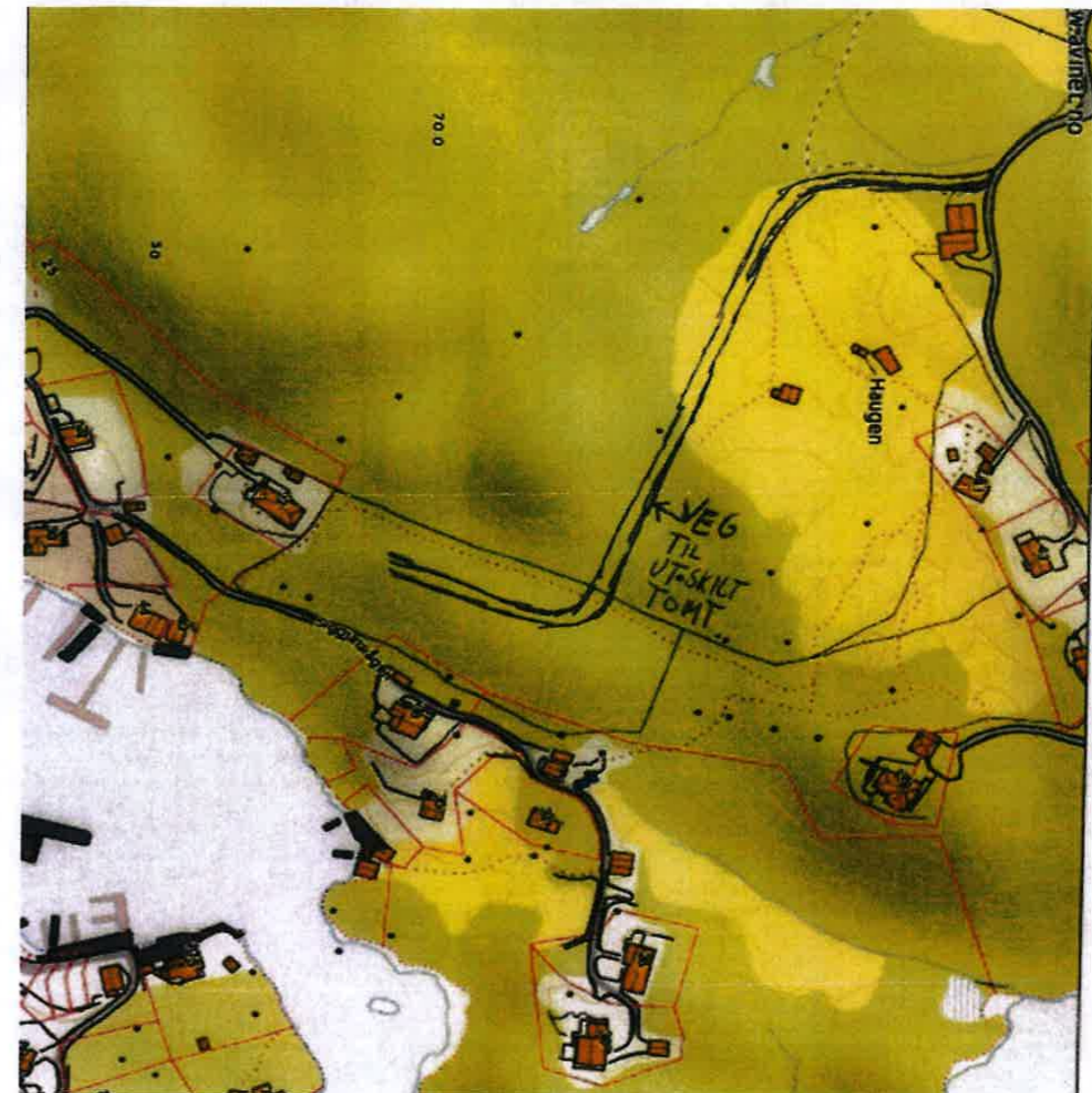
Bømlo kommune	
Komuneplanens arealdel 2013 - 2025	
Teiknforklaring	Nåværende Framtidig
<b>Kommuneplanar PBL 2008</b>	
<b>§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	
Bustader	[Yellow box]
Fritidsbustad	[Orange box]
Foreningar	[Purple box]
Offentleg eller privat tenesteyting	[Pink box]
Fritids- og turistformål	[Dark blue box]
Råstoffvinning	[Brown box]
Næringsvirksomhet	[Purple box]
Idrettsanlegg	[Green box]
Andre typar bygningar og anlegg	[Orange box]
Grav- og urnekund	[Purple box]
Kombinert bygge- og anleggsformål	[Yellow and black diagonal lines]
<b>§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	[Grey box]
Hamn	[Teal box]
<b>§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
Grønnstruktur	[Green box]
Naturområde - grønnstruktur	[Light green box]
Turdrag	[Green box]
Fleimråde	[Green box]
<b>§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gjenstrøkt næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på gården	[Light green box]
LNFR areal for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk	[Light green box]
Spredde bustader	[Light green box]
Spredde næringsbygningar	[Light green box]
<b>§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Light blue box]
Ferdest	[Blue box]
Småbåhamn	[Blue box]
Fiske	[Blue box]
Akvakultur	[Purple box]
Drkkevann	[Blue box]
Naturområde	[Light blue box]
Friluftsområde	[Light blue box]
Kombinerne formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone	[Light blue box]
<b>§12-6 - Omsynssoner</b>	
Nødsleiløst drikkevann	[Diagonal lines] H110
Raud sone eller rundaktiv T-1442	[Diagonal lines] H210
Gul sone eller rundaktiv T-1442	[Diagonal lines] H220
Res- og skredfare	[Diagonal lines] H310
Sone for militær verkeemd	[Diagonal lines] H380
Omsyn friluftsliv	[Diagonal lines] H530
Bewaring naturmiljø	[Diagonal lines] H560
Bewaring kulturmiljø	[Diagonal lines] H570
Bandlegging for regulering eller plan- og bygningsskive	[Grid] H710
Bandlegging etter lov om naturvern	[Grid] H720
Bandlegging etter lov om kulturmiljø	[Grid] H730
Gjeldande reguleringsplan sjal framleis gjelde	[Grid] Planid (ekv. R50)
<b>Linjesymbol</b>	
KpGrense	[Dashed line]
KpArealGrense	[Dashed line]
KpSikringGrense	[Dashed line]
KpSløyGrense	[Dashed line]
KpAreGrense	[Dashed line]
KpAngittHensynGrense	[Dashed line]
KpBandleggingGrense	[Dashed line]
KpDetaljeringsGrense	[Dashed line]
Byggegrense	[Dashed line]
Hovsiveg	[Solid line]
Samliveg	[Solid line]
Adkomsvveg	[Solid line]
Gangsykkelvog	[Solid line]
Skipsleie	[Dotted line]



Attestert kopi av dok.nr. 2016/638804/200  
Uthentet 2024-06-04 09:45

### Vedlegg til Skjøte Gnr 30 Bnr 33.

Gnr. 30 Bnr 33 gis veirett over Gnr.30 Bnr. 1. Se vedlagt skisse. Det gis også rett til å legge vann og avløpsanlegg over Gnr. 30 Bnr.1.



Dato: 15.05.16 Underskrift: Per Siggervåg  
Per Siggervåg Gnr/30 Bnr 1

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Stokkabekkvegen 35  
5428 FOLDRØYHAMN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland  
**Saksbehandler:** Elisabeth Nonås Fylkesnes

**Oppdragsnummer:** 1504240039

**Telefon:** 970 61 685  
**E-post:** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon