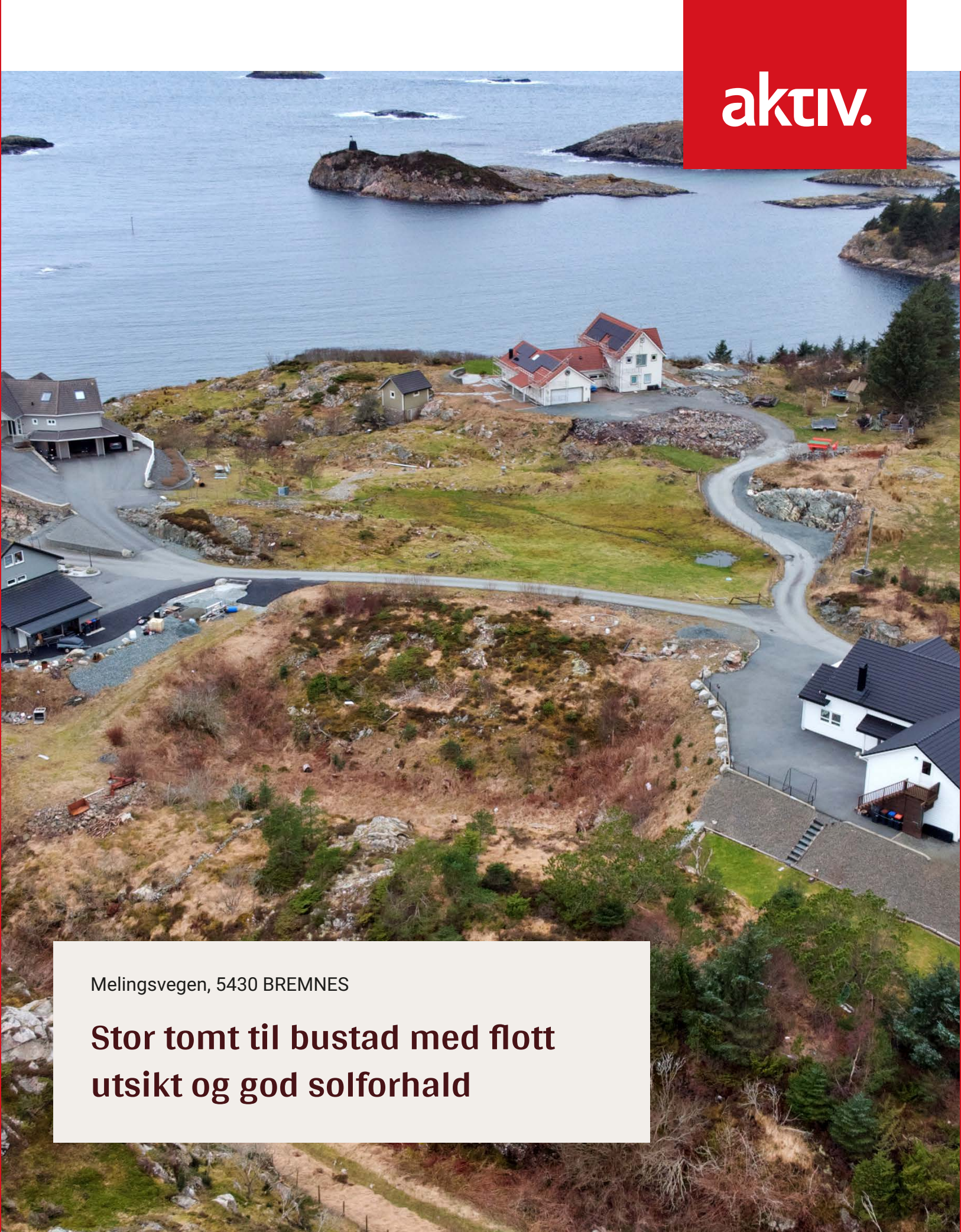


An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there's a large, open, grassy lot with some trees and a paved area. A winding road leads from the bottom right towards the water. Several houses are visible: a large grey house on the left, a smaller yellow house in the middle, and a white house with a red roof on the right. The background shows a calm blue sea with several small islands and a lighthouse on one of them.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Melingsvegen, 5430 BREMNES

**Stor tomt til bustad med flott
utsikt og god solforhald**

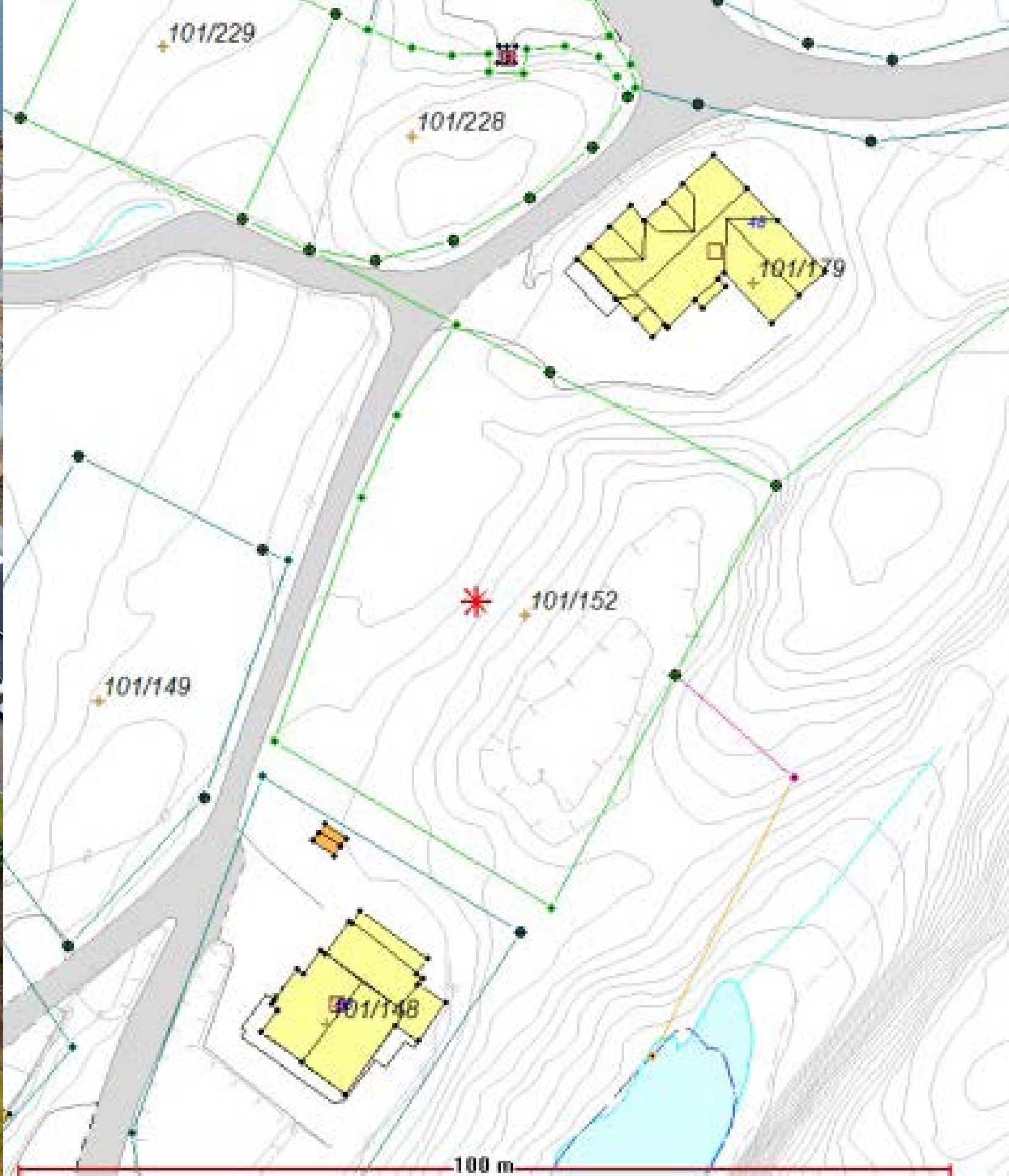
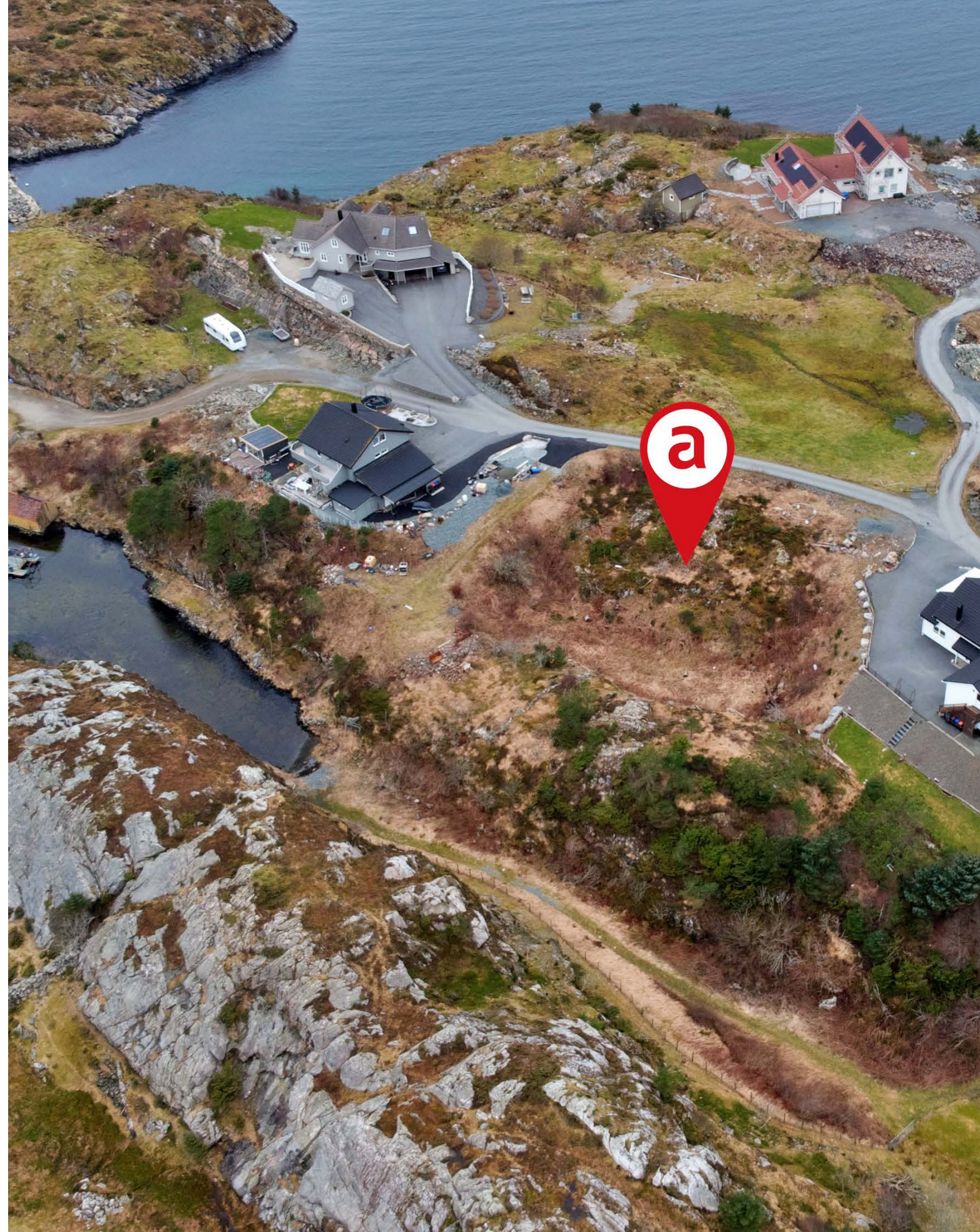
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.



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

Nøkkelformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 37 890,-
Total ink omk.: Kr 787 890,-
Selger: Johan Hausberg
Janne Solrunn Meling

Hausberg

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 101/152
Oppdragsnr.: 1504230065

Velkommen til
Melingsvegen !

Tomta ligg flott til på Melingsvegen mellom Melingsvegen 48 og 58.

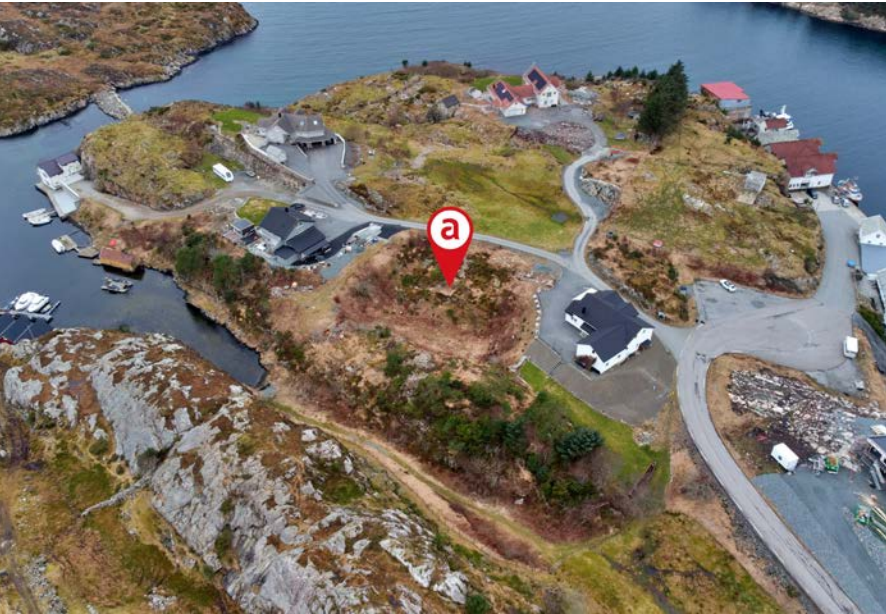
Tomta er av god storleik på heile 1.874 m²

Det er tinglyst vegrett til eigedommen.

Det er tilrettelagt for vatn og avløp fram til tomtegrensa.
Ein må pårekna kostnad med påkobling av vatn, avløp og strøm.

Tomta ligg i eit område for boligbebyggelse iht kommunedelplanen.

- VERDT Å MERKE SEG
- Flott utsikt
 - Stor tomt
 - Klargjort for vatn og avløp
 - Veg fram til tomta
 - Gode solforhald



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen18

Egenerklæring22

Nabolagsprofil.....26

Budskjema52

Stor tomt til bustad med storslått utsikt og gode solforhald | Råtomt |

omta ligg flott til på Melingsvegen mellom Melingsvegen 48 og 58.

Tomta er av god storleik på heile 1.874 m²

Det er tinglyst vegrett til eigdommen.

Det er tilrettelagt for vatn og avløp fram til tomtegrensa.

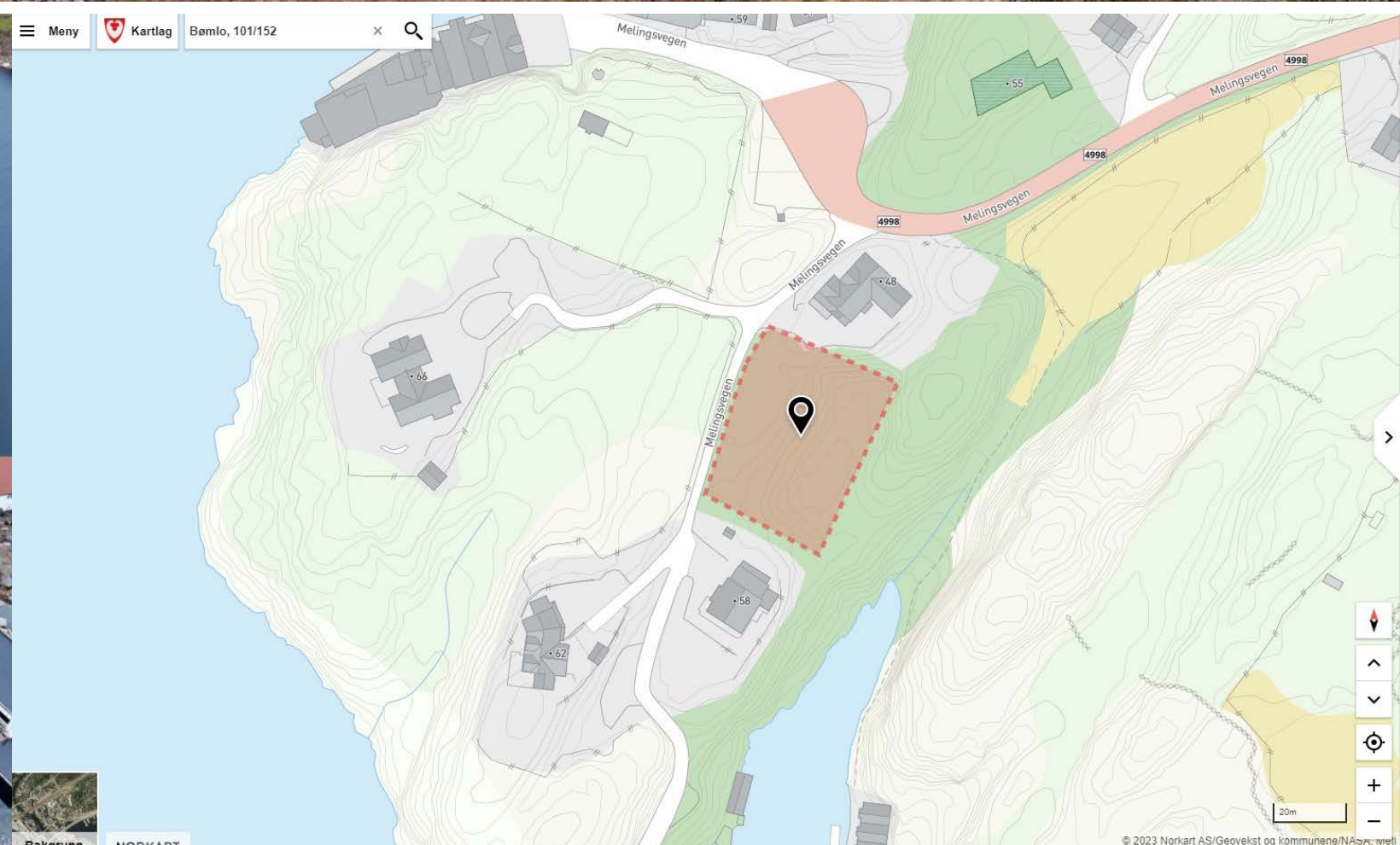
Ein må pårekna kostnad med påkobling av vatn, avløp og strøm.

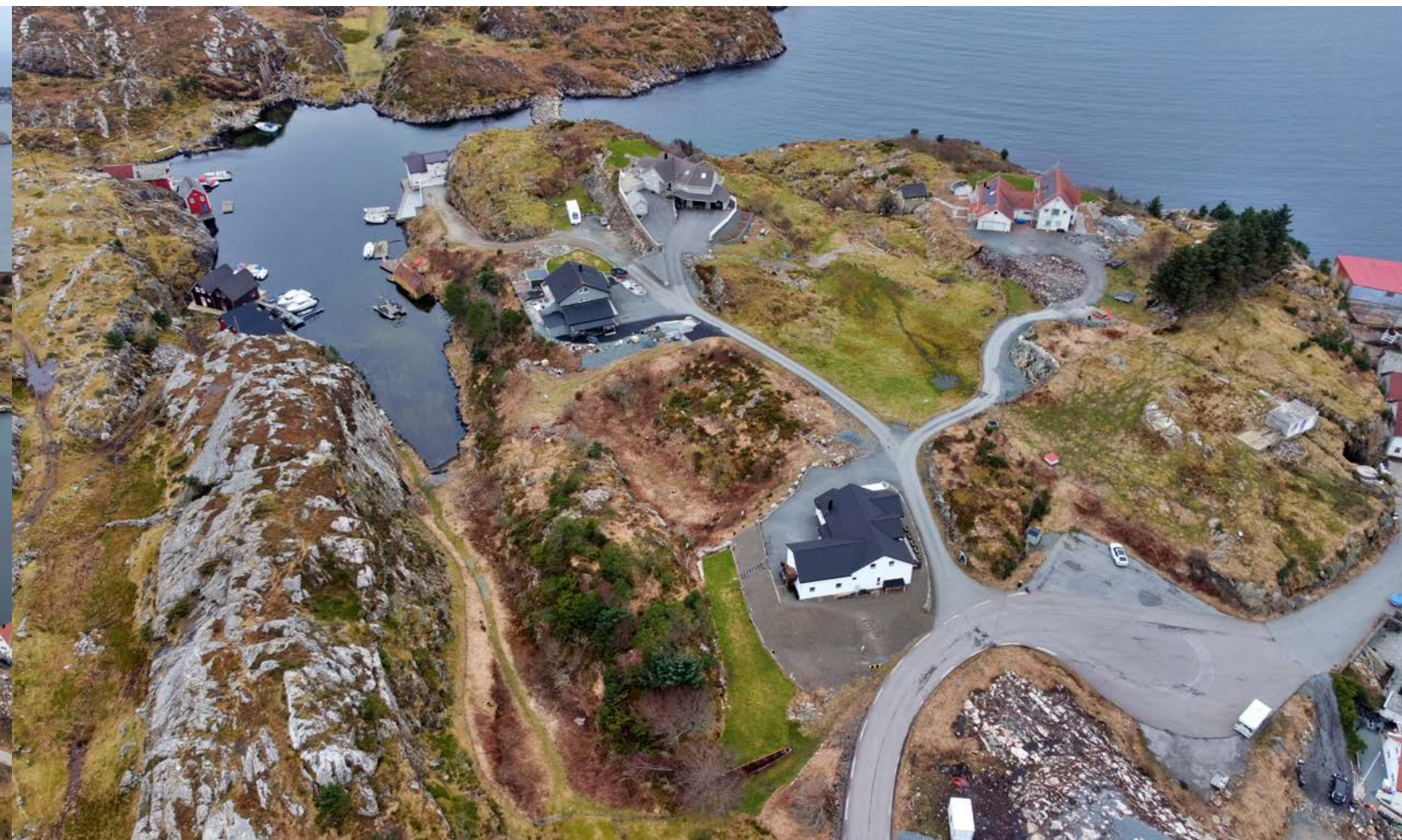
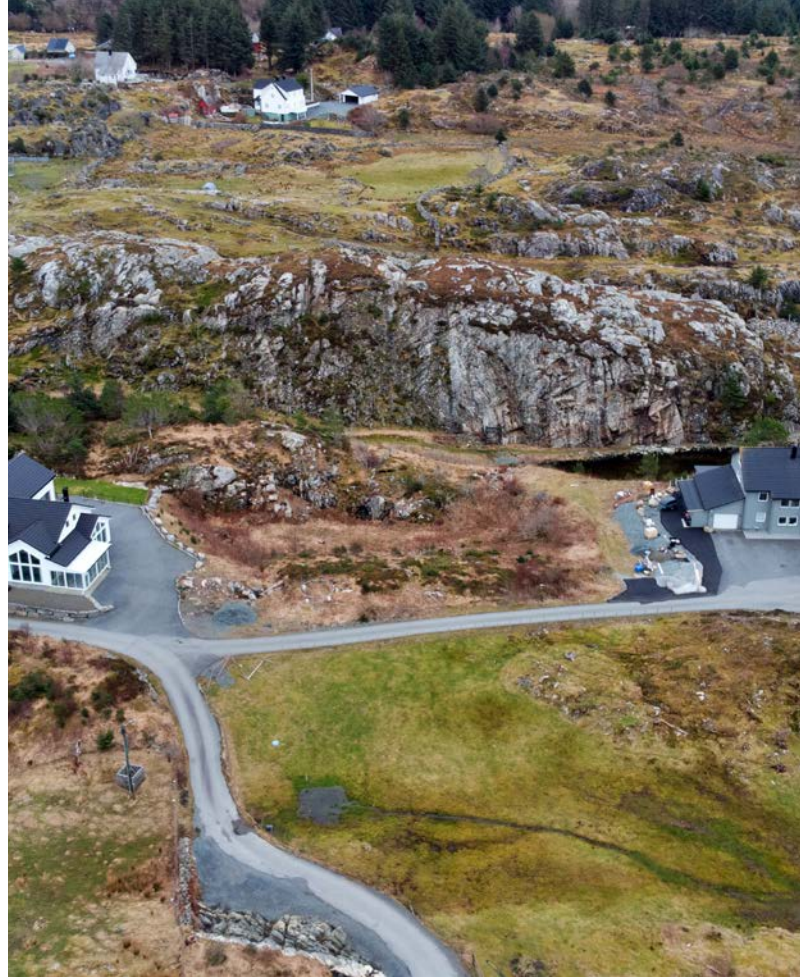
Tomta ligg i eit område for boligbebyggelse iht kommunedelplanen.

VERDT Å MERKE SEG

- Flott utsikt
- Stor tomt
- Klargjort for vatn og avløp
- Veg fram til tomta
- Gode solforhald









Tomta ligg i eit område for
boligbebyggelse iht
kommunedelplanen.



Dronefoto av tomte og nærområdet



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

1873 m²

Tomtebeskrivelse

Bømlo kommune opplyser at tomta er oppmålt.

Beliggenhet

Tomta ligger i eit nyare boligområde på Meling.

Det er kort veg frå Bremnes med bil. Her finner ein daglegvarebutikk, servicetilbod og apotek.

Aktivitetshallen på Meling er ca. 1 km frå eigedommen.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Meling skule (1.-7-kl) c. 2,4 km frå eigedommen
Bremnes ungdomsskule (8-10. kl) ca. 6,4 km
Bømlo Vidaregåande skule c. 5,7 km

Det er flere barnehager på Bremnes.

Offentlig kommunikasjon

Frå tomta er det ca. 100 meter til nærmaste busstopp.

Hvitevarer

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

integrerte.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Det er ingen kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på uebebygde tomter

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. 36.300 pr. 31.12.2021

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 152 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:

4613/101/152:

09.05.2007 - Dokumentnr: 383202 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:101 Bnr:6

- Parsellen har gjerdeplikt mot 101/6.

Eiendommens rettigheter:

09.05.2007 - Dokumentnr: 383202 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:101 Bnr:6

Med flere bestemmelser

- Hovudbruket skal føre fram asfaltert veg og leggje vass- og avløpsledning fram til parsellen. Parsellen har rett til å leggja vass- og avløpsledning på 101/6. Slamavskiller skal leggjast på 101/152. 101/152 Skal ta del i vedlikeholdet av teknisk anlegg.

09.05.2007 - Dokumentnr: 383202 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:101 Bnr:6

- 101/152 har vegrett på 101/6.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet vann og avløp pt.

Det er lagt kabler frem til tomten, men ikke koblet på.

Vei:

Bømlo kommune opplyser om følgende:

Det er om lag 40 m med privat veg frå fv. 4998 og frem til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger i et område avsett til boligbebyggelse iht. kommunedelplanen i Bømlo kommune.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

750 000,- (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)

18 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 750 000,00))

37 890,- (Omkostninger totalt)

787 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 890

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 dekningssalg 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr. 42.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.990 ,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 0, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.834,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger og bilder. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Ansvarlig megler

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

15.03.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

110230017

Selger 1 navn

Janne Meling Hausberg

Selger 2 navn

Johan Hausberg

Gateadresse

Tomt på Meling - Melingsvegen mellom 48 og 58

Poststed

Bremnes

Postnr

5430

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 110230017

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: 110230017

Tilleggskommentar

Tomt på Meling Bømlø

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110230017

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Hausberg	a8839d2cf87c99f3b6855202f74e82480d9e2510	02.03.202308:59:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Hausberg	df701d58fb4eb0bb3f8675b4e700ba2edf415836	02.03.202309:01:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 110230017

- 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>

4613-101/152/0/0

Nabolaget Svortland/Stavland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Melingsvåg Linje 555	1 min 0.1 km
Stord Lufthamn Sørstokken	38 min
Bergen Flesland	2 t 30 min

Skoler

Meling skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	4 min 2.4 km
Bremnes ungdomsskule (8-10 kl.) 397 elever, 29 klasser	10 min 6.4 km
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	9 min 5.7 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	16 min 12.3 km

«Sentralt i Bømlo kommune»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

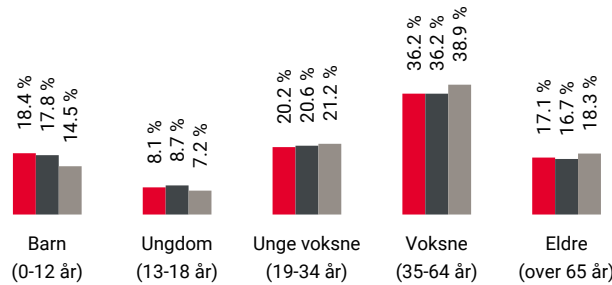
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svortland/Stavland	2 296	1 034
Svortland	3 943	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Salamonskogen barnehage (0-6 år) 140 barn, 7 avdelinger	8 min 5.4 km
Hollund barnehage (0-5 år) 14 barn, 1 avdeling	9 min 5.9 km
Maurtua barnehage (0-6 år) 82 barn, 4 avdelinger	10 min 6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bremnes Post i butikk	7 min 4.5 km
Coop Prix Bremnes	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



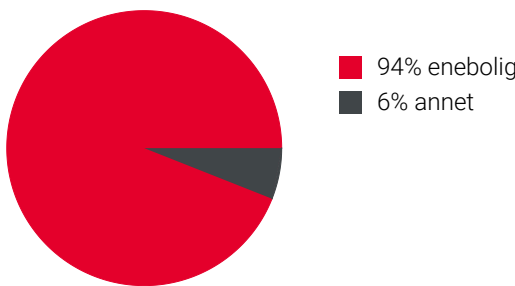
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Meling skule - gymnastikksal Aktivitetshall	13 min 1 km
Meling skule Ballspill, sandvolleyball	4 min 2.4 km
SKY Fitness Bømlo	10 min
Fitnesspoint Stord	28 min

Boligmasse



«Still og rolig, midt i sentrum»

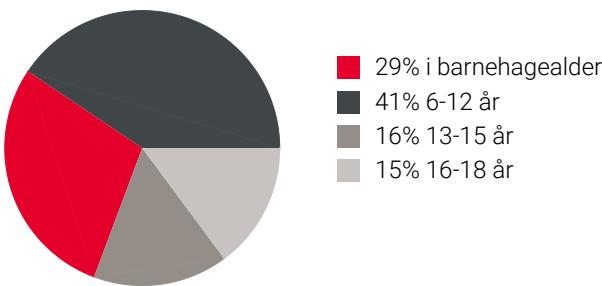
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sekstanten Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Bømlo	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

Svortland/Stavland

Svortland

Norge

Sivilstand

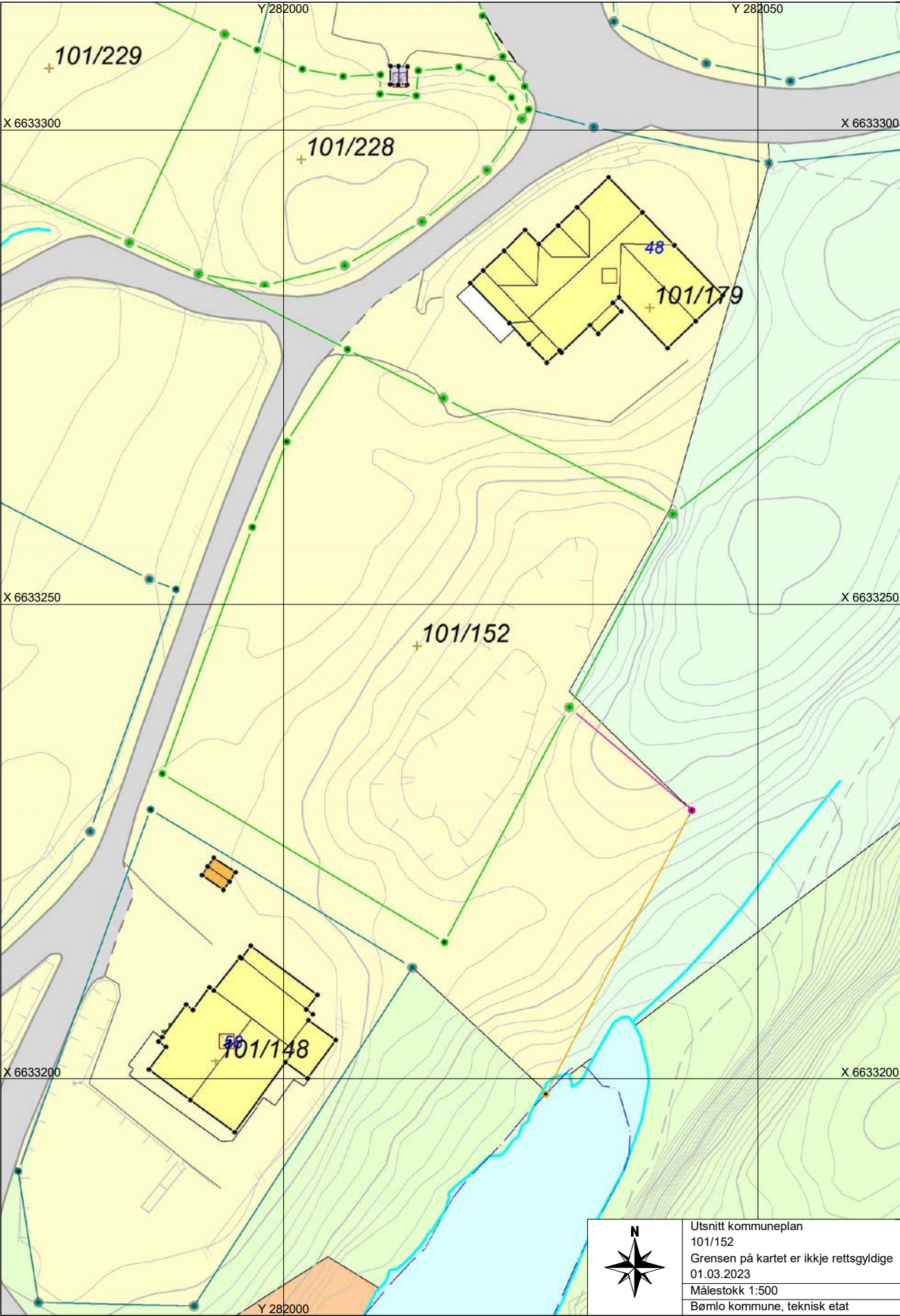
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



KOMMUNEPLAN 2013-2025

AREALDELEN

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Rev.06.03.2013
Sist rev.18.03.2013

INNHALDSLISTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.4.4 I detaljplanar for bustadformål skal det definerast attraktive areal for leikeplassar. Maksimal avstand frå bustad til leikeplass er 200 meter. Det skal setjast av eit minstetal på 50 m2 leikeareal pr eining i område for einebustad og 25 m2 leikeareal pr eining i område for konsentrert busetnad. Leike- og opphaldsareal ute skal ha ein solrik plassering og vera skjerma mot sterk vind, trafikkfare, høgspentanlegg og andre uheldige forhold. Slike areal skal som utgangspunkt liggja i flatt terreng der ballspel og liknande er praktisk mogleg (gjeld ikkje akebakke). Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising frå produsenten. Leikeareala skal vera ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

§1.4.5 Ved utarbeiding av detaljplanar for fritidseigedom skal det:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. 2. GENERELLE RETNINGSLINJER

2.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

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

2.2 Tilpassing av eigedomsgrenser

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

2.3 Tilknytingsplikt vatn/avlaup

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

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 støytiltak skal vera dokumentert før det vert gjevebyggjeløyve. Dette gjeld både nye og gamle frådelte byggjetomter og ved bruksendring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§2.6.6 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Kulturminne:

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

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

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

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

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

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

§3.3.4 I nye naustområde skal det etablerast felles løysingar for småbåtanlegg. I eksisterande naustområde kan det opnast for 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 frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

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

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

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

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

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

B. 4. BYGG OG ANLEGG – SÆRLEGE FØRESEGNER

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

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

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

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

(Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

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

§4.2.1 Samla bruksareal for ei bueining skal ikkje overstige 110m² BRA (bruksareal) og mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§4.2.2 Uthus kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgd.

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

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

(Dette gjeld fritidseigedom til eigars bruk, ikkje utleigeverksemd)

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

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

§4.3.2 Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja). På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 m ut frå veggliv.

§4.3.3 Takvindauge kan godkjennast.

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

§4.3.5 Samla bruksareal skal ikkje overstige 110m² BRA (Bruksareal).

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

§4.3.7 Uthus/grillhytter kan byggjast med inntil 15m² bruttoareal, og maksimum 3m mønehøgd. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

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

§4.4.1 Innafor føremålet sett av til naust kan det byggjast naust, landfast 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 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

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

§4.4.3 Maksimalt tillat bruksareal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgd er 5 meter målt frå ferdig golv.

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

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

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

§4.4.7 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m²

§4.4.8 Isolasjon er tillat.

§4.4.9 Sløyebenke og vask er tillat.

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

4.5 Føresegner for Espevær og tilliggjande øyar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4.7.1 Innafor føremålet sett av til fiskeri/næring kan det byggjast naudsynt driftsbygning, landfast flytebyggje m/landgang, utliggjar og kai. Driftsbygning og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Flytebyggja m/utliggjar kjem i tillegg til dette. Flytebyggja kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

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

§4.8.1 Innafor føremålet sett av til småbåtanlegg kan det etablerast flytebyggje m/landgong og utliggar. Flytebyggja skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

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

§5.1 Kulturminne

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

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

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

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

6. 1 Føresegner:

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

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

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

6.2 Retningslinjer:

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

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

- Fasadeendring og innvendige arbeid, samt riving - på vilkår av at rivinga ikkje er i konflikt med vern av kulturminneverdiar.
- Tilbygg/påbygg til bustad der korkje samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. Det skal ikkje vera anneks.

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

§7.1.2 Garasjebygg eller uthus kan byggjast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknytting til eksisterande bygningar og ikkje over 15 m frå eksisterande bustad. Uthus skal ikkje vere for å bu i. Det skal vera 2 parkeringsplassar for bil – ev. 1 parkeringsplass i tillegg til garasje. Regelen gjeld ikkje for driftsbygningar knytt til landbruket.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. 13. OMSYNSSONER (jfr. Pbl §11-8)

§13.1 Nedslagsfelt Drikkevatn (H110_1-17) (pbl §11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone.

Føresegn:

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

§13.2 Støysone (skytebane) (H210_1 og H220_1) (pbl § 11-8 bokstav a)

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

§13.3 Faresone stein- og snøras (H310_1-63), (pbl § 11-8 bokstav a)

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

§13.4 Faresone, militær verksemd (H380_1) (pbl § 11-8 bokstav a)

Sone H380_1 er sone for skytefelt for forsvaret.

§13.5 FRI – Omsyn friluftsliv (H530_1-9) (pbl § 11-8 bokstav c)

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

Føresegner:

§13.5.1 Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdjar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

§13.5.2 Etablering av mindre anlegg for friluftsformål **kan** tillatast etter godkjent byggjeløyve.

§13.6 NAT – Bevaring naturmiljø (H560_1-8) (pbl § 11-8 bokstav c)

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

Føresegner:

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

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

§13.7 Bevaring kulturmiljø/kulturlandskap (H570_1-37) (pbl § 11-8 bokstav c)

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

Føresegner:

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

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

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

Retningsline:

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

§13.8 Bandleggingssone, krav om reguleringsplan (H710_1-109) (pbl § 11-8 bokstav d)

Føresegn:

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

§13.9 Bandlegging etter lov om naturvern (H720_1-23) (pbl § 11-8 bokstav d)

Omsynssone H720_1-23 viser område som er bandlagt etter lov om naturvern.

§13.10 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730_1-9) (pbl § 11-8 bokstav d)

Omsynssone H730_1-9 viser område som er bandlagt etter lov om kulturminner.

Føresegner

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

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

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

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

Omsynssoner i plankart:

Sikringssone, nedslagsfelt drikkevatn. H110:

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

Støysone (skytebane)

H210_1 viser rød støysone kring Vika Skytebane

H220_1 viser gul støysone kring Vika Skytebane

Faresone stein- og snøras

H310_1-63 viser sone med fare for stein- og snøskred

Faresone, sone for militær verksemd, H380

H380_1 er sone for skytefelt for forsvaret.

Omsynssone, omsyn friluftsliv. H530

I føresegnene referert som friluftsområde; FRI

H530_1 Utslåttøy

H530_2 Hisøy område

H530_3 Rogøy/Sæverudsøy

H530_4 Barmane (statleg sikra friluftsområde)

H530_5 Djupedalstangen (kommunalt friområde)

H530_6 Hiskjo område (statleg sikra friluftsområde)

H530_7 Åreiddalen, Finnåsvatnet (statleg sikra friluftsområde)

H530_8 Ulvesøyane, Finnåsvika/Børøyfjorden (statleg sikra friluftsområde)

H530_9 Vedvika (statleg sikra friluftsområde)

Omsynssone, bevaring naturmiljø. H560

I føresegnene referert som naturområde; NAT

H560_1 Børøy – Ulvesøy. Viltområde

H560_2 Rustøy/Totlandsjøen. Viltområde

H560_3 Geitung. Naturbeitemark og sørvendte berg.

H560_4 Lyngøya. Naturbeitemark og sørvendte berg.

H560_5 Sagvatnet – Skogafjell. Viltområde

H560_6 Vikaneset. Kulturlandskap, kystlynghei og rikmyr.

H560_7 Nordøyane. Viltområde, rikt strandberg og marine naturtypar.

H560_8 Raudholmane – Låterøyområde. Viltområde

Omsynssone, bevaring kulturmiljø. H570.

H570_1 - 12 er verdifulle kulturmiljø/kulturlandskap.

H570_13 - 34 er verneverdige sjøbruksmiljø.

H570_35 er potensiell funnplass for freda kulturminne

H570_36 er ei gravrøys

H570_37 er ein steinalderlokalitet

Bandleggingssone, krav om reguleringsplan. H710.

H710_1-109. Omsynssona sett krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Bandleggingssone, bandlegging etter lov om naturvern. H720.

H720_1 Senjen- Naturreservat sjøfugl

H720_2 Koløy- Naturreservat sjøfugl

H720_3 Karihavet- Naturreservat sjøfugl

H720_4 Måkestein og Tovo- Naturreservat sjøfugl

H720_5 Trøytarosskjeret- Naturreservat sjøfugl

H720_6 Olvondo- Naturreservat sjøfugl

H720_7 Sagvatnet- Naturreservat barskog (anna utforming enn i Nat.base)

H720_8 Otterøy- Naturreservat sjøfugl

H720_9 Hestholmen- Naturreservat sjøfugl

H720_10 Eggvær - Naturreservat sjøfugl

H720_11 Trættebleikja- Naturreservat sjøfugl

H720_12 Skogafjellet- Naturreservat barskog

H720_13 Joøya- Naturreservat sjøfugl

H720_14 Upsøykalven- Naturreservat sjøfugl

H720_15 Utsletteøy- Naturreservat sjøfugl

H720_16 Sengane- Naturreservat sjøfugl

H720_17 Raudholmane- Naturreservat sjøfugl

H720_18 Hovsøya- Naturreservat sjøfugl

H720_19 Låtersøya- Naturreservat sjøfugl

H720_20 Melene- Naturreservat sjøfugl

H720_21 Meleneklubben- Naturreservat sjøfugl

H720_22 Lyngøya- Naturreservat sjøfugl
H720_23 Oksøya- Naturreservat sjøfugl

Bandleggingssone, bandlegging etter lov om kulturminner. H730.

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

Gjeldande reguleringsplanar. H910

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

R-48 Hyttefelt 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 Rolfnes, del av gnr. 76 bnr. 1,3 og 4 17.12.2001
R-98 Del av Langevåg sentrum 16.06.2003
R-99 Spissøy sør, gnr. 25 bnr. 6 18.05.2004
R-100 Rv. 541, Eikeland - Idrettsplassen 17.02.2003
R-101 Svortland sentrum 29.09.2003
R-102 Grunnavågen 2, Moster 22.03.2004

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Melingsvegen
5430 BREMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230065

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: 22.03.2023

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