NORDVIK

Hålandsvegen 70

Har du noen gang tenkt på hvordan det hadde vært å flytte på landet?

Velkommen til

HÅLANDSVEGEN 70

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
44	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Vedlegg
83	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.09.2026









Nøkkelinformasjon

Praktfull og konsesjonsbelagt småbruksdrøm (169 mål) med våningshus, driftsbygning, garasjer og naust.

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 340,-**
Totalpris	**3 578 340,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Småbruk**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Har du noen gang tenkt på hvordan det hadde vært å flytte på landet? Til et småbruk like ved sjøen. Et par sauer beitende på jordet. Stillhet, plass og natur rundt deg og samtidig bare en times tid fra Bergen sentrum. Dette her er akkurat det du drømmer om. En time fra Bergen, 36 min fra Knarvik og 10 minutter fra Manger sentrum ligger Hålandsvegen 70. En 169 mål stor landsbrukseiendom fordelt over tre teiger (429/1, 429/13, 429/15) og et og et halvt naust. Her er det blant annet 1,6 mål fulldyrket jord, 38,3 mål overflatedyrket jord og 19,2 mål produktiv skog.

I dag er det ikke drift i småbruket, men eiendommen er konsesjonsbelagt og skal gjennom priskontroll hos kommunen etter salg. Konferer megler for mer informasjon.

Planløsning

1. Etasje



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

2. Etasje








70







10557029768970











10557029769681





























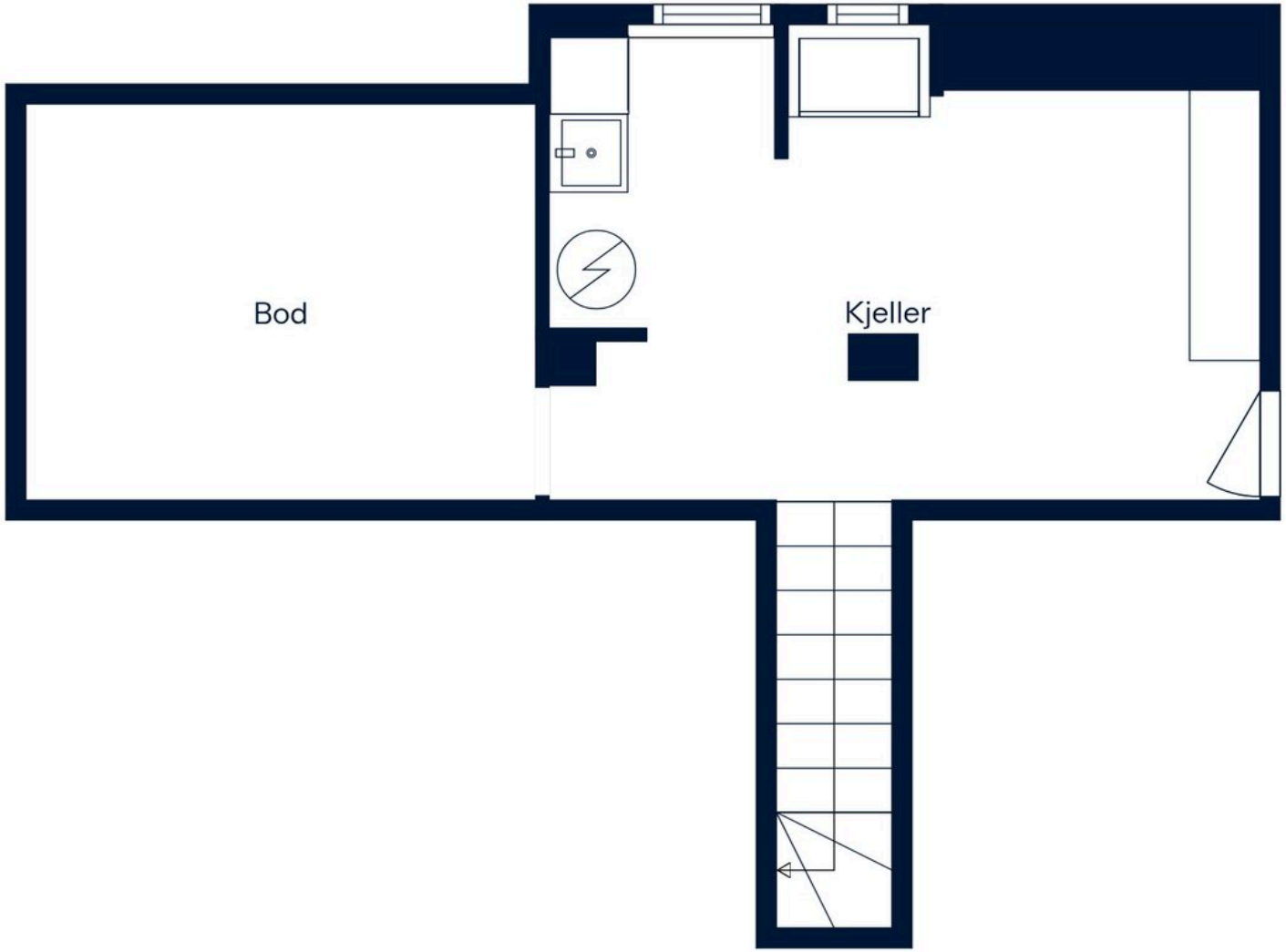












ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme




Dole
PREMIUM BANANAS









10557029769721

























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0297/26

Boligtype og eierform
Småbruk (Eiet)

Adresse og betegnelse
HÅLANDSVEGEN 70, 5936 MANGER
Gnr 429, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 429, bnr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 429, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Alver kommune

Selgere
Ingvild Moen
Flemming Fløtlo

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
88 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1894

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 293 kvm
Totalt BRA: 403 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Vaskekjeller/boder ALH 35,72 m².
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, spisestue, trapperom og bad.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 47 kvm. To plattinger på 9,51 m² og 37,32 m².

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang m/trapp, tre soverom og toalettrom.
Total BRA: 50 kvm.

Garasje 1/driftsbygning
Kjeller:
BRA-e: 27 kvm. Stall/lager på 27,32 m².
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 136 kvm. Garasje på 136,09 m².
Total BRA: 136 kvm.

Garasje nr. 2
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Garasje på 40,13 m².
Total BRA: 40 kvm.

Naust 1
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Naust på 29,78 m².
Total BRA: 30 kvm.

Naust 2
1. etasje:
BRA-e: 60 kvm. Del av felles naust.
Total BRA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht. gjeldende måleregler.

Ikke målbare arealer:

Loftsetasjen i våningshuset har er gulvareal på 58 m². Kjelleren i våningshuset har et gulvareal på 36 m².

Innhold
Våningshuset går over tre plan og inneholder:
- Kjeller: vaskekjeller/boder.
- 1. etasje: entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, spisestue, trapperom og bad.
- Loft: gang m/trapp, tre soverom og toalettrom.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
- Blikk på møne.
- Nye terrasser.
- Vasket og malt hus.
- Noen nye vinduer.
- Nye gulv.
- Malt alle overflater.
- Nytt kjøkken fra IKEA.
- Oppgradert toalettrom og nye baderomsmøbler i 2. etasje.

2026:
- Ny varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Byttet baderomsmøbler, servantkran og dusjhode med stang.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Eilertsen og Hjertås Bygg as. På taket har vi tatt møneblikk. Ny innvendig pipe og ny peis utført av Bergen pipe. Terrasse ved Eilertsen og Hjertås Bygg as.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Ny måler i skapet.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Septik med spredning til terreng. Offentlig vann.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Da vi kjøpte, var ildstedet fjernet og pipe murt igjen. Vi har hatt Bergen pipe inne for å sette inn nytt rørinnsats og ildsted.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Noe fukt og vi har slemmet veggene.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Stuevinduet er punktert.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Skjevt gulv på kjøkken og vi la nytt gulv.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Har vært noen få mus i kjeller.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er i natursteinsmur og betong.
- Etasjeskillet er utført som trebjelkelag
- Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og har liggende bordkledning.
- Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
- Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og
kaldtloft. Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein, med undertaktekking av takpapp.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vindu på soverom 2 på loft.
- Vindu på toalettrom på loft.
- Utvendig kjellerdør.
- Bad i 1. etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig taktekking.
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Utvendig fastkarmsvinduer i stue.
- Innvendig rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig krypkjeller.
- Innvendige dører.
- Innvendig skadedyr og fuktkrevende insekter.
- Varmtvannsbereder/tank.
- Andre VVS-installasjoner.
- Fuktsikring og drenering.
- Grunnmur og fundamenter.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Innvendig etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i 1. etasje.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i spisestue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Peisovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 645 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 082,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 14 082,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, slamtømming hvert 2. år og renovasjon.

Velavgift
Obligatorisk medlemskap i Vågenes Notelag.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter påløper det kostnader for husforsikring, innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 2906447

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 169 573 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av gnr. 429 bnr. 1, 13 og 15.
- Bnr. 1: 58 351,7 m². Iht gårdskartet på Nibio.no har denne tomten 0,9 dekar dyrka jord, 22,2 dekar overflatedyrka jord, 2,8 dekar innmarksbeite og 4,1 dekar produktiv skog.
- Bnr. 13: 69 102,1 m². Iht gårdskartet på Nibio.no har denne tomten 0,7 dekar fulldyrka jord, 16,1 dekar overflatedyrka jord, 8,0 dekar innmarksbeite og 5,9 dekar produktiv skog.
- Bnr. 15: 42 119,8 m². Iht gårdskartet på Nibio.no har denne tomten 2,3 dekar innmarksbeite og 9,2 dekar produktiv skog.
Det gjøres oppmerksom på at tomtene har fiktive grenser, noen fiktive grenser, hjelpelinje vannkant og hjelpelinje veikant. Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 169 573,6 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 24.05.1984
Festetid: 50 år.

Regulering av festeavgift: Leien er gjenstand for indeksregulering og skal endres overensstemmende med leveomkostningsindeksens endringer i forhold til gjeldende indeks per 24.05.1984.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hålandsvegen 70 ligger landlig og usjenert til på Radøy omgitt av åpne jorder, skog og sjø, men samtidig med kort vei til det man trenger i hverdagen. Her får man muligheten til å bytte ut tett bebyggelse og naboer på alle kanter med 169 mål egen eiendom, frisk luft og god plass, uten at det betyr at man må gi avkall på et praktisk familieliv.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutters kjøring til Manger sentrum. Her finner man blant annet dagligvarebutikk, apotek, serveringstilbud, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Manger har et levende lokalmiljø og fungerer som et naturlig sentrum for denne delen av Radøy. Videre er det ca. 36 minutter til Knarvik, med et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, servicetilbud. Bergen sentrum nås på rundt én time med bil.

For barnefamilien er det flere tilbud i nærområdet. Prestmarka barnehage ligger på Manger, mens Manger barneskule er en kommunal barneskole for 1.–7. trinn. På Manger finnes også ungdomsskole. Dette gjør det fullt mulig å kombinere livet på småbruk med en vanlig hverdag med skole, barnehage, arbeid og fritidsaktiviteter. Manger skole har også SFO-tilbud.

Området byr ellers på flotte natur- og friluftsmuligheter. Med sjøen like i nærheten, egen utmark og store arealer rett utenfor døren ligger forholdene godt til rette for et aktivt liv med turer, båtliv, fiske, dyr og aktiviteter på egen eiendom. Her kan barna vokse opp med naturen som nærmeste nabo og med en helt annen boltreplass enn det man normalt får i mer tettbygde områder.

Hverdagen er innen rekkevidde, samtidig som man kommer hjem til stillheten, plassen og friheten på landet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Tilbygg eksisterende redskapshus datert 23.05.2012.
- Tilbygg eksisterende redskapshus datert 27.06.2012.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger (med unntak av tilbygg til redskapshus), til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Iht. Jordskifte tinglyst 08.05.2013 er naustene plassert på gnr. 429, bnr. 1 organisert som Vågenes Notelag. Vågenes Notelag er et organisert fellesskap mellom grunneierne på bnr. 1-14 på fellesarealet (felles naust- og sjøområde) under gnr. 429 i Vågenes i Alver kommune, på sørsiden av Eltrevågen og Kuvågen. Hvert enkelt bruksnummer har en andel 1/14. Iht. vedtektene til Vågenes Notelag har hvert medlem rett til en fri båtplass per 1/14-part.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp: Eiendommen har septiktank med spredning til terreng.

Regulerings- og arealplaner
Tomten som boligen står på er uregulert. I kommuneplanen Radøy, delrevisjon 2018, ikrafttrådt 20.06.2019, er denne tomten avsatt til LNFR-areal. Det at eiendommen er avsatt til LNFR gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

De to andre tomtene er regulert, og er iht. reguleringsplan 12601990000200 Kuvågen, ikrafttrådt 05.04.1990, regulert til LNFR, naust, verneområde naustmiljø, trafikkområde og grøntområde. Det at eiendommene er regulert til LNFR gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsplanen har følgende bestemmelser for verneområde naustmiljø: Bygningsmessige tiltak må strengt tilpasses eksisterende bygningsmasse, og så langt som mulig føre bygningene tilbake til opprinnelig utseende, særlig gjelder dette grunnmur, takform og fasader med plassering og form på dører og vinduer. Mest mulig av gamle materialer må gjenbrukes. Når særlige grunner taler for det kan kan bygningsmessige endringer skje i samråd med fylkeskonservator og etter godkjenning av kommunen. Det samme gjelder for tilbygg, og eventuelle nybygg. Eksisterende bygninger i verneområdet kan i særtilfeller endres innvendig etter godkjenning av kommunen. Likeledes skal utvendig materialbruk og fargevalg godkjennes av kommunen. Utforming av forstøtningsmurer, gjerde, skilt, reklameoppsett, utvendig lys o.l. skal tilpasses omgivelsene sin karakter.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Alver kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Merk at boplikten er personlig for kjøper på landbrukseiendommer.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen. Nåværende eier fikk ikke driveplikt da de kjøpte og har lånt bort et areal til naboen for å holde sau. For nærmere informasjon anbefales det å kontakte Alver kommune.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For nærmere informasjon anbefales det å kontakte Alver kommune.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig og underlagt priskontroll. Kjøper må søke konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden for dette.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a.

Dersom konsesjon nektes helt eller delvis med grunnlag i at den avtalte kjøpesummen er for høy, eller med grunnlag i kjøpers eierform etter § 9 tredje ledd, første punktum, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter jf. konsesjonsloven § 15a.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 og § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller vil kjøper måtte overta eiendommen uten tinglyst skjøte, og deretter selge den videre for egen regning.

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

4631/429/1, 13 og 15:
Tinglyst 24.01.1891 - Dokumentnr: 900136 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.02.1896 - Dokumentnr: 900139 - Utskifting over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 10.10.1932 - Dokumentnr: 900450 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 4631 Gnr:429 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr: 4631 Gnr: 429 Bnr:15
Bestemmelse om torvrettigheter
Bestemmelse om naustplass
Med flere bestemmelser

Tinglyst 18.11.1935 - Dokumentnr: 900529 - Erklæring/avtale
Grunnseddel på fortøynigsbolter til Statens Havnevesen m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 20.12.1969 - Dokumentnr: 9788 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:37
Bestemmelse om kloakk m.m.
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.

Tinglyst 24.01.1977 - Dokumentnr: 442 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 24.11.1992 - Dokumentnr: 9772 - Jordskifte
Grensegangsforr.-sak 10/1991 vedr. gnr 29 Vågenes øvre.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 27.04.1993 - Dokumentnr: 3273 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:1 Fnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne eiendommen skal ha bruksrett til adkomstveien fra offentlig vei frem til naustearealet mot deltagelse i vedlikeholdet av veien med de nåværende og fremtidige bortleide naustgrunnsleiere.

Tinglyst 10.05.2013 - Dokumentnr: 374644 - Jordskifte
Saknr. 2500-2012-0004 Gulating jordskifteoverrett
Saknr. 1200-2007-0052 Nord-og Midhordaland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 11.02.2016 - Dokumentnr: 123763 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av et 22 kV jordkabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 21.04.2017 - Dokumentnr: 416696 - Skjønn 13-107944SKJ-BERG
Skjønnsbegjæring 420kV kraftledning Mongstad - Kollsnes
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 06.05.1970 - Dokumentnr: 3420 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:36
Med flere bestemmelser
Bnr. 1, 13 og 15 skal kunne knytte seg inn på vannledningen for bnr. 36 og skal ha felles pumpeanlegg. Begge bruk skal holde vedlike brønn, fellesledning og pumpe.

Tinglyst 29.03.1976 - Dokumentnr: 1953 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:36
Bestemmelse om kloakk m.m.
Med flere bestemmelser

Tinglyst 21.08.2006 - Dokumentnr: 391162 - Bruksrett
Bruksrett til del av naust samt båtplass med feste i kai for barna til Marianne Soltveit f. 010972

Tinglyst 21.08.2006 - Dokumentnr: 391162 - Bruksrett
Bruksrett til del av naust samt båtplass med feste i kai for barna til Hege Soltveit f. 200276

Tinglyst 06.11.1885 - Dokumentnr: 900061 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:59
Eier halvdelen i husene m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.12.1951 - Dokumentnr: 4266 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4631 Gnr:428 Bnr:16
Bestemmelse om vannrett

Tinglyst 06.05.1970 - Dokumentnr: 3420 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 27.04.1993 - Dokumentnr: 3273 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift: NOK 100
Best. om regulering av leien, vedlikehold, veirett, overdragelse krever samt. fra utleier m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4631 Gnr:429 Bnr:1 Fnr:1
Eiere av gnr. 429, bnr. 1-14 er bortfestere for gnr. 429, bnr. 1-14, fnr. 1. Iht. festekontrakt tinglyst 27.04.1993 er arealet på denne tomten 61,3 m² og skal benyttes til naust. Festetiden er 50 år regnet fra 24.05.1984. Festekontrakten og leiekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen og naustet er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen. Ved kjøp av

småbruk er det kun rettshjelpsbehov relatert til forhold ved våningshuset (din primærbolig) som omfattes av forsikringen. Rettshjelpsbehov relatert til andre bygg, konstruksjoner, installasjoner, herunder utvendige rør- og kuminstallasjoner, samt tomt/grunnarealer, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke utbetaling for påløpte advokatutgifter forut for kontakt med HELP.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 113 300,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. september 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hålandsvegen 70

Skoler

Hordabø skule (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	5 min 3.3 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	9 min 7.5 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	22 min 18.1 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	31 min 27.4 km

Sport

Hellaneset - ballbinge	5 min
Hordabøhallen - fleirbrukshall	6 min
MOVA Manger	9 min
MOVA Austrheim	21 min

Offentlig transport

Håland kryss Linje 325, 326	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	1 t 15 min

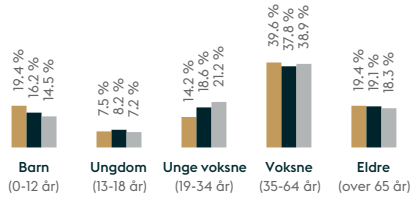
Barnehager

Bø barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 3.6 km
Prestmarka barnehage (1-6 år) 86 barn	9 min 7.4 km
Austebygd barnehage (0-5 år) 23 barn	13 min 10.3 km

Dagligvare

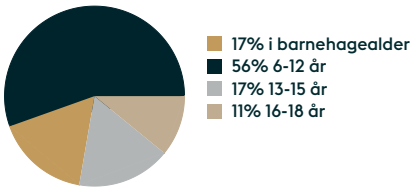
Bunnpris Bøvågen	5 min
Coop Extra Manger	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vågenes	135	66
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



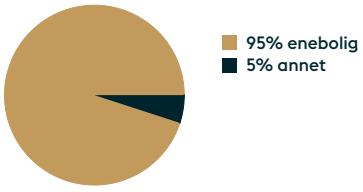
Ladepunkt for el-bil

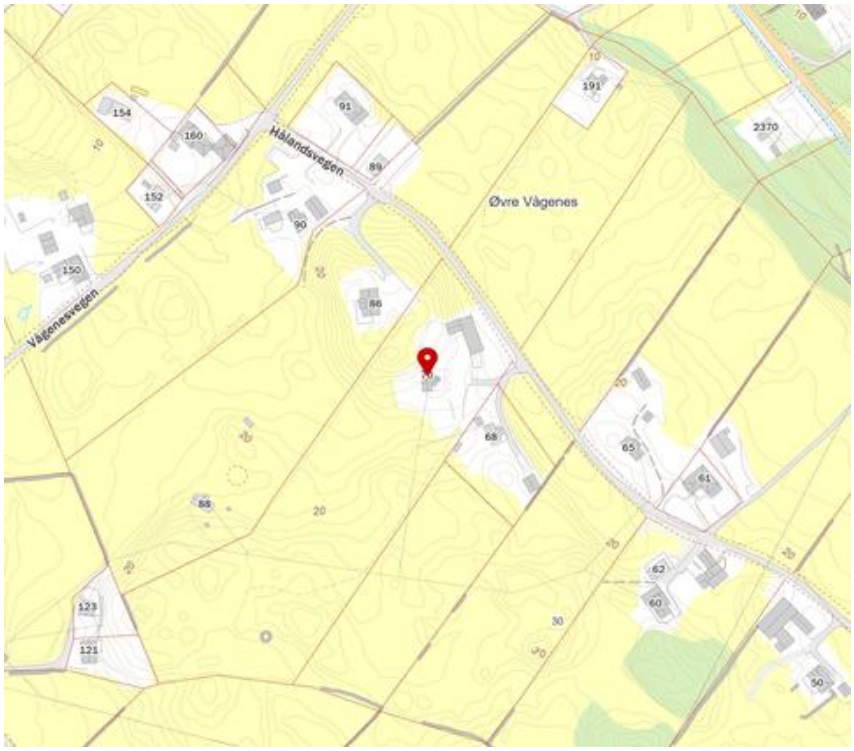
Bunnpris Bøvågen	5 min
Coop Extra Manger	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Våningshus
Hålandsvegen 70, 5936 MANGER
ALVER kommune
gnr. 429,429,429, bnr. 1,13,15, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 403 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1593 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AN7635

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger **Sertifisert Takstingeniør:** Roy Kristian Nordanger **Vår ref:** RKN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:
* Verditaksering av bolig
* Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
* TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
* Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.
Se også vedlagte egenerklæring fra eier som kan inneholde supplerende opplysninger som er relevant for ny eier å kjenne til.

Våningshus - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og har liggende bordkledning.
Opplyst etterisolert i perioden 2009-2015 da kledning ble skiftet.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
På hovedplan.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduet på toalettrommet på loftet er et malt trevindu med 2-lags glass.
Fastkarmsvinduene i stuen er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Elektronisk dørlås.
Kjellerdøren er en enkel kjellerdør i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Areal: 9,51 m2

Platting ved utestue-uthus
Areal: 37,32 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, furu, flis og belegg.
Veggene har trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.
Det foreligger ikke opplyste merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.
Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Kun under deler av tilbygg for baderom.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.
Eier opplyser at det har vært noen få mus i kjeller. Se eiers egenerklæring pkt.18

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Mekanisk avtrekk fra rommet via ventil og vindu i åpnet stilling.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Laminatgulv. Malte vegger på miljøstrie.
Malt panel i skråhimling.
Standard gulvmontert toalett.
Møbel med heldekkende vask.
Naturlig ventilasjon ved åpning av vindu i luftestilling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon hvor lufting skjer gjennom åpne vinduer, spalteventiler eller klaffventiler uten mekanisk avtrekk.
Se også de enkelte våtrom og kjøkken for detaljert beskrivelse.
Det er luft-til-luft varmepumpe.Innedel i stue.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Står i Vaskekjeller.
Vaskekjeller med bereder, skyllekar, vaskemaskin og sluk.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter
Overspenningsvern.
Ringetrafo

Beskrivelse av eiendommen

Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

Hovedsikringer på vegg i soverom 1.
Røykvarsler finnes i hver etasje. Brannslukningsapparat finnes i boligen. Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er drenerende masser rundt grunnmuren. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.
Grunnmuren er i natursteinsmur og betong
Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken.
Septiktanken er av glassfibertank, og er antatt installert omkring 2009.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert av undertegnede

Garasje nr 2

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremvist

Naust 1

• Det foreligger ikke tegninger

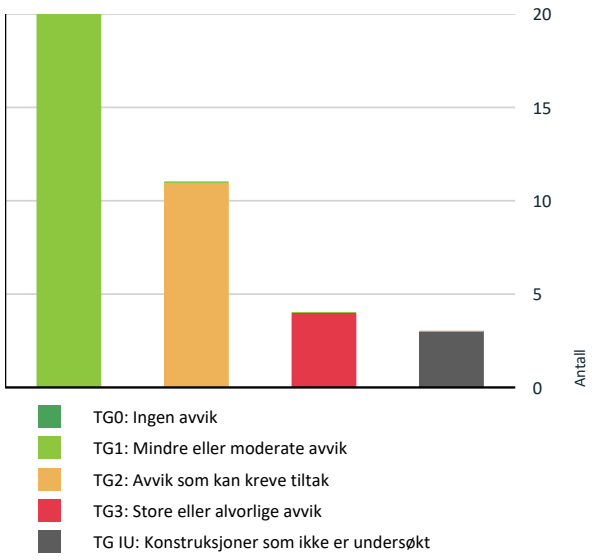
Ikke fremlagt

Naust 2

• Det foreligger ikke tegninger

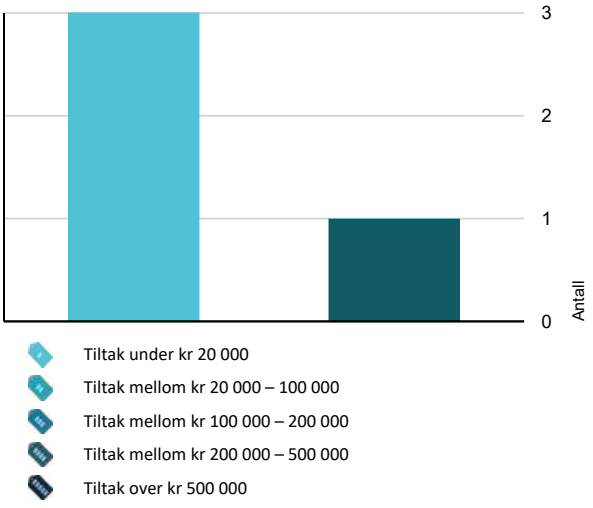
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som var forventet av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for
rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

MANDAT:
Levering av tilstandsrapport er begrenset til undersøkelser ihht forskrift for tryggere bolighandel.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu sov2 loft Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vindu toalettrom loft Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Kjellerdør Gå til side
Det er påvist råte eller store skader i dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 3,71 m2 > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad 3,71 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Tilstandsgrad pga konstruksjonens alder.

Utvendig > Fastkarmsvinduer i stue Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tilstandsgrad er satt pga alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1894

Kommentar
Opplyst i tidligere prospekt

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt og godt vedlikehold er jevnlig utført.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tilstandsgrad er gitt pga taktekkingens alder. Holdes under jevnlig ettersyn, periodisk vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad pga konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad er satt på grunn av alder.



Inspeksjonsrunde i takhimling på loft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og har liggende bordkledning.
Opplyst etterisolert i perioden 2009-2015 da kledning ble skiftet.

TG 1 Vinduer 2009-2015

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
På hovedplan.

TG 1 Vinduer i gavl loft

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vindu sov2 loft

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu kan ikke åpnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Må repareres eller skiftes.

TG 3 Vindu toalettrom loft

Beskrivelse

Vinduet på toalettrommet på loftet er et malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu må skiftes eller repareres. Kan ikke åpnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu må repareres eller skiftes

TG 2 Fastkarmsvinduer i stue

Beskrivelse

Fastkarmsvinduene i stuen er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Punktert rute i stuevindu fra 1993

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Elektronisk dørlås.



Ytterdør av team med elektronisk dørlås.
Kan med fordel vedlikeholde overflate utvendig ved neste vår.

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjellerdør må skiftes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Areal: 9,51 m2

Platting ved utestue-uthus
Areal: 37,32 m2



Terrassedekke mot sør/øst.



Terrassedekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, furu, flis og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Boligen ligger i område med usikker radon aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.
Det foreligger ikke opplyste merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue



Luktig kryprom med ventil.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Luke i grunnmur ved terrasse mot sør.
Begrenset inspeksjon pga tilkomst.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Kun under deler av tilbygg for baderom.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Denne konstruksjon må alltid sees i sammenheng med utvendig drenering da slike konstruksjoner er en risikokonstruksjon med tanke på fuktighet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.



Trapp mellom hovedplan og loftsplan.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert håndlanger på vegg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til toalettrom på loft må justeres.



Innerdører med malt overflate

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært noen få mus i kjeller. Se eiers egenerklæring pkt.18

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 3,71 M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk i gulv.



Std. Toalett

Tilstandsrapport



Møbel.



Fall er kontrollert med nivåvater. 13mm/meter

1. ETASJE > BAD 3,71 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Mekanisk avtrekk fra rommet via ventil og vindu i åpnet stilling.

1. ETASJE > BAD 3,71 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Fuktsøk ble utført på tilgjengelige flater med Protimeter MMS3 uten registrerte avvik.

Vegger er av tømmer/massiv tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 8,54 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av kompositt.

1. ETASJE > KJØKKEN 8,54 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM 3,38 M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv. Malte vegger på miljøstrie.
Malt panel i skråhimling.

LOFT > TOALETTROM 3,38 M2

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Standard gulvmontert toalett.
Møbel med heldekkende vask.



Toalett og møbel.

LOFT > TOALETTROM 3,38 M2

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved åpning av vindu i luftestilling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller



Bereder

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon hvor lufting skjer gjennom åpne vinduer, spalteventiler eller klaffventiler uten mekanisk avtrekk.
Se også de enkelte våtrom og kjøkken for detaljert beskrivelse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.Innedel i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Står i Vaskekjeller.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskekjeller med bereder, skyllekar, vaskemaskin og sluk.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



Vaskekjeller

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter
Overspenningsvern.
Ringetrafo
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

Hovedsikringer på vegg i soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Noe begrenset kapasitet inn til hovedskap. Kan oppgraderes ifølge. Eier da det er tilrettelagt for dette i utvendig stolpe.

Konsekvens/tiltak
• Etter behov og bruksmønster.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.
Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.


Boligens sikringsskap i gang på loft


Kursfortegnelse i skap.


Inntaksikringer 2x40A


Tilrettelagt og mulighet for oppgradering på vegg ved inntak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler finnes i hver etasje. Brannslukningsapparat finnes i boligen. Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er drenerende masser rundt grunnmuren. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i natursteinsmur og betong

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt pga alder.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad er satt pga alder.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av glassfibertank, og er antatt installert omkring 2009.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje 1/ Driftsbygning



Anvendelse
Garasje/ parkering

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold er jevnlig utført.

Beskrivelse

Garasje/ driftsbygg oppsatt i tre, betong og naturstein, med leddporter og automatisk portåpner.
Tilleggsbygg er ikke vurdert ytterligere.

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

Garasje nr 2



Anvendelse
Lager eller oppbevaring/ Garasje/ parkering

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppsatt i tre, med leddport og automatisk portåpner.
Tilleggsbygg er ikke vurdert ytterligere.

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

Naust 1



Anvendelse
Naust

Byggeår

Kommentar
Byggeår usikkert ca. 1700/1800.

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Naustet er i bra stand

Beskrivelse
Naust oppsatt i tre.
Tilleggsbygg er ikke vurdert ytterligere.

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

Naust 2



Anvendelse
Del av naust i felleseie.

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår ca. 1900.

Standard
Eldre naust med behov for oppgradering.

Vedlikehold
Trenger vedlikehold

Beskrivelse
Felleseie naustbygg med større oppgradering/ vedlikeholdsbehov.
Tilleggsbygg er ikke vurdert ytterligere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	50			50		8	58
1. Etasje	60			60	47		60
Kjeller						36	36
SUM	**110**				**47**	**44**	**154**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp 7,71 m2, soverom 1/ 17,99 m2, soverom 2/ 7,28 m2, soverom 3/ 14,00 m2, toalettrom 3,38 m2		
1. Etasje	Entré 2,42 m2, gang m/trapp 6,45 m2, bad 3,71 m2, stue 19,46 m2, kjøkken 8,54 m2, spisestue 15,10 m2, trapperom 1,09 m2		
Kjeller	Vaskekjeller/ boder alh 35,72m2		

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert av undertegnede

Garasje 1/ Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		136		136	
Kjeller		27		27	
SUM		**163**			
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 136,09 m2	
Kjeller		Stall / lager 27,32 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Garasje nr 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 40,13 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremvist

Naust 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust 29,78 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt

Naust 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Del av felles naust	

Kommentar

Ikke oppmålt.
Areal er opplyst og hentet fra tidligere salgsprospekt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Roy K. Nordanger	Takstingeniør
	Ingvild Moen/ ikke tilstede	Rekvirent
	Flemming Fløl o/ tilstede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	429	1		0	169479 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA/ Kartverket.	Eiet

Adresse
Hålandsvegen 70

Hjemmelshaver
Fløl o Flemming, Moen Ingvild

Kommentar
Økonomiske opplysninger som berører denne eiendommen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	429	13		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	429	15		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Vågenes på Radøy. Kort kjøring til kommunesenteret Manger.
Ca. 1 times kjøring til Bergen. Utsikt til sjø, retning Toska, Øygarden og videre. Gode solforhold.
Eiendommen ligger i Alver kommune i Nordhordland.
Se kommunens egne nettsider for øvrige servicetilbud i kommunen.
https://www.alver.kommune.no/

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet offentlig vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i Alver kommune i Nordhordland.
Se kommunens egne nettsider for detaljer om kommunens reguleringsplaner.
https://www.alver.kommune.no/nav/planbygg_og_eigedom

Øvrige opplysninger vil fremlegges av meglerforetak ved salg.

Om tomten

Følgende opplysninger er gitt i tidligere salgsprospekt:
Eiendommen er stor og omfavner totalt ca. 169 daa fordelt på 3 gnr og bnr på følgende måte:
Fulldyrket jord: 1,6 daa
Overflatedyrket jord: 38,3 daa
Innmarksbeite: 13,1 daa
Produktiv skog: 19,2 daa
Annet areal myr/utmark: 97,2 daa
Arealene fordeler seg på gnr. 29. Bnr. 1, 13 og 15.
Andel av fellesareal er ikke inkludert i ovennevnte areal.

Gnr. 29. bnr 1 består av 5 spredte teiger hvorav 2 inngår i sameie mellom bnr. 1-14.
Gnr. 29. bnr. 13 består av 4 spredte teiger.
Gnr. 29. bnr. 15 består av en teig.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av eiendommen vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg ihht forskrift "tryggere bolighandel".
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

Bebyggelsen

Landlig, spredt bolighus bebyggelse og landbrukseiendommer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	2906447			

Kommentar
Forsikringsselskap er opplyst i eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	11.08.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	11.08.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	19.08.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Fremvist		Nei
Tegninger		Det er kun fremlagt tegninger av tilleggsbygg.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0297/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hålandsvegen 70, 5936 MANGER

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Ingvild Moen, Flemming Fløtlo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2906447
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Byttet baderomsmøbler, servantkran og dusjhode med stang

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eilertsen og Hjertås Bygg as. På taket har vi tatt møneblikk. Ny innvendig pipe og ny peis utført av Bergen pipe. Terrasse ved Eilertsen og Hjertås Bygg as.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny måler i skapet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Septik med spredning til terreng. Offentlig vann

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Da vi kjøpte, var ildstedet fjernet og pipe murt igjen. Vi har hatt Bergen pipe inne for å sette inn nytt rørinnsats og ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fukt og vi har slemmet veggene.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Stuevinduet er punktert.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjevt gulv på kjøkken og vi la nytt gulv.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært noen få mus i kjeller

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0297/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flemming Fløl	**2026-08-15**	**Ingvild Moen**	**2026-08-15**

Identifikasjon

Flemming Fløl

Identifikasjon

Ingvild Moen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hålandsvegen 70, 5936 MANGER**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176140194**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **285,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 390 kWh**



Hålandsvegen 70, 5936 MANGER

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hålandsvegen 70, 5936 MANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

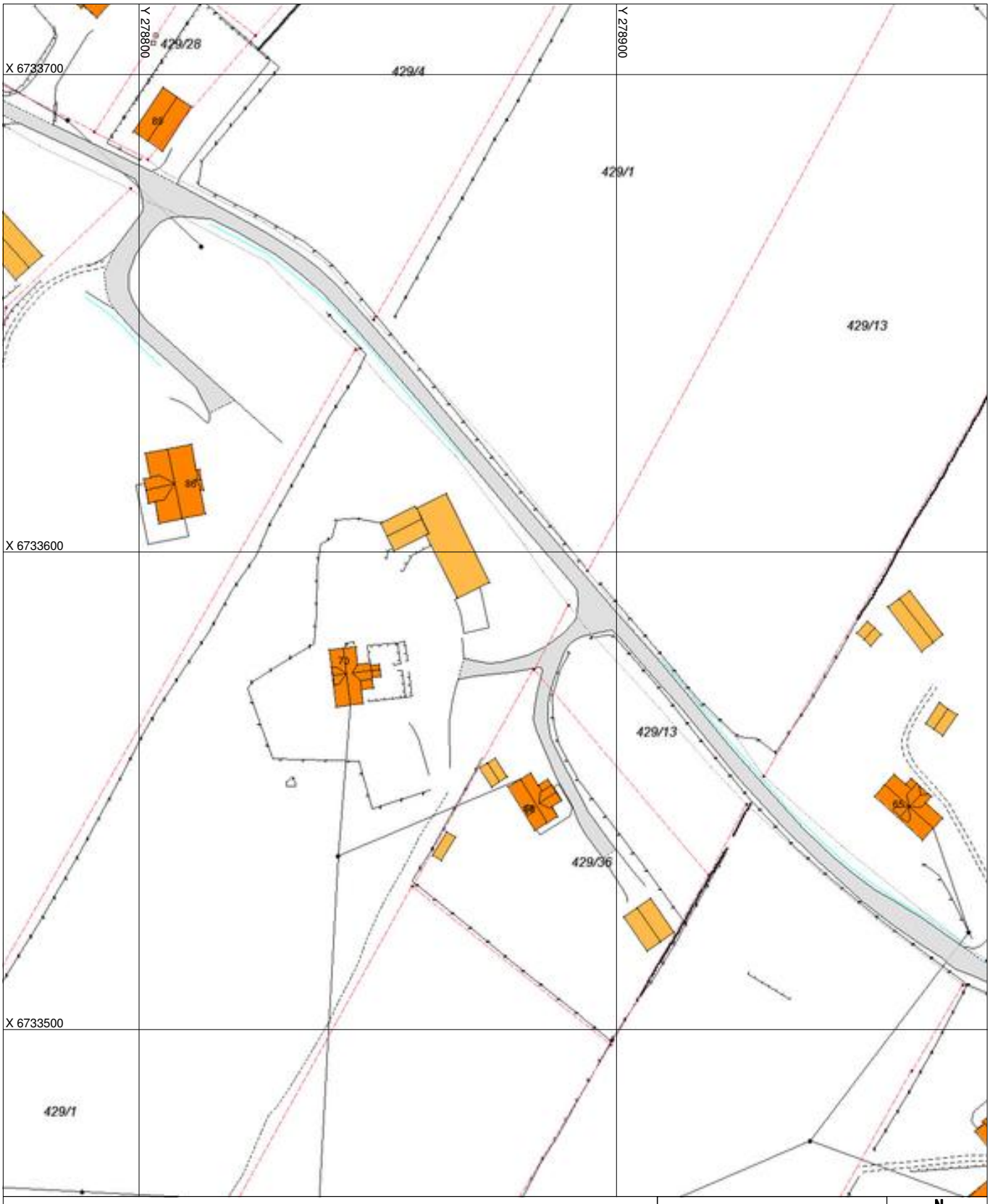
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

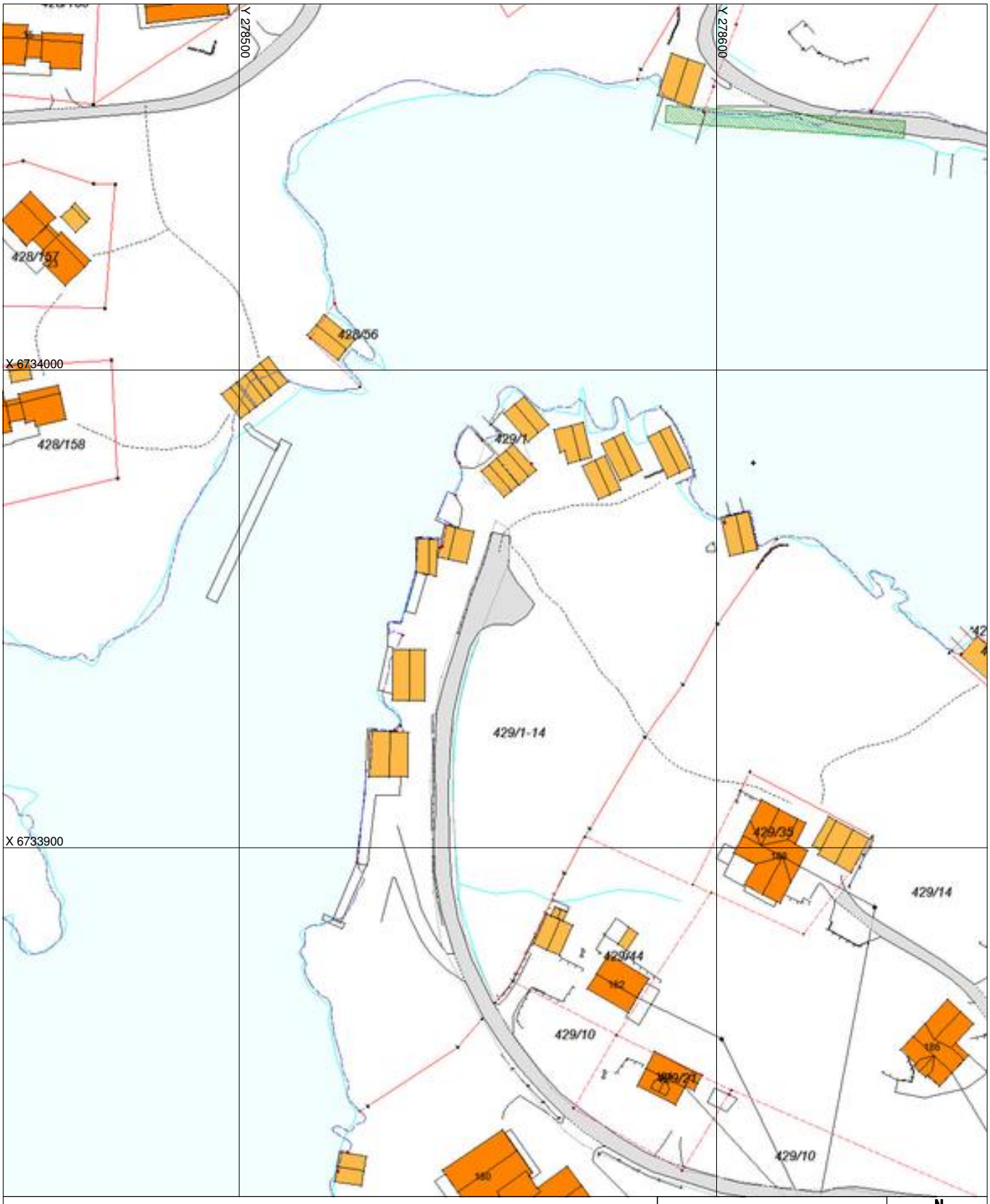
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89

N



Bygningar
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

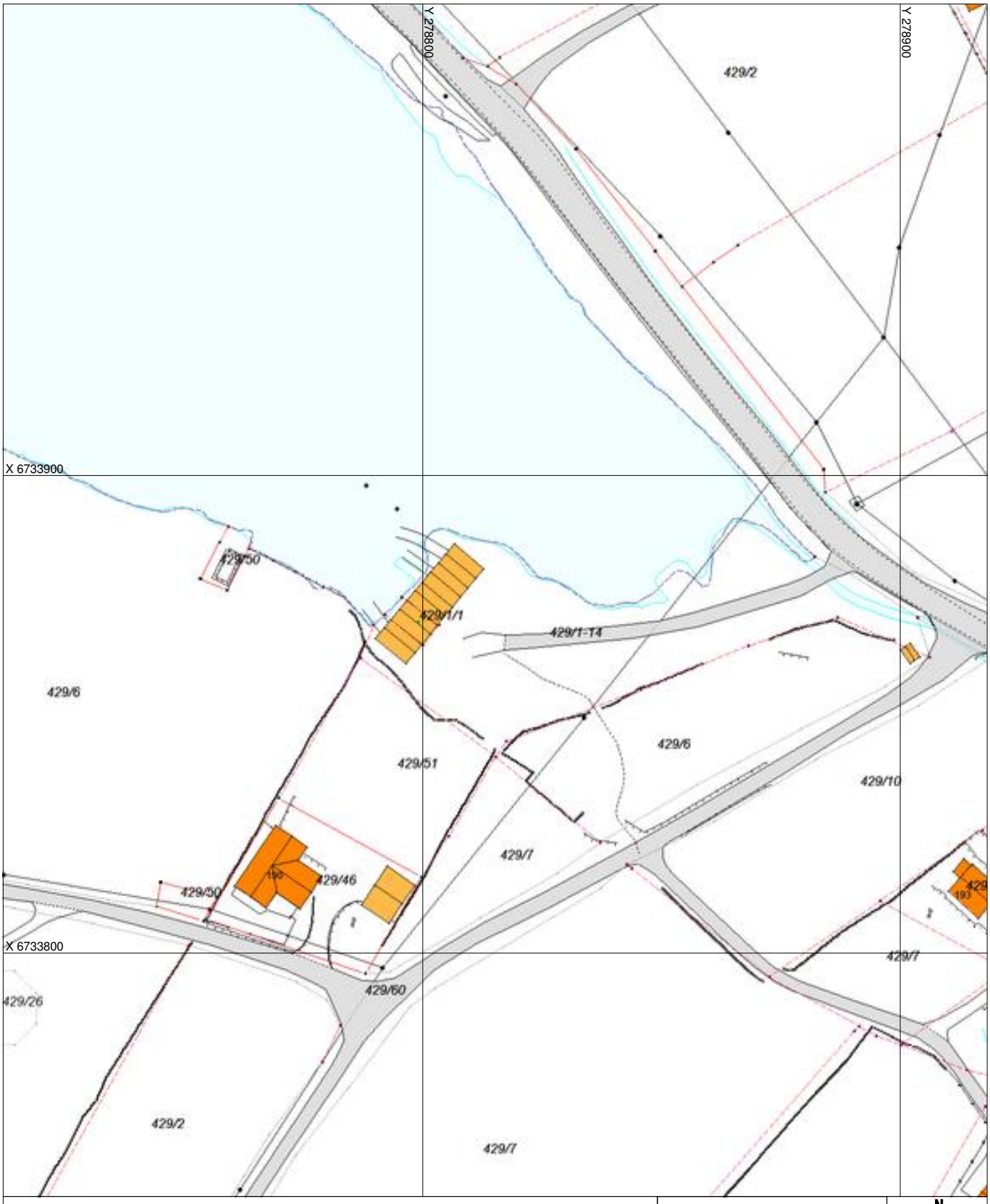
Arealføremål
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89

N



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.08.2026

UTM sone 32 EUREF89

N

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 14.08.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 429 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Hålandsvegen 70, 5936 MANGER
Referanse: 19-0297/26

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei
	LNF, Naust, Offentleg/privat tenesteyting

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	12601990000200 Kuvågen
Reguleringsføremål	Naust, Verneområde naustmiljø, Trafikkområde, Grøntområde

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Deler av eigedommen, naust, er regulert i rp for Kuvågen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

REGULERINGSPLAN FOR KUVÅGEN OG DELER AV KVALHEIM (DELER AV GNR. 29 VÅGENES OG GNR. 28 KVALHEIM I RADØY KOMMUNE)

REGULERINGSFØRESEGNER

Det regulerte området er vist på med plangrenser på reguleringskart M = 1 : 2000, med endring datert desember 2000. Planen avløyser "Reguleringsplan hytteområde Kvalheim og småbåthamn Kvalheim-Kuvågen", vedteken av Radøy kommunestyre 04.05.1990.

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor plangrensa er regulert til:

- Byggjeområde
- Landbruksområde
- Trafikkområde
- Spesialområde
- Fellesområde

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

2.1 Bustader

Bustadhusa skal plaserast som vist i planen, og skal oppførast i ei høgd. Eventuell kjellar kan ikkje koma høgare over terrenget enn NBI sine normer. Alle bygg skal ha mønetak. Garasje / boder skal byggjast saman med hovudbygningen, med samla grunnflate max. 140 m2. Bygningen må liggja lågt i lendet, og i samband med søknad om byggeløyve skal tiltakshavar leggja fram plan som viser høgdeplassering, oppfylling ved grunnmur og ventuelle støttemurar. Lokal byggeskikk med god form og materialbruk skal vektleggjast. Alle hus skal ha mønetak. Byggjeavstand frå fylkesvegen skal vere 15 m frå midt i veg, og frå privat fellesveg 6 m frå midt i veg.
Reguleringsplanen endrar ikkje tidlegare eigedomsgrenser med unnatak av gnr. 28, bnr. 67 med tilstøytande tomtar, der planen gjev høve til å endra grensene slik at noverande byggning på bnr. 67 får tilfredsstillande avstand til eigedomsgrensene.

"For området "U" skal det ikkje skje tiltak før eigedomsgrensene er avklara. Det er ein føresetnad at eigedomsgrensene innanfor det aktuelle området er avklara, eventuelt at jordskiftesaka formelt er reist innan 01.08.01." Dersom denne prosessen visar at eigedomsgrensene ikkje er i samsvar med plangrunnlaget må det utarbeides tomteinndelingsplan før området kan byggjast ut.

2.2 Naust (innan byggjeområde)

Alt utskilde parsellar innan byggjeområde kan byggjast ut med enkeltnaust. For naust som ikkje er plassert på reguleringskartet vert plasseringa godkjent i samband med byggesøknaden. I austre enden av område J2 kan det førast opp eit fellesnaust med grunnflate max. 4 x 6,5 m. Rettar til fellesnaustet skal tildelast nye bustader i byggjeområde A2. Krav til byggeskikk, form og materialbruk for nausta er dei same som for bustadhusa i byggjeområdet. Nausta kan ikkje nyttast til overnatting (hytte).

2.3 Naust i byggjeområde A3 (naustområde)
I moråde A3 kan oppforast naust med same krav til byggeskikk, form og materialbruk som for dei andre nausta i planområdet. Vegtilkomst til A3 skal skje frå fellesvegen V5. Alle tiltak i området skal på førehand godkjennast av kommunen.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDE

Landbriksområda skal nyttast til landbruk
I kanalen (elva) med tidlegare damanlegg, i grenselina mellom landbruk L1 og kulturtun D4, må det ikkje skje tiltak utover vanleg vedlikehald, før det ligg føre godkjenning etter bestemmelsane i vassdragslova. I strandområdet for L3 må det ikkje skje tiltak som reduserer verdien av varneområde D3 (Kuvågen).
Område L4, tilhøyrande grunneigarane på Vågenes, skal brukast til felles formål slik føresetnaden er i utskiftninga og seinare avtaler. Det skal ikkje førast opp nye bygningar i dette området.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentlege trafikkområde omfattar:
4.1 fylkesveg (V1) m/ busslommer
Før utbygging skal det utarbeidast detaljplan for V1 som skal godkjennast av Hordaland Vegkontor. Planen skal og omfatte avkøyrsler til området, inklusiv landbruksavkøysler til begge sider av fylkesvegen.
4.2 kommunal veg (V4) m/ snuplass
Omfattar eksisterande kommunal veg med snuplass

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Verneområde for fortidsminne (D1)
Området skal vernast for inngrep. I området er påvist verneverdige fortidsminne

5.2 Verneområde for naustmiljø (D2)
Området er regulert til verneområde og skal brukast til felles formål slik føresetnaden er i utskiftninga for garden, og seinare avtaler knytt til utskiftninga. Området skal haldast vedlike med vekt på det historiske naustmiljøet. Bygningsmessige tiltak må strengt tilpassast eksisterande bygningsmasse, og så langt råd føra bygningane tilbake til opphavelege utsjånad, særleg gjeld det grunnmur, takform og fasader med plassering og form på dører og vindauga. Mest mogeleg av gamle materialer må gjenbrukast. Når særlege grunnar ligg føre kan kan bygningsmessige

endringar skje i samråd med fylkeskonservator og etter godkjenning av kommunen. Det same gjeld for tilbygg, og eventuelle nybygg.
Eksisterande bygningar i verneområdet kan i særhøve endrast innvendig etter godkjenning av kommunen. Like eins skal utvendig materialbruk og fargevalg godkjennast av kommunen.
Utforming av forstøtningsmurar, gjerde, skilt, reklameoppsett, utvendig lys o.l. skal tilpassast omgivnaden sin karakter.

5.3 Naturvernområde i sjø (D3)
I naturvernområdet må det ikkje skje tiltak som reduserar natur-, landskap eller miljøverdiar i sjøen eller langs stranda. Kommunen må likevel kunne føreta turvande vedlikehald på eksisterande hovudvassleidning som ligg gjennom vågen langs fylkesvegen.

5.4 "Kulturtun" (D4)
Området "Kulturtun" vil bli utbygd med 5 bygningar: Hovudbygning, Bevaringsbygg, Bustadhuset, Smie og naust. Tiltaket er vist i skisseprosjekt utarbeidd av Pluss Arkitekter, Bergen 1998. Ved utbygging av området skal det leggjast vekt på å ta vare på kulturminner, landskapsverdiar og den visuelle karakter. Alt byggjearbeid skal godkjennast av kommunen i samsvar med plan- og bygningslova.
Hovudbygningen - Bygget er plassert sentralt og på grunnane etter tidlegare driftsbygning. Bygget vil gje plass for utstillingar og møterom over to plan, kjøkken og sanitærrom. Areal omlag 225 m2.
Bevaringsbygget - vil liggja ved sida av hovudbygningen, og skal omfatta ein permanent utstilling over temaet "Kystsamfunnet". Golvarealet 60 - 200 m2.
Bustadhuset - eksisterande bygning som i første omgang vil bli nytta som bustad, men på sikt endrast til kontor, møterom, magasin og arkiv. Areal 160 m2.
Smia - skal plasserast midt i senteret og vil bli utstyrt komplett med verktøy og reiskap. Areal ca. 40 m2.
Naustet - skal oppførast på tidlegare naustgrunn og får eit areal på ca. 48 m2. Bygningen vil vise eit naust slik det såg ut ved hundreårsskiftet.

5.5 Trafikkområde i sjø - hamn (J3)
Inntil småbåthamna (J4)er utbygd er alt sjøområde som ikkje er regulert til naturvernområde regulert til trafikkområde i sjø - hamn. Området skal nyttast til båtferdsel og hamn m.m. slik det vert nytta i dag. Likevel må oppankring av båtar ikkje hindra båtferdselen. Oppankring må heller ikkje skje i strid med hamne- og farvasslova.

5.6 Småbåthamn (J4)
I område J4 kan opparbeidast småbåthamn med flytebrygger. Før slik utbygging kan skje må det utarbeidast ein detaljplan for småbåthamna. Planen skal godkjennast av kommunen. Hamne- og farvasslova og forskrift om mudring og dumping i sjø og vassdrag, av 4. desember 1997, skal leggjast til grunn for planarbeidet, og storleiken på hamna skal tilpassast aktuelt behov for båtplassar. Som tilkomst til småbåthamna frå Vågenessida skal nyttast regulert veg, V5. Detaljplan for utbygging av veg V5 med turvande parkeringsareal må såleis inngå i hamneplanen.

Området J2 kan byggjast ut med einsidig flytebryggje langs stranda med utliggar mellom båtane, og med plass til inntil 12 båtar. Båtane i flytebryggja skal ikkje ha bakfeste som dregg / ile. I austre enden av området kan førast opp fellesnaust slik det framgår av §2 punkt 2.2.

5.6 Kaiområde (J1)
Området er felles for garden Vågenes, og skal nyttast til kai med maust / sjøhus og opplagsplass. Før vidare utbygging må det utarbeidast ein disposisjonsplan som skal godkjennast av kommunen. Alle tiltak må godkjennast etter plan- og bygningslova.

5.7 Friluftsområde (F1)
For friluftsområdet Hestholmen skal arealbruken vere uendra. Tiltak i strandsona skal ikkje tillatast.

§ 7 FELLESOMRÅDE

7.1 Fellesområde for hytter med punktfeste.
I fellesområde for hytter (A1) er hytteplasseringa koordinatfesta, og pel for den einskilde hytte er plassert i terrenge. Hytta skal plasserst slik at koordinatpunktet fell innanfor grunnmuren. Endeleg plassering av hytta vert med grunnlag av teikning / byggjemelding. Hyttene skal førast opp i 1 etg, og må liggja lågt i lendet. Max. grunnflate er 90 m2 (isolert bygning). Frittliggjande uthus er ikkje tillate (må inngå i max. grunnflate). Hytteeigar disponerar eit areal på inntil 15 m frå hyttevegg, men dette området kan ikkje gjerdast inne, eller markerast med terassemur o.l. Terrengendring rundt hytta kan berre skje i den grad byggjeløyvet tillet terrengendring.

Sentralt i hytteområdet ligg restane av eit steinhus. Dette kan påførast tak og rustast opp. Huset skal nyttast til fellesaktivtetar for hytteområdet med vekt på barna sine interesser. Området regulert til badeplass er fellesområde for hyttene.

I stranda, med plassering som vist på reguleringskartet, kan førast opp 3 naust med grunnflate 4 x 6,5 m, delt i 4 naustrettar. Nausta skal ha form og materialvalg som samsvarar med nausta i verneområdet. Bruken av desse nausta er knytt opp mot hyttene i fellesområdet med ein naustrett / båtrett pr. hytteeining. I tilknyting til desse nausta kan det byggjast ei mindre einsidig flytebrygge langs stranda med utliggar mellom båtane og med plass til 4 småbåtar. Båtane skal ikkje ha bakfeste som dregg / ile.

7.2 Felles trafikkareal - private fellesvegar og parkeringsplassar
V2 med avkøyrsle frå fylkesvegen er felles for alle eigedomane som soknar til vegsystemet. Avkøyrsla skal byggjast ut i samsvar med plan som omtala i §4 punkt 4.1
V3 er privat fellesveg for felles hytteområde A1. Vegbreiida (vegbana) skal vera 3 m med turvande omkøyrsler. Særleg langs kanalen med tidlegare damanlegg må vegen godt tilpassast terrenget, og all steinsprut frå anleggsarbeidet må godt ryddast.
V5 er felles tilkomst til småbåthamna (jfr. §6 punkt 6.5).
V6 er sjøveg til område J2. Vegen må få god tilpassing til lendet, og skal opparbeidast som lett traktorveg. Etter anleggsfasen bør den fortrinnsvis gro til, men må likevel kunne nyttast til transport av båtar, reiskap o.l.

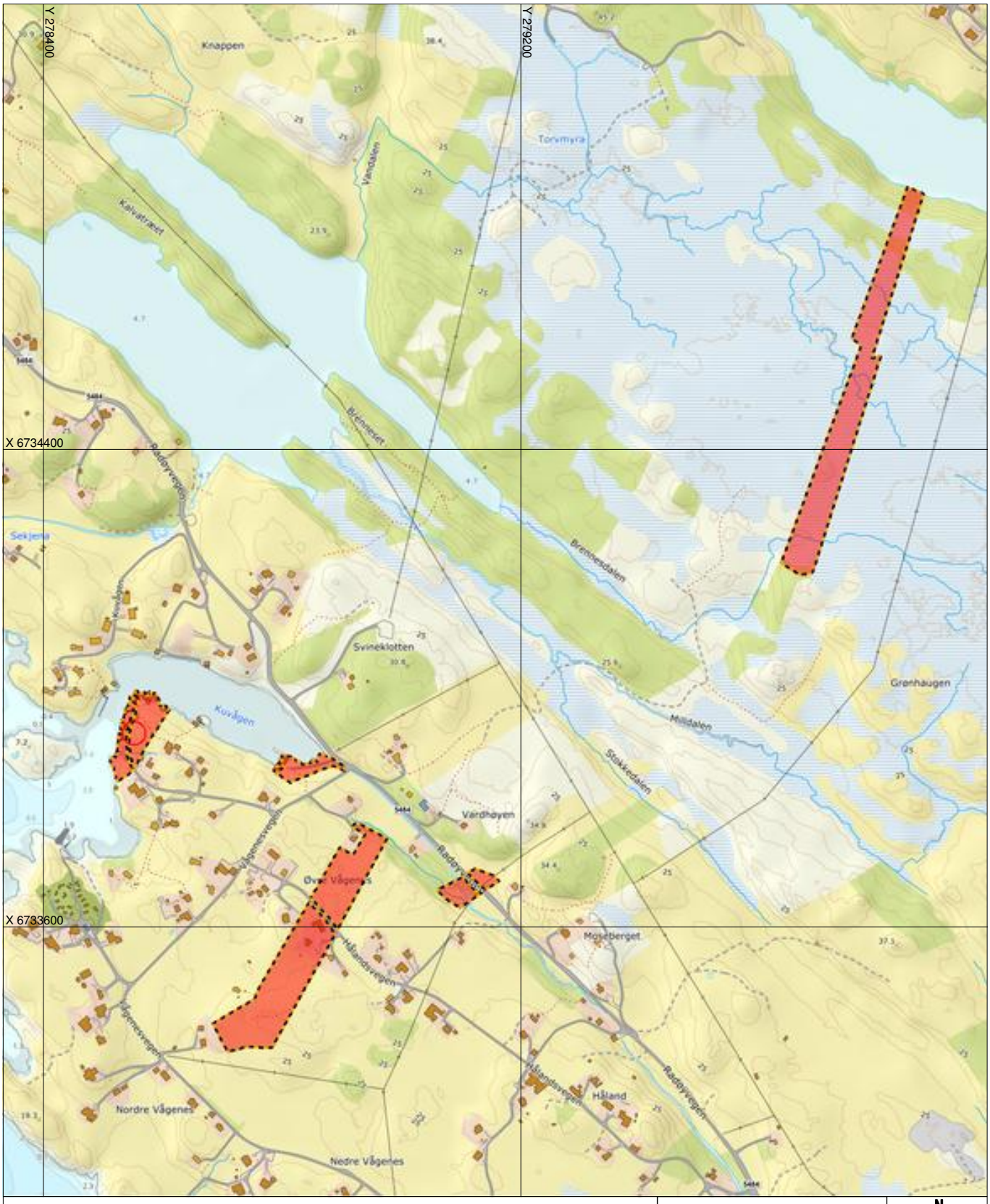
P1 er felles parkeringsplass for felles hytteområde A1. Parkeringsplassen må få god terrengtilpassing og oppdelast med plantar / tre og grøntfelt.
P2 er parkeringsplass for "Kulturtun" D4 og for båtrettane i område J2.
P3 er felles parkeringsplass knytt til naustområdet D2, for kaiområde J1 og for småbåthamna. Parkeringsplassen må ikkje koma nærare verna naust enn 10 m. Det skal leggjast ein voll med 1,5 m høgd for å skjerma nausta. Parkeringsplassen må ordnast slik at den ikkje vert til ulemper for snuplassen på kommunevegen V4.
P4 er supplerande parkeringsareal til P 3, og kan byggjast ut etter behov, men må avgrensast til det arealet som er vist i planen.

7.3 Fellesområde Leikeplass (F2) er felles leikeplass knytt til alle eigedomane innan planområdet.

§ 8 FELLES FØRESEGNER

Desse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande vedtekter for Radøy kommune.

Radøy kommune
16.01.01.
Endra 20.02.01



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:8000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

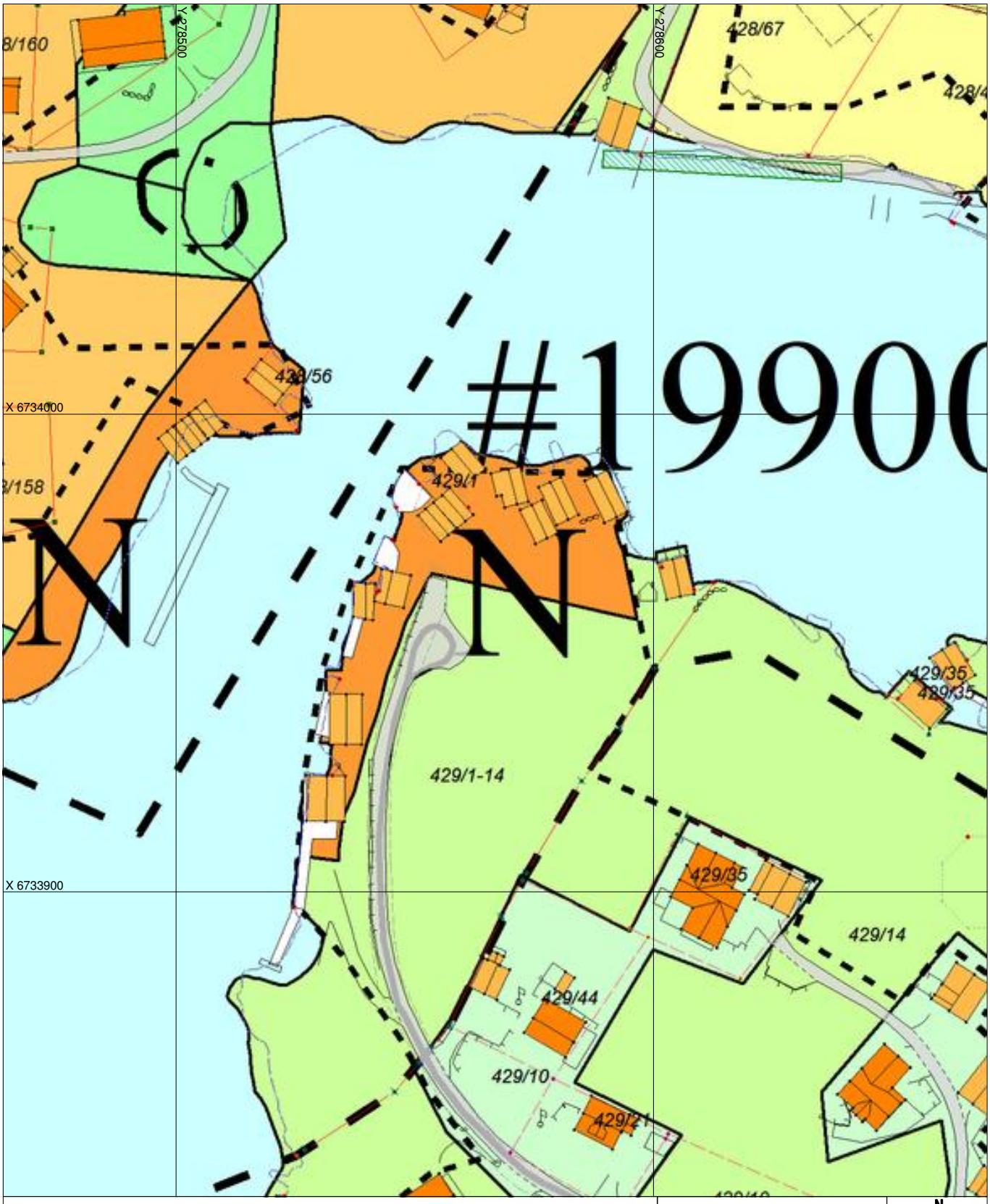
Arealføremål
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:8000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89

N



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89



Bygningar
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål
- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

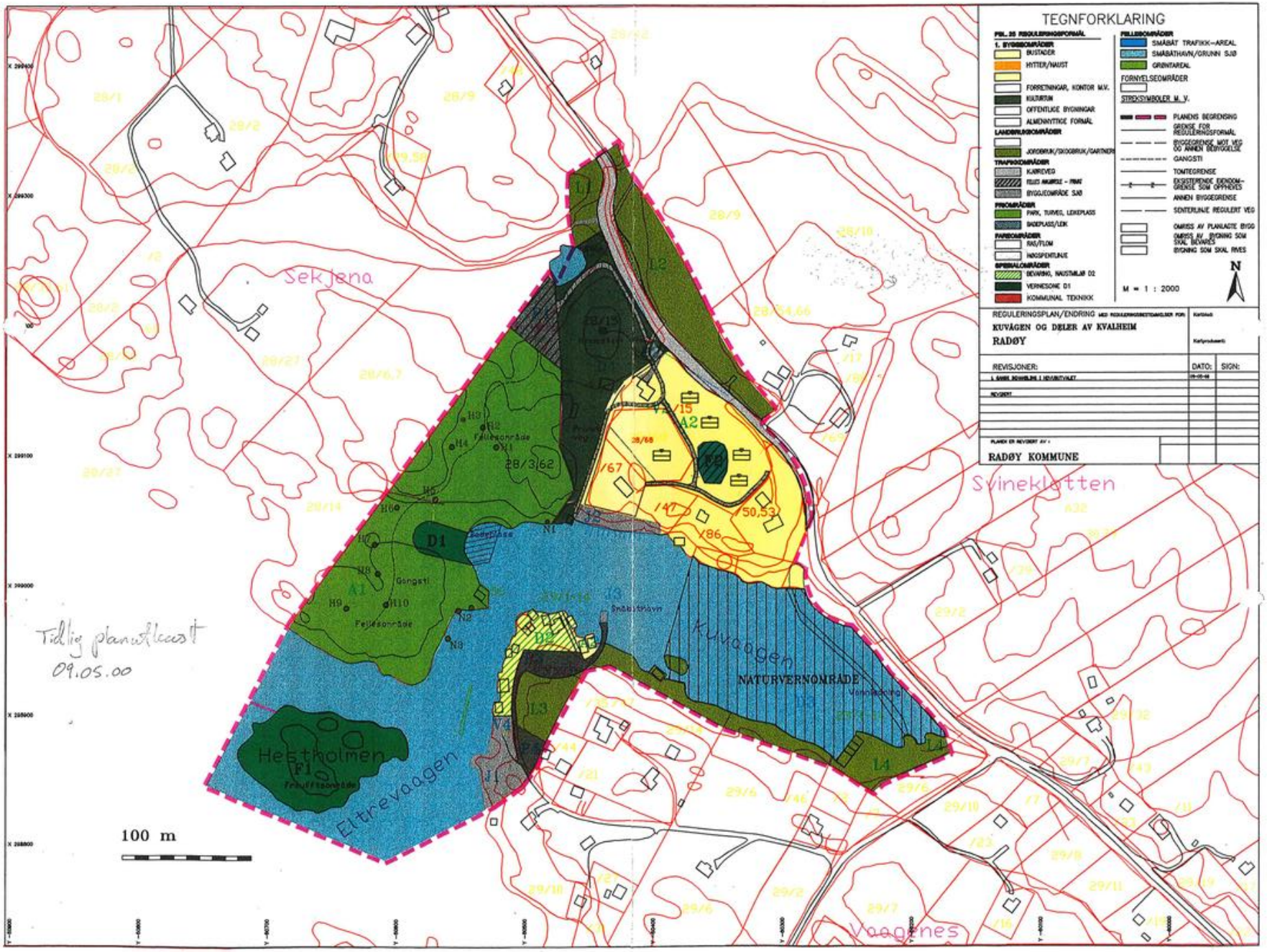
Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/1
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.08.2026
UTM sone 32 EUREF89

N




TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BUSTADER
HYTTER/NAUST
FORRETNINGAR, KONTOR M.V.
KULTURTIN
OFFENTLIGE BYGNINGAR
ALMENNYTTIGE FORMÅL
LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI
TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
FELLES AVKJØRSEL - PRIVAT
BYGGJEOMRÅDE SJØ
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
BADEPLASS/LEK
FARESONER
RAS/FLOM
HØGSPENTLINJE
SPESIALOMRÅDER
BEVARING, NAUSTMILJØ 02
VERNESONE 01
KOMMUNAL TEKNIKK
FELLESOMRÅDER
SMÅBÅT TRAFIKK--AREAL
SMÅBÅTHAVN/GRUNN SJØ
GRØNTAREAL
FORNYELSEOMRÅDER
STØRSYMBOLER M. V.
PLANENS BEGRENSING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BYGGEGRENSE
GANGSTI
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
ANNEN BYGGEGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
BYGNING SOM SKAL RIVES
N
M = 1 : 2000
REGULERINGSPLAN/ENDRING
KUVÅGEN OG DELER AV KVALHEIM
RADØY
REVISJONER:
DATO:
SIGN:
RADØY KOMMUNE
Sekjena
Svineklotten
Vaagenes
Kuvaagen
NATURVERNOMRÅDE
Hestholmen
Eltrevaagen
Småbåthavn
Gangsti
Fellesområde
Tidlig planutkast
09.05.00
100 m

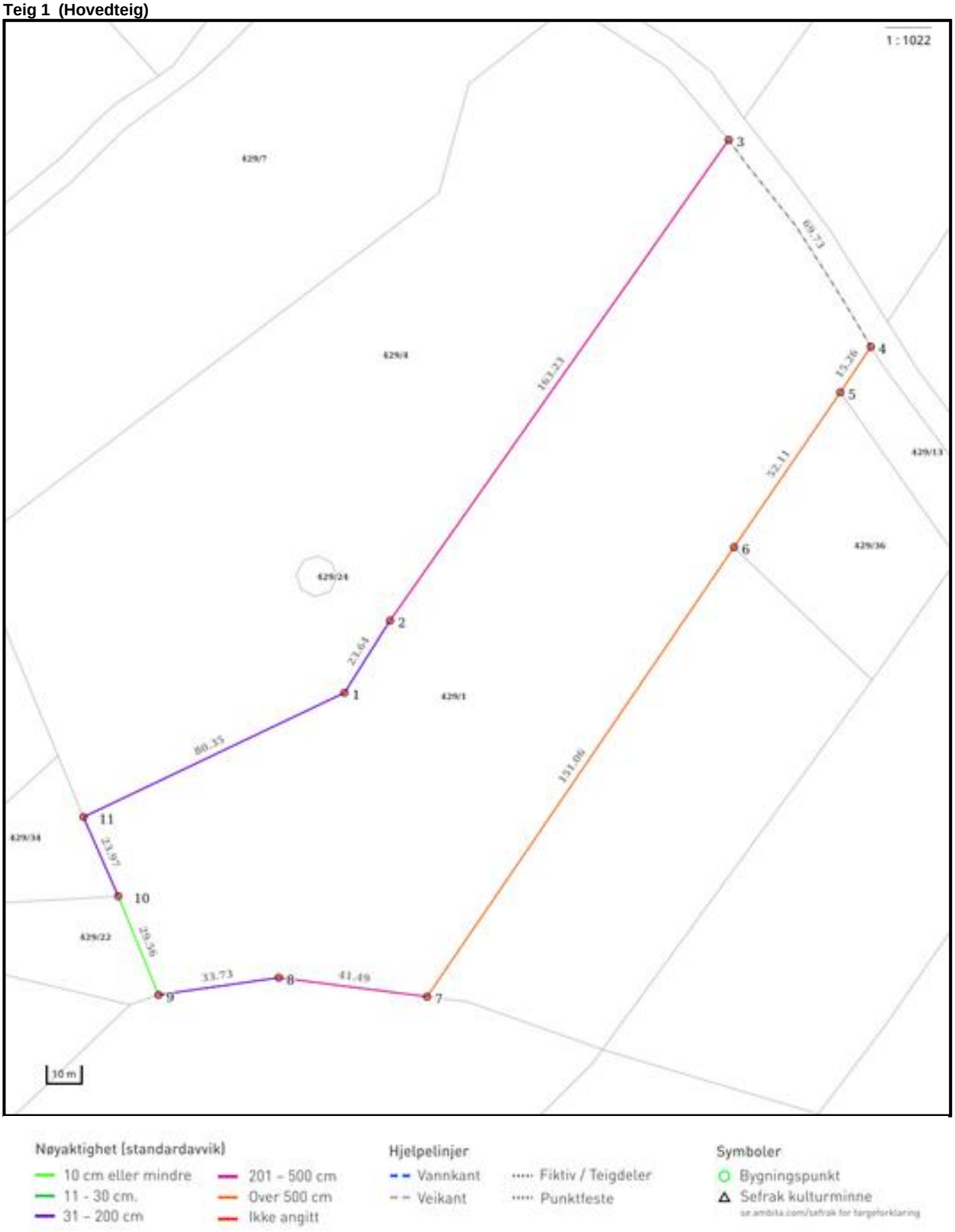
Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	429	/	1	/	0	/	0

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

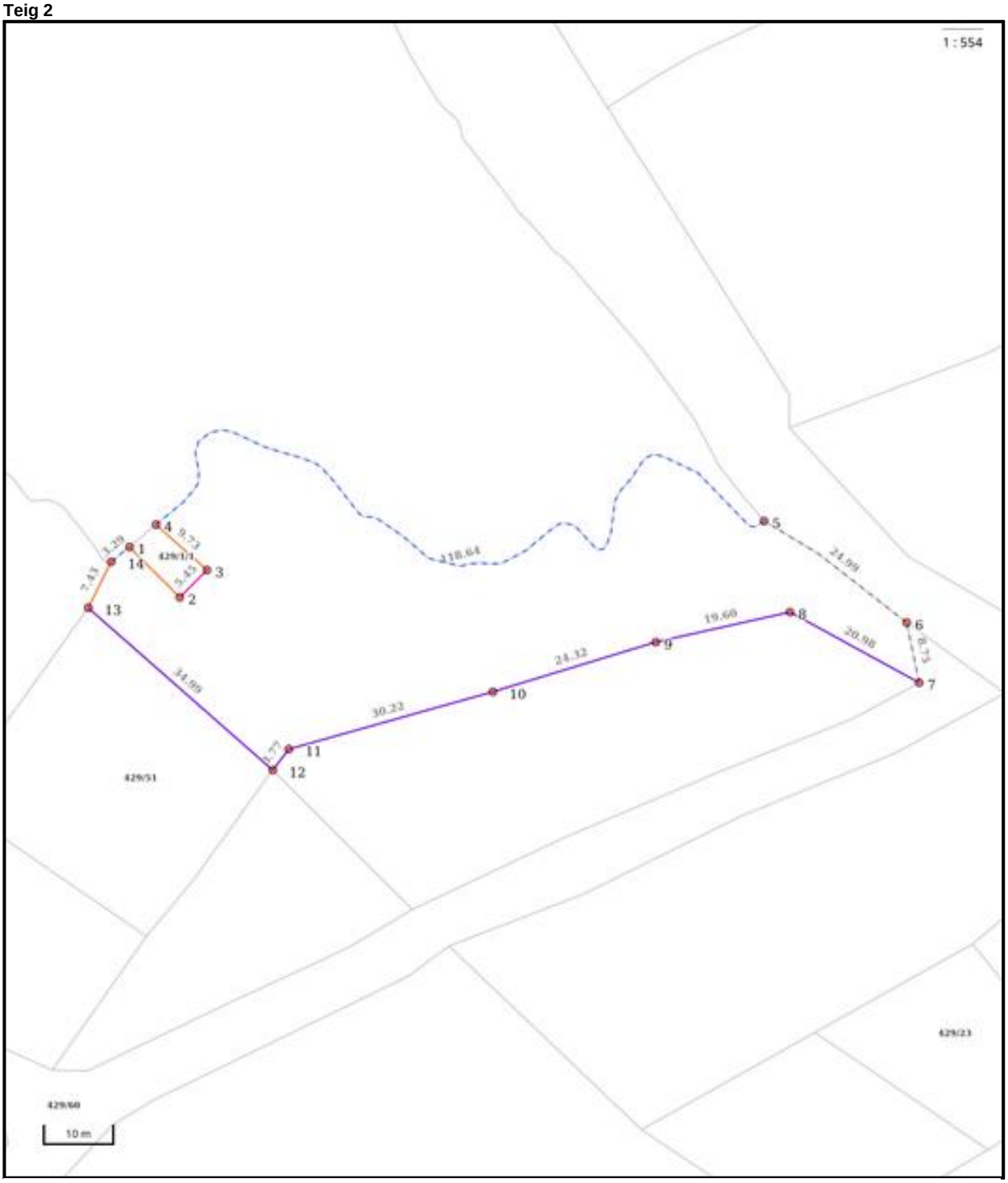
Areal: 18 609,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 479,99	278 753,38	23,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 733 501,08	278 764,07	163,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 733 642,51	278 845,56	69,73m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 733 588,98	278 890,08	15,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 733 575,56	278 882,82	52,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 733 530,11	278 857,33	151,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 733 398,10	278 783,90	41,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 733 399,58	278 742,44	33,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 733 391,80	278 709,62	29,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 733 417,99	278 695,92	23,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 733 438,95	278 684,30	80,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2


1 : 554
218.64
24.99
19.60
20.98
24.32
30.23
34.99
7.43
5.29
9.23
5.45
429/1/1
429/51
429/23
429/60
10 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

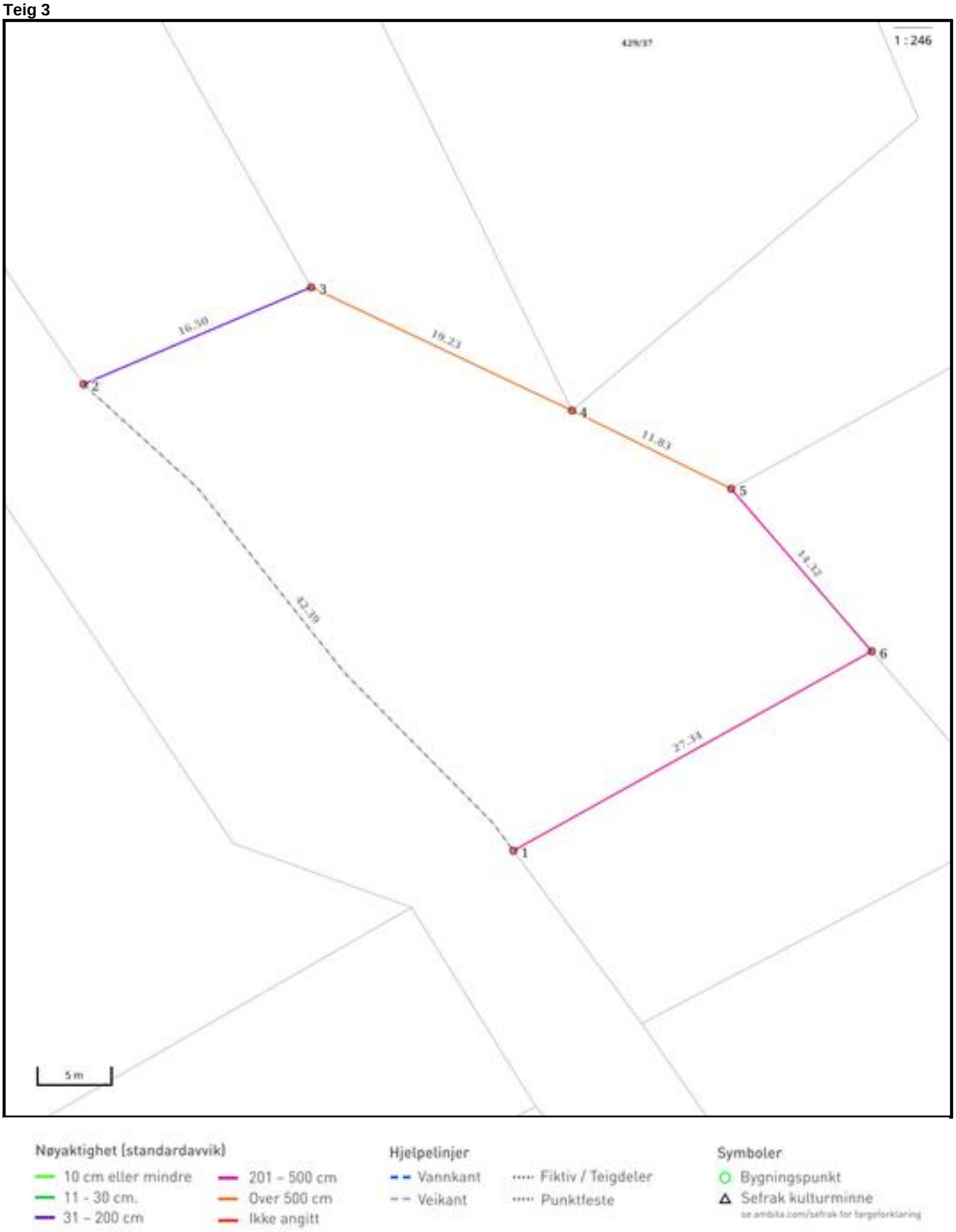
Areal: 2 583,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 871,08	278 792,23	10,18m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 733 864,61	278 800,09	5,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 733 868,81	278 803,57	9,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 733 874,57	278 795,73	118,64m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 733 883,09	278 882,12	24,99m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 733 870,49	278 903,66	8,75m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 733 862,12	278 906,22	20,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 733 870,47	278 886,97	19,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 733 864,50	278 868,30	24,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 733 855,33	278 845,78	30,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 733 844,46	278 817,58	3,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 733 841,32	278 815,49	34,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 733 861,88	278 787,18	7,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
14	6 733 868,81	278 789,85	3,29m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3


429/37
1 : 246
3
16.30
19.23
2
4
11.83
5
14.22
6
42.39
27.34
1
5 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

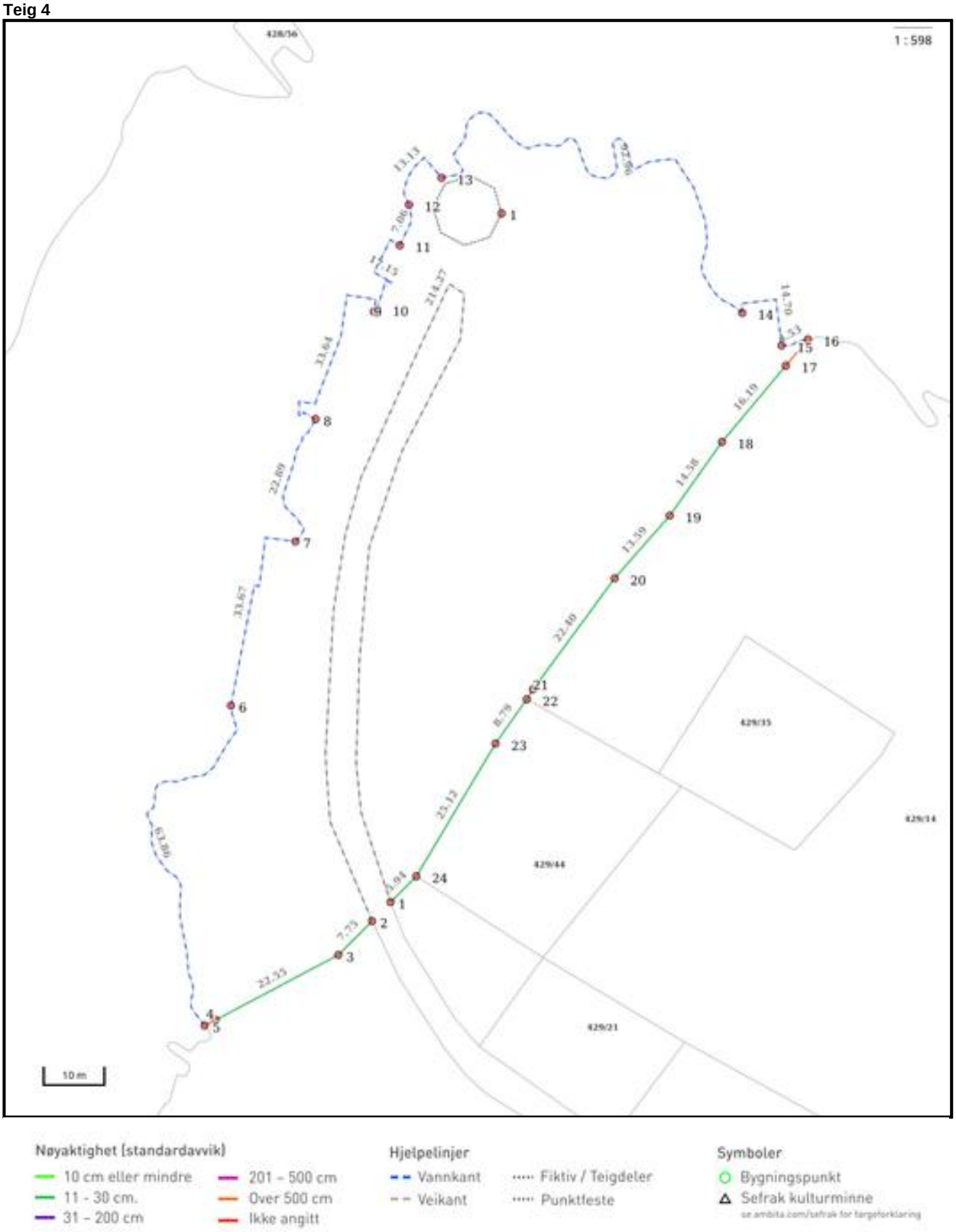
Areal: 947,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 662,20	279 141,58	42,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
2	6 733 690,53	279 110,18	16,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 733 698,35	279 124,71	19,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 733 691,76	279 142,78	11,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 733 687,54	279 153,83	14,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 733 677,62	279 164,16	27,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4


1 : 598
428/36
429/35
429/14
429/44
429/21
10 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 550,60m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

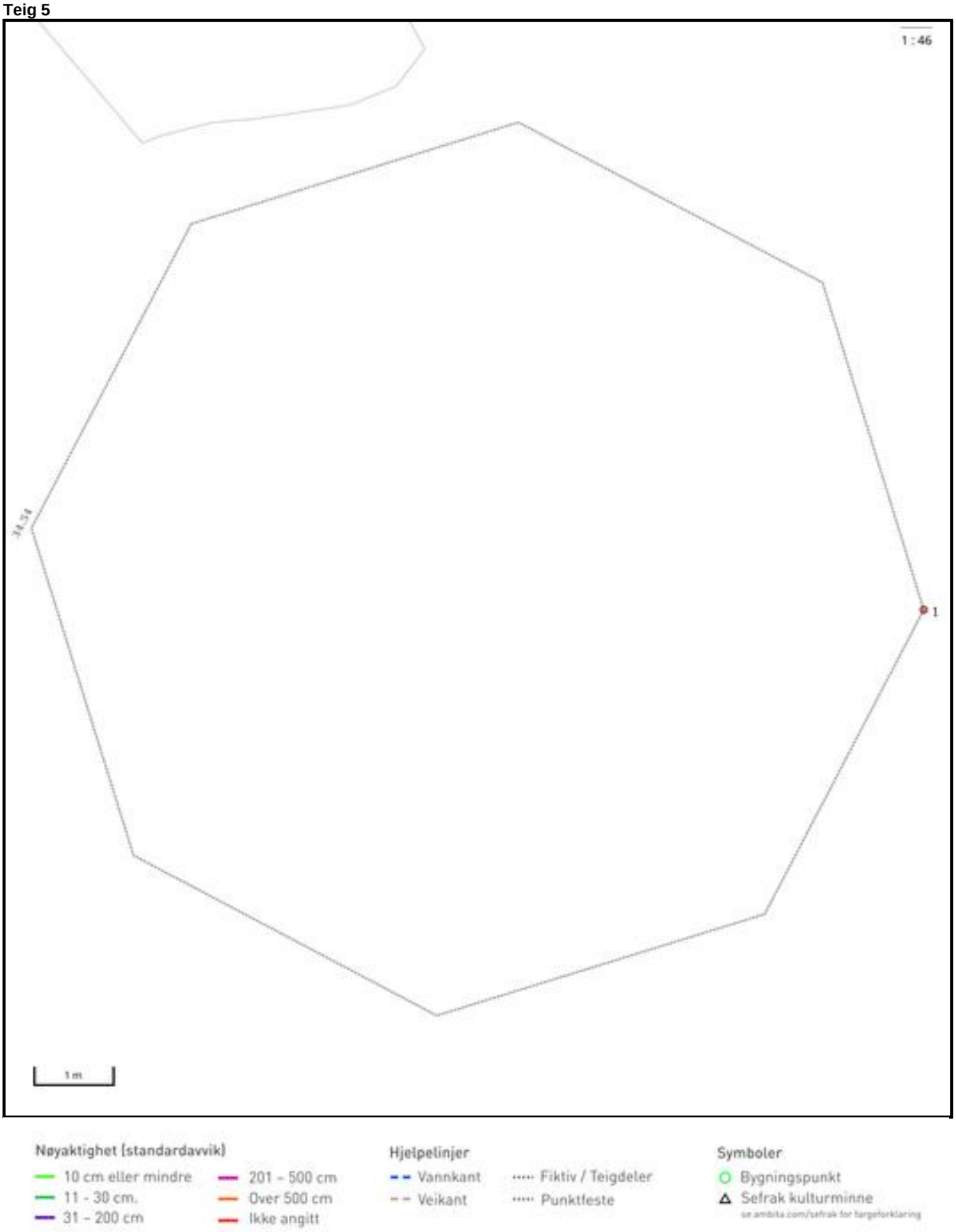
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 867,63	278 553,65	214,27m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 733 864,33	278 550,94	7,75m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 733 858,35	278 546,01	22,55m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
4	6 733 846,05	278 527,11	2,02m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
5	6 733 844,95	278 525,42	63,86m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 733 897,04	278 524,89	33,67m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 733 924,57	278 532,88	22,89m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 733 944,64	278 534,35	33,64m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 733 962,86	278 542,21	0,60m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 733 963,25	278 542,66	17,15m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 733 973,93	278 545,39	7,06m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 733 980,66	278 546,24	13,13m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 733 985,52	278 551,06	92,96m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 733 968,11	278 601,80	14,70m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 733 963,43	278 608,58	4,53m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 733 964,80	278 612,75	5,58m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 733 960,22	278 609,57	16,19m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Annet grensemerke
18	6 733 946,91	278 600,35	14,58m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
19	6 733 934,30	278 593,04	13,59m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
20	6 733 923,31	278 585,05	22,40m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
21	6 733 904,10	278 573,53	1,84m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
22	6 733 902,50	278 572,62	8,79m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 733 894,87	278 568,26	25,12m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
24	6 733 872,21	278 557,43	5,94m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 980,57	278 561,40	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5


1 : 46
34.34
1
1 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

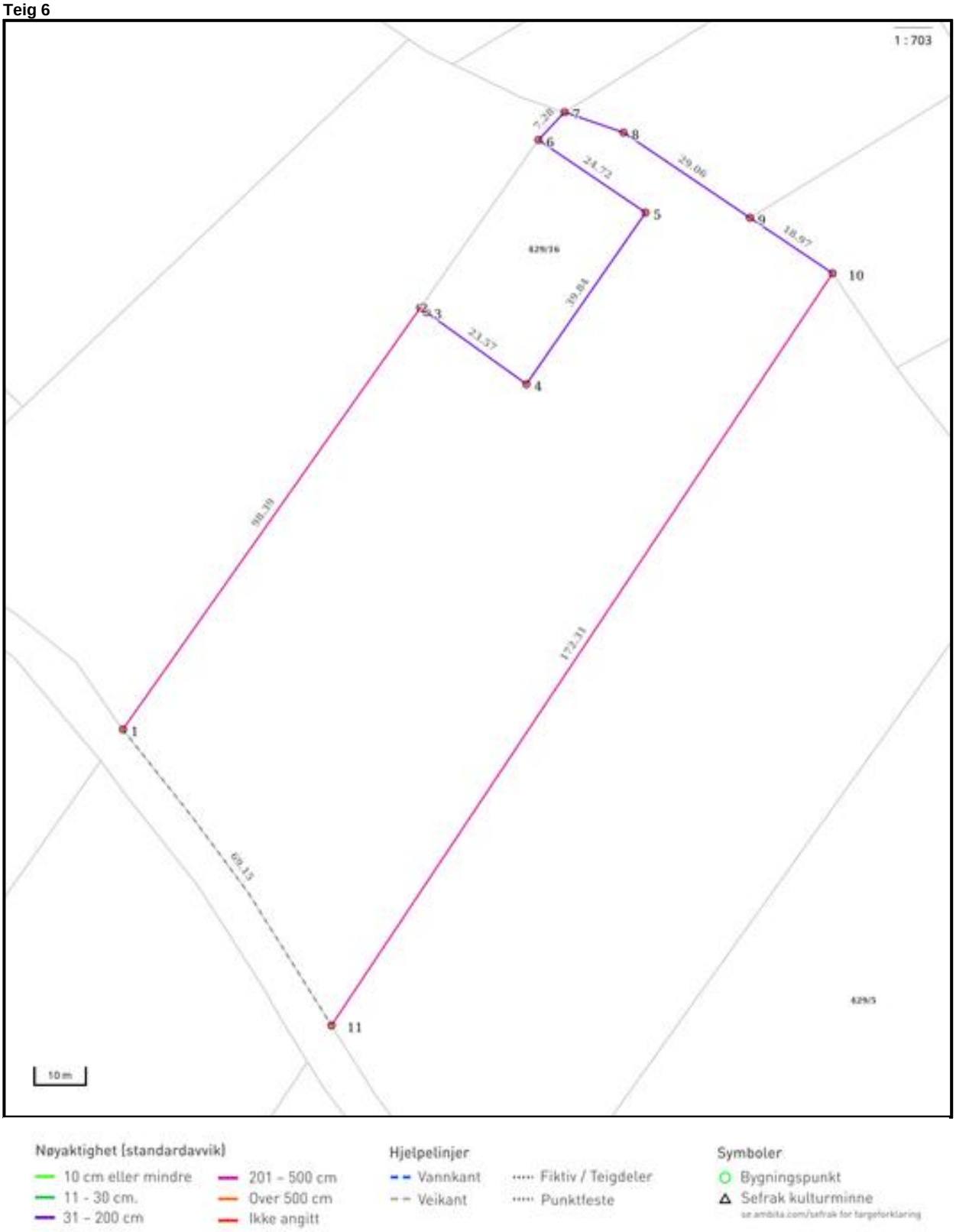
Areal: 90,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 980,57	278 561,40	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6


1 : 703
7
8
6
5
9
10
2
3
4
1
11
7.26
24.72
29.06
18.97
39.84
23.57
88.39
172.31
69.13
429/16
429/5
10 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

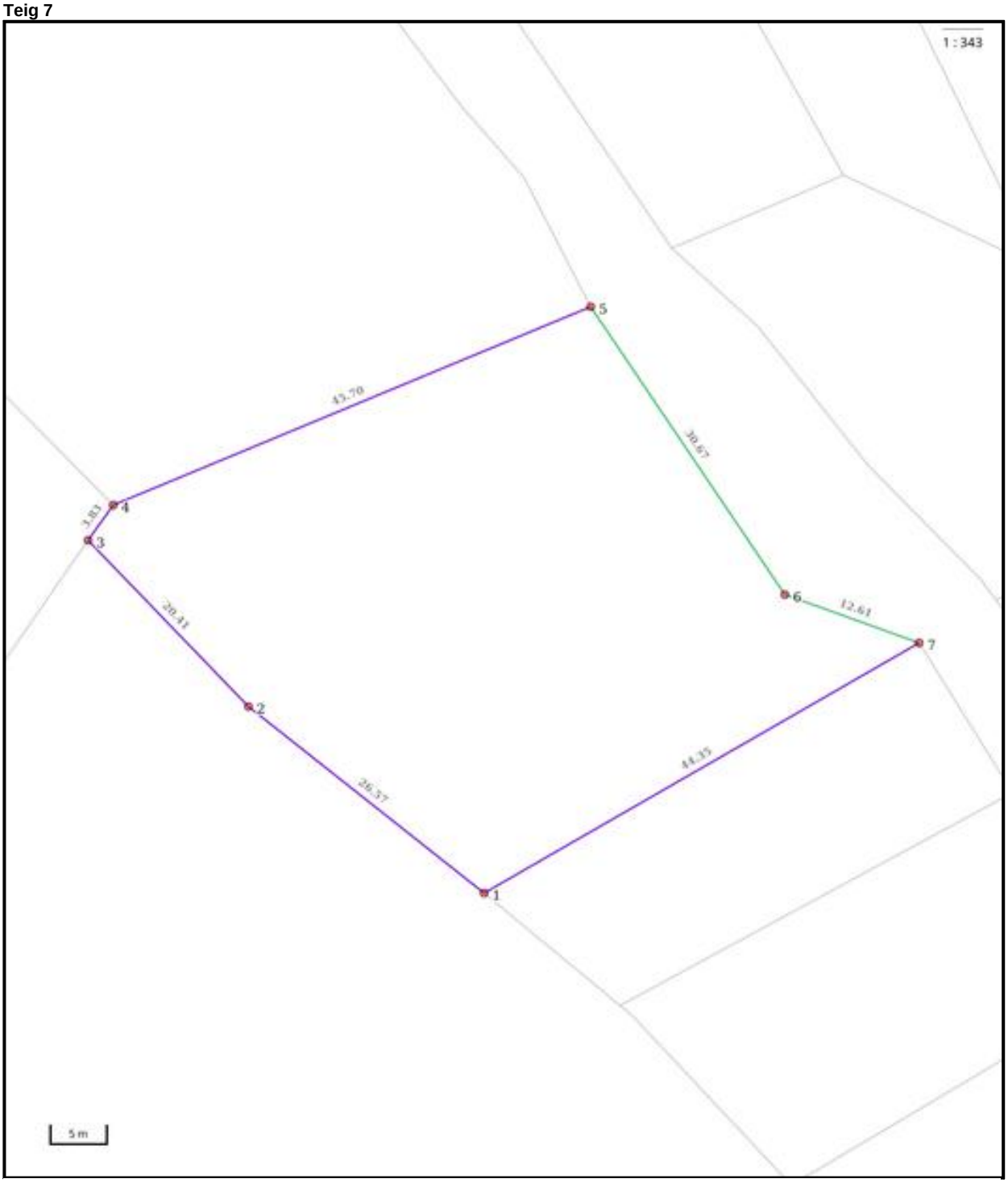
Areal: 8 954,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 648,82	278 849,20	98,39m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 733 734,06	278 898,33	1,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 733 733,35	278 899,56	23,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 733 721,45	278 919,90	39,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 733 756,11	278 939,55	24,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 733 768,00	278 917,88	7,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 733 773,70	278 922,41	11,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 733 770,93	278 933,96	29,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 733 756,91	278 959,42	18,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 733 747,82	278 976,07	172,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 733 596,29	278 894,04	69,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 913,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 632,28	279 098,88	26,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
2	6 733 646,79	279 076,62	20,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
3	6 733 660,11	279 061,15	3,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 733 663,41	279 063,09	45,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 733 684,72	279 103,52	30,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 733 660,98	279 122,94	12,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 733 657,81	279 135,15	44,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 8


1 : 2543
4
5
270.21
268.28
3
2
13.17
6
7
388.84
378.32
1
9
8
50 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 27 836,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

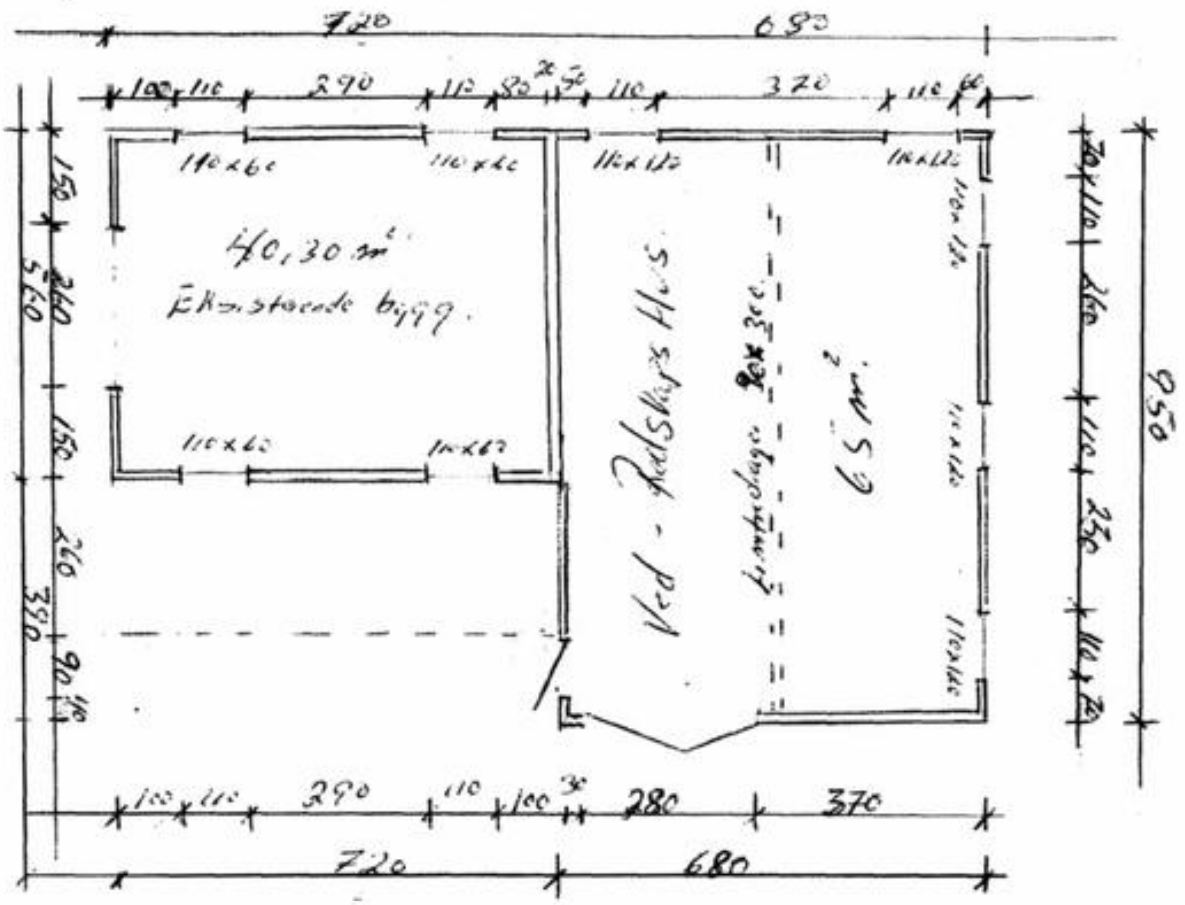
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 734 210,17	279 635,79	388,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 734 575,09	279 770,08	18,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 734 585,62	279 754,90	270,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 734 839,38	279 847,75	30,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 734 828,05	279 875,49	288,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 734 553,41	279 787,86	15,17m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 734 556,01	279 802,81	379,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 734 193,94	279 689,05	22,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 734 190,04	279 666,95	37,10m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

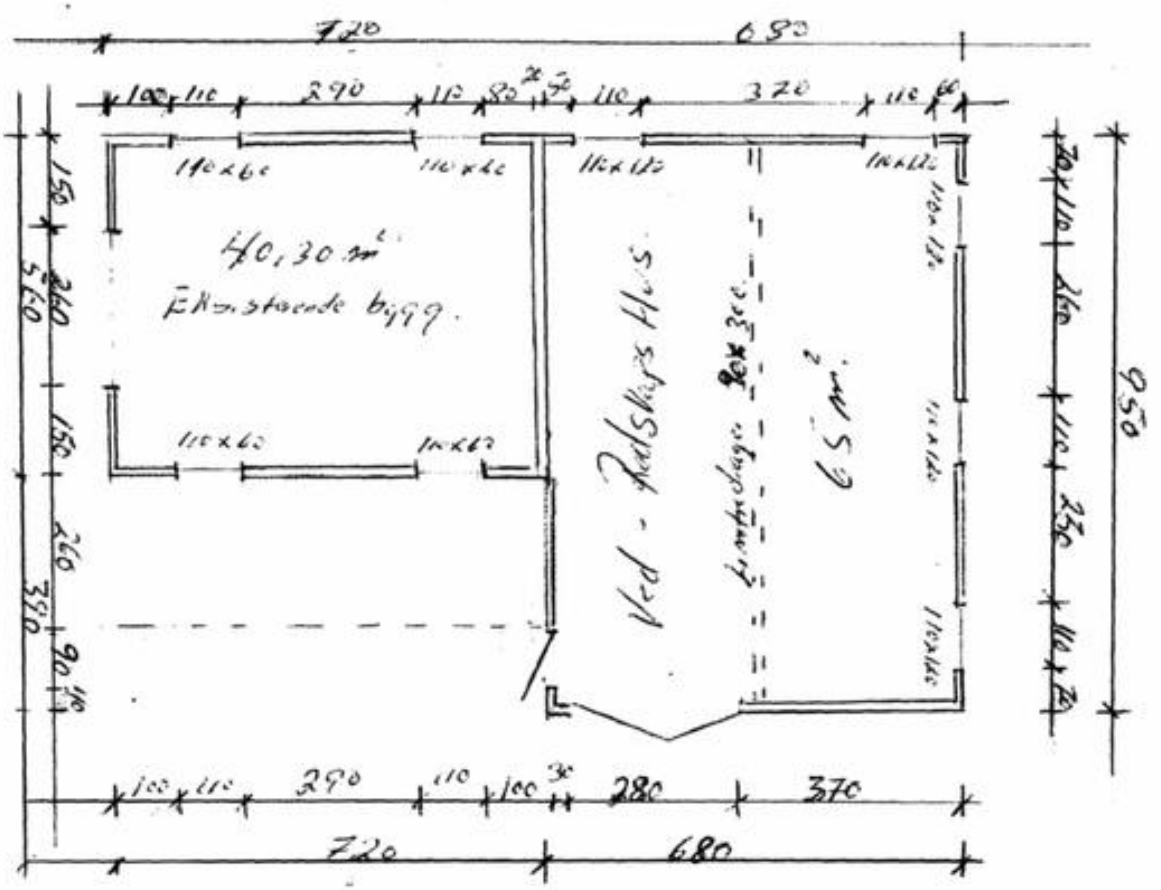


RADØY KOMMUNE

JOURNAL NR.	ARKIV NR.
AVD.	
SAKSBEH.	10 OKT 2007 / KOPI TIL
ARK.KODE P	ARK.KODE S
PRESEDENS	KASSASJON

GODKJENT
19/10/07
Radøy Kommune
Teknisk
31/10 Anne M. Ytrea

GNR 29 BNR 1
MÅL 1:100
SIGMUND SØLTVEIT
Ved - Redskaps Hus
Plan.



RADØY KOMMUNE

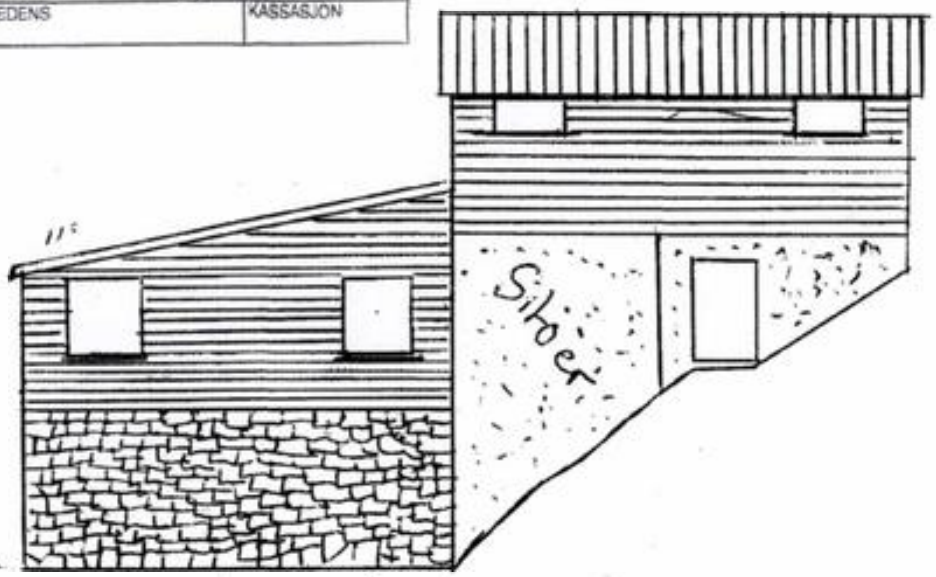
JOURNAL NR.	ARKIV NR.
AVD.	
SAKSBEH.	KOPI TIL
10 OKT 2007	
ARK.KODE P	ARK.KODE S
PRESEDENS	KASSASJON

GNR 29 BNR 1
MÅL 1:100
SIGMUND SOLTVEIT
Ved - Radøy Hus
Plan

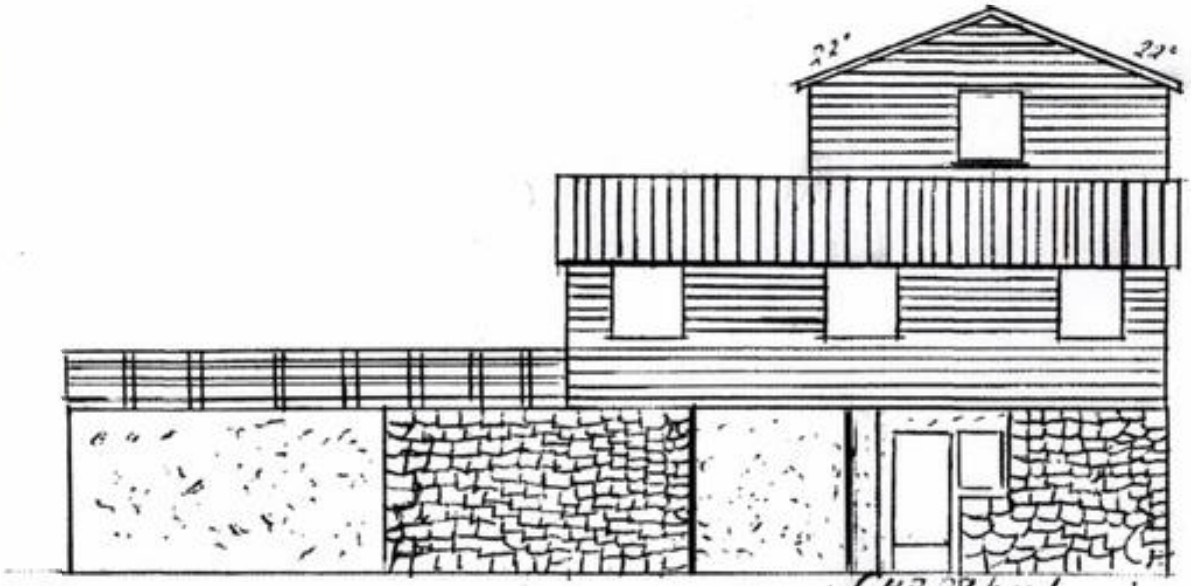
GODKJENT
19/4/07
Radøy Kommune
31/10-07 Teknisk

RADØY KOMMUNE
JOURNAL NR. ARKIV NR.
AVD.
SAKSBEH. 10 OKT 2007 KOPI TIL
ARK.KODE P ARK.KODE S
PRESEDENS KASSASJON

GODKJENT
19/1 07
Radøy Kommune
Teknisk
3/10 07 Eva M. Skrede



Fasade Nord.



Fasade Øst.

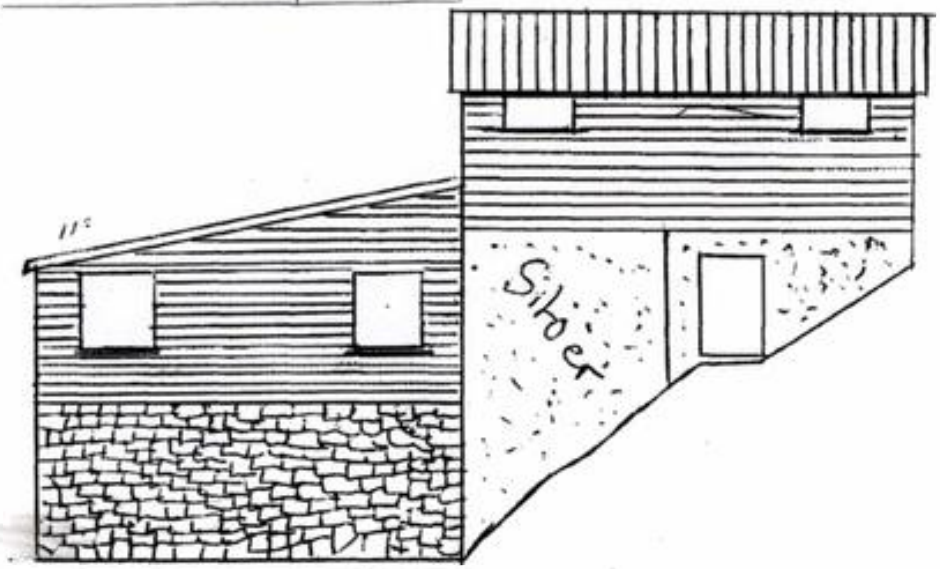
GNR 29 bnr 1
HPL 1:100
Sigmund Solheim
Ved Redskapshus
Fasade Ved Øst

RADØY KOMMUNE

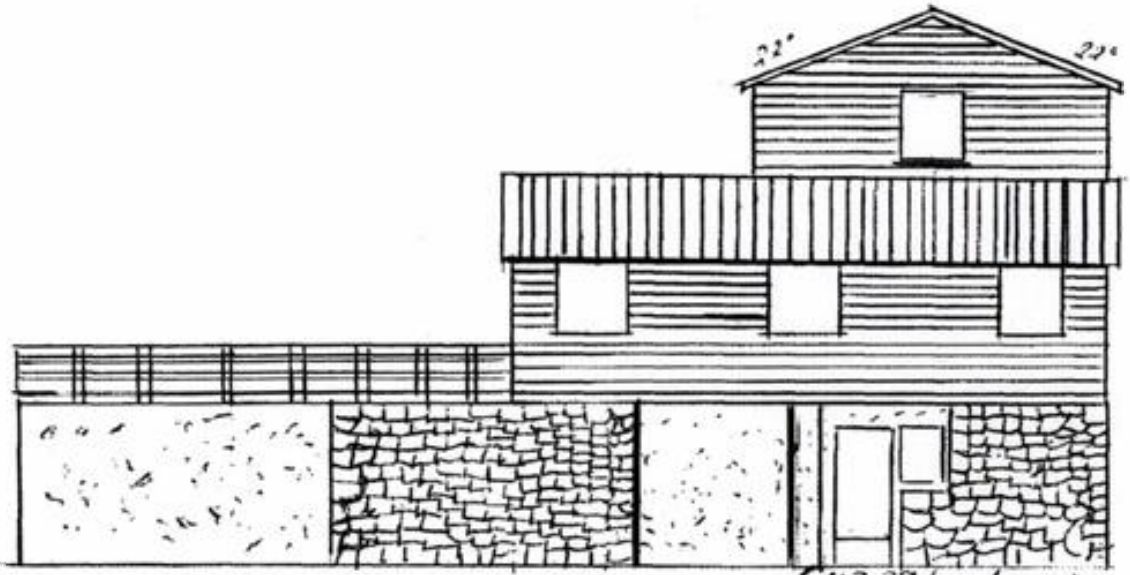
JOURNAL NR	ARKIV NR.
AVD	
SAKSBEH.	KOPI TIL
ARK KODE P	ARK KODE S
PRESEDENS	KASSASJON

10 OKT 2007

GODKJENT
19/10/07
Radøy Kommune
Teknisk
3/10-07 Ole M. Ulvik



Fasade Nord.

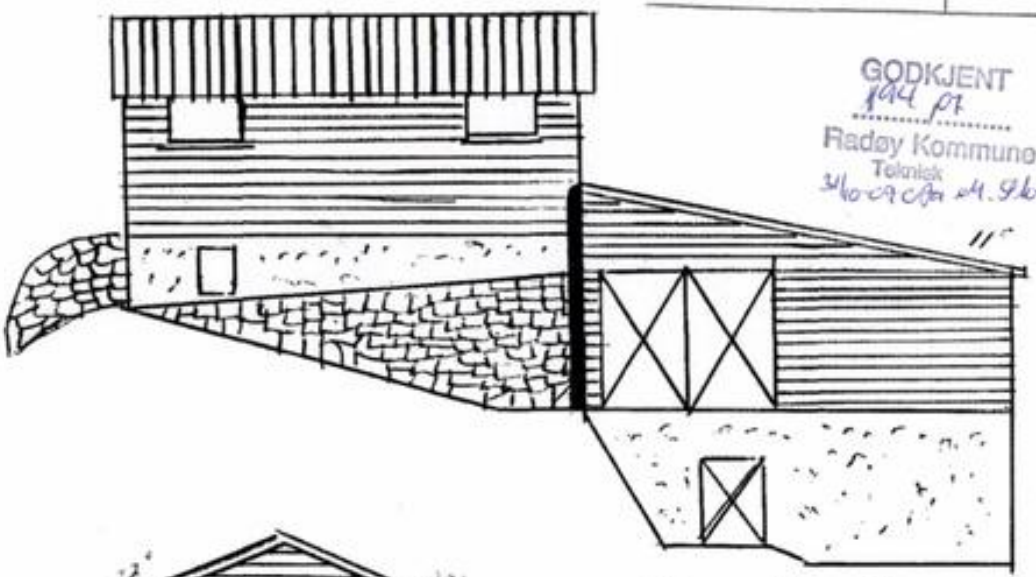


Fasade Øst.

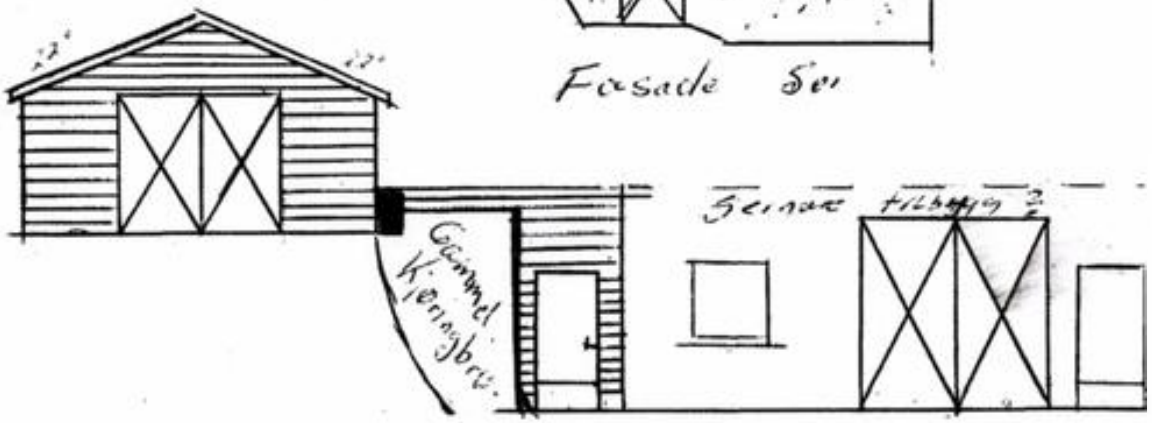
GNR 39 bnr 1	
HPL 1:100	
SIGMUND SØLVERN	
Ved Redskapshus	
Fasade Ved Øst	

RADØY KOMMUNE
JOURNAL NR. | ARKIV NR.
AVD.
SAKSBEH. | 10 OKT 2007 | KOPI TIL
ARK KODE P | ARK KODE S
PRESEDENS | KASSASJON

GODKJENT
Radøy Kommune
Teknisk



Fasade Sør

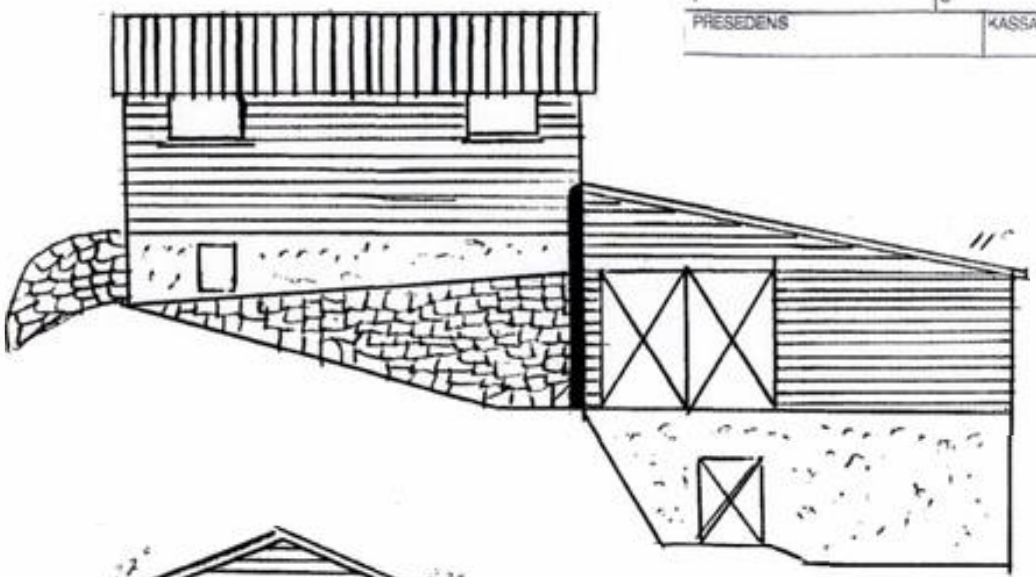


Fasade Vest.

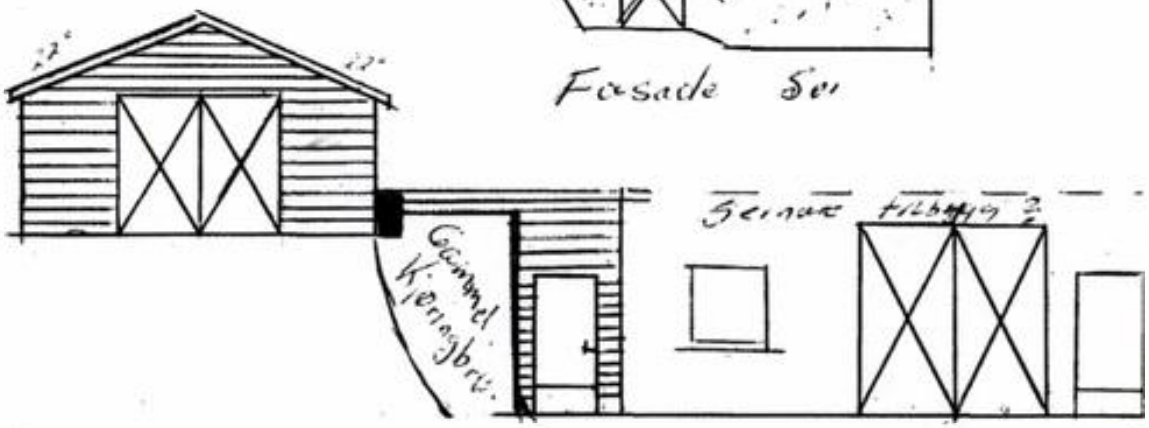
GNR 29 bnr 1
MÅL 1:100
SKISS Sørvik
Val Reiskapshus
Fasade Sør/Vest

RADØY KOMMUNE

JOURNAL NR.	ARKIV NR
AVD.	
SAKSBEH.	KOPI TIL
10 OKT 2007	
ARK.KODE P	ARK.KODE S
PRESEDENS	KASSASJON

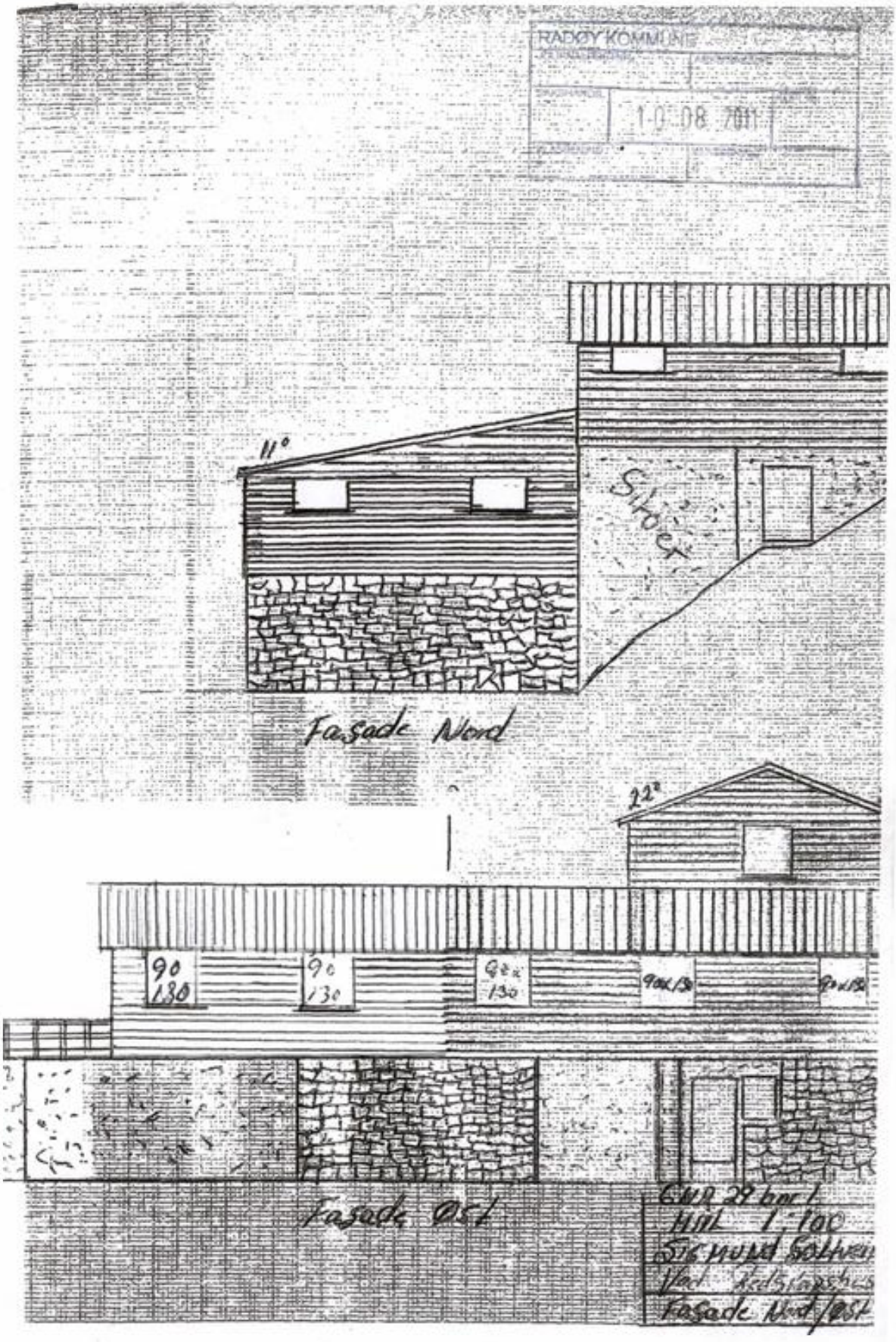


Fasade Sør

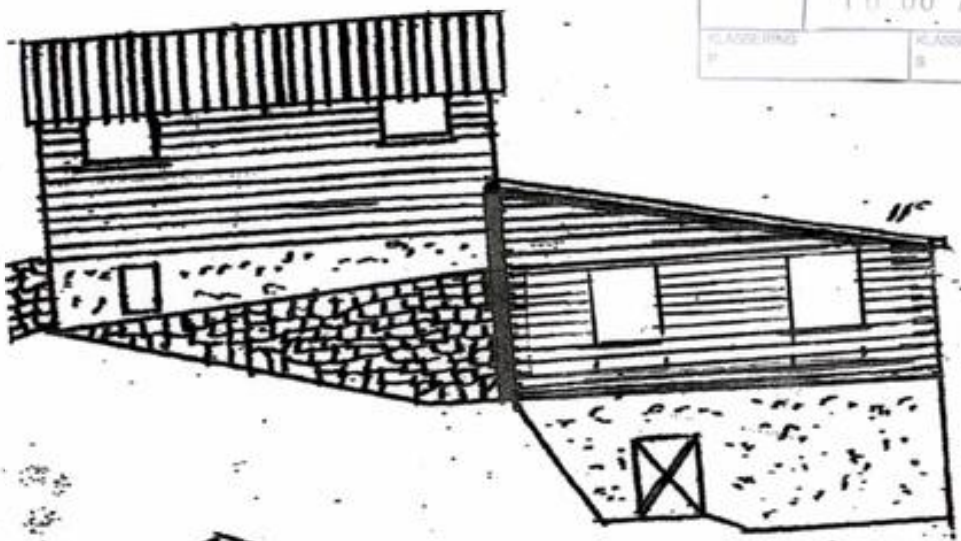


Fasade Vest.

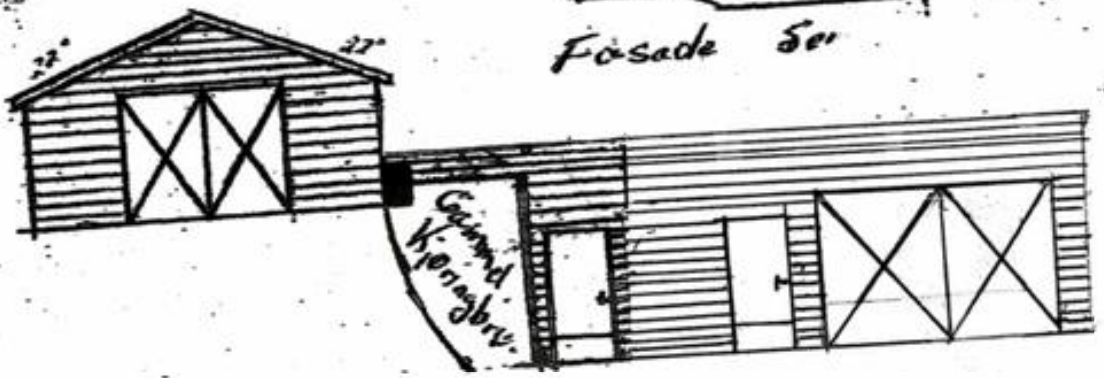
GNR 29 bnr 1
MÅL 1:100
SJØHEIM Søndre
Ved Redskapshus
Fasade Sør/Vest


RADØY KOMMUNE
10 08 2011
11°
Sydøst
Fasade Nord
22°
90
130
90
130
90x15
Fasade Øst
Vest
Fasade Nord/Øst

RADØY KOMMUNE
JOURNALPOSTNR. | ARKIVSAKSNR.
SAKSHANDSL. | 10 08 2011 | KOPI TIL
KLASSERING | KLASSERING

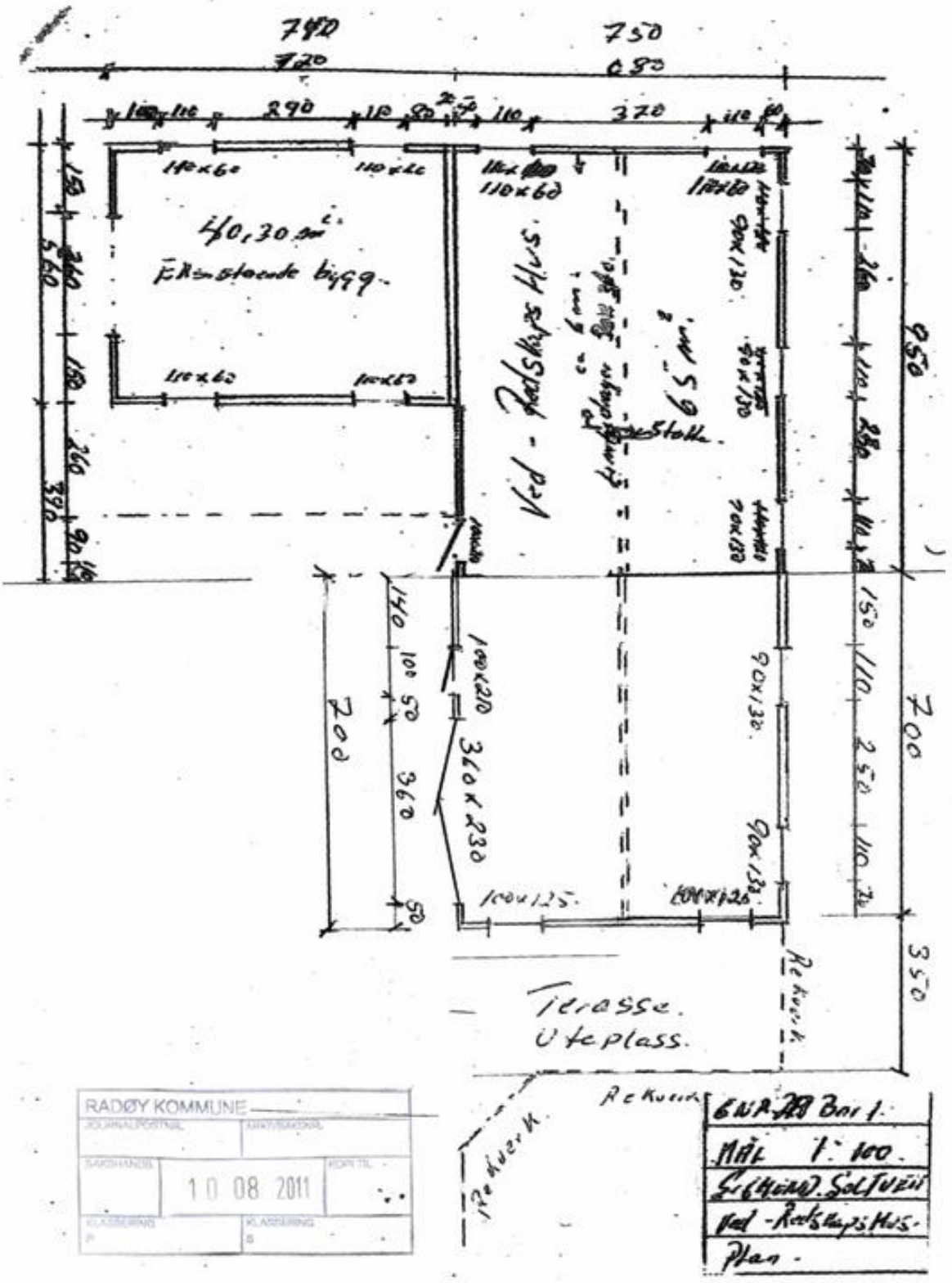


Fasade Sør



Fasade Vest.

GNR 29 bnr 1
MÅL 1:100
Sjøhuset Solstrøm
Ved Radskapshus
Fasade Sør/Vest


790
720
750
650
290
370
110x60
110x60
140,30 m²
Eksisterende bygg.
Eksisterende bygg - rød
59 m²
Stall
950
700
350
Terrasse.
Uteplass.
310x230
100x125
90x130
RADØY KOMMUNE
10 08 2011
GNR 78 Bnr 1.
MÅL 1:100.
Situasjon. Solfuglvei
ved - Rekstad Hus -
Plan.

GULATING
JORDSKIFTEOVERRETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
2500-2012-0004	305/2013/clh	08.05.2013

Tinglysing av rettsbok

Vi sender med dette to samordna utdrag av rettsboka i sak 2500-2012-0004 Vågenes Øvre, anke over sak 1200-2007-0052 ved Nord- og Midhordland jordskifterett, til tinglysing.

Saka skal tinglysast på desse eigedomane:

Radøy kommune
Gnr. 29, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14

Tinglysinga er gebyrfri, jf. rettsgebyrlova § 22 pkt. 9.

Ver venleg å returnere det stempla utdraget.

Med helsing
Gulating jordskifteoverrett

Cathrine Liss Hoddevik
senioringeniør
Tlf. direkte innval: 55693723
E-post: cathrine.hoddevik@domstol.no

Doknr: 374644 Tinglyst: 10.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Vedlegg:
- Tinglysingsutdrag med kart

Postadresse: Postboks 7318 5020 Bergen
Besøksadresse: Kaigaten 9 5016 Bergen
Telefon 55 69 37 20
Telefax 55 69 37 01
Gulating.jordskifteoverrett@domstol.no
Org. nr. 984195796
Bedriftsnr. 973735667
http://www.domstol.no/jogu

Samordna tinglyst utdrag av rettsbok

for

Vågenes Øvre

Gnr. 29
Radøy kommune

Nord- og Midhordland jordskifterett

Sak 1200-2007-0052:
Gnr. 29– Vågenes Øvre i Radøy kommune

Påbegynt: 16.03.2010
Avsluttet: 20.12.2011

og

Gulating jordskifteoverrett

Sak 2500-2012-0004 Vågenes Øvre
Gnr. 29– Vågenes Øvre i Radøy kommune

Påbegynt: 04.12.2012
Avsluttet: 18.03.2013

Saken skal tinglyses på: Gnr. 29, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14. Alle i Radøy kommune.

Dette er et utdrag av rettsboken som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Utdrag

av

Rettsbok

for

Nord- og Midhordland jordskifterett

.....

RETTSMØTE

Møtedag:	20.12.2011.
Stad:	Kommunehuset i Austrheim, møterom "Njøta".
Sak nr.:	1200-2007-0052 - VÅGENES ØVRE, gnr. 29 - utsatt frå 15.02.2011.
Saka gjeld:	Bruksordning for naust- og sjøområde
Rettsstyrar:	Jordskiftedommar Vidar Otterstad som tilkalla jordskiftedommar
Meddommarar:	Torill Surén Levinsen, 5943 AUSTRHEIM Reidar Øksnes, 5943 AUSTRHEIM
Protokollførar:	Rettsstyraren
Ingeniør:	Avd.ing. Dag Aamot
Saka er kravd av:	Sonja Soltveit og Sigmund Soltveit
Til handsaming:	Vedtak bruksordning. Avslutting av saka
Partar:	Eigar av gnr. 29/1, 29/13, Sonja Mari og Sigmund Otto Soltveit, Søre Austmarka 101, 5938 SÆBØVÅGEN Eigar av gnr. 29/2, Vetlemøy Kristine og Vidar Bakke Wergeland, postboks 78, 5951 LINDÅS Eigar av gnr. 29/3, 29/4, Steinar Vågenes, Vågenes Øvre, 5936 MANGER Eigar av gnr. 29/5, Johny Dag Vågenes, Ole Reistads Vei 23 B, 1068 OSLO

Eigar av gnr. 29/6, Jodis Villanger, Vågenes Øvre, 5936 MANGER
Eigar av gnr. 29/7, Edgar Jon Vågenes, Lyngmarka 5, 5911 ALVERSUND
Eigar av gnr. 29/8, Ragnhild Berge, v/Valter Nordstrand, Ravnestølen 174, 5171 LODDEFJORD
Eigar av gnr. 29/9, Solveig og Sigmund Harry Ramsvik, Vågenes Øvre, 5936 MANGER
Eigar av gnr. 29/10, Margit Marie Vågenes, Idrettsvegen 4, 5936 MANGER
Eigar av gnr. 29/11, Frantz Mikal Vågenes, Vågenes Øvre, 5936 MANGER
Eigar av gnr. 29/12, Bjørg Ingrid og Kåre Vågenes, Vågenes Øvre, 5936 MANGER
Eigar av gnr. 29/14, Eivind Marvid Hellesøy, Vågenes Øvre, 5936 MANGER

Andre:

Eigar av gnr. 29/20, Kenneth Vågenes, Nye Sandviksveien 60, 5032 BERGEN
Eigar av gnr. 29/23, Atle Nikolai Aalen, Søre Austmarka 60, 5938 SÆBØVÅGEN
Eigar av gnr. 29/32, Kari Stene Simonsen og Valter Nordstrand, Ravnestølen 174, 5171 LODDEFJORD
Eigar av gnr. 29/38, Jan Arle Sletten, Kolåshøyen 62, 5135 Flaktveit
Eigar av gnr. 29/39, Åse Eriksen, Radøyvegen 2590, 5937 Bøvågen

Eigedomane ligg i Radøy kommune.

Til stades:

Ingen utanom jordskifteretten. Partane var ikkje innkalla til dette møtet, jf. jordskiftelova § 22 andre ledd tredje punktum.

.....

Vedtak:

Dette vedtaket gjeld bruksordning for bruk og utnytting av eit felles naust- og sjøområde på gnr. 29 Vågenes øvre i Radøy kommune. Med i vedtaket er og nødvendige avgjerder knytt til avsluttinga av saka.

.....

Slutning:

1. Framlegg 3 – august 2011 utsendt til partane ved brev 15.08.2011, med dei endringar og tilføyingar som går fram av dette vedtaket, vert å gjennomføre. Dette inkluderer stifting av Vågenes notelag med obligatorisk medlemskap for medlemmene.

2. Båtplassar vert tildelt slik det går fram av pkt. 14 i vedtektene for Vågenes notelag.

3. Jordskiftekostnadane vert delt på partane slik det går fram av kap. *IV Jordskiftekostnader* lenger bak i rettsboka.

* * * * *

Sak nr. 1200-2007-0052 ved Nord- og Midhordland jordskifterett – bruksordning på gnr. 29 Vågenes øvre i Radøy kommune – er etter dette løyst slik:

I Omfanget av jordskiftet

Denne saka gjeld:
- bruksordning for felles naust- og sjøområde, herunder stifting av Vågenes notelag med obligatorisk medlemskap for medeigarane i sameiga.

II Vedtekter for Vågenes notelag

1. Vågenes notelag
Vågenes notelag, heretter kalla laget, er eit organisert fellesskap mellom grunneigarane på bnr. 1 - 14 på fellesarealet (felles naust- og sjøområde) under gnr. 29 Vågenes i Radøy kommune, på søre sida av Eltrevågen og Kuvågen.

2. Føremål og arbeidsområde
Laget har til føremål å leggje til rette for best mogleg utnytting av felles naust- og sjøområde, her medrekna opparbeiding og vedlikehald av området, slik at ein m.a. oppnår eit godt miljø for både grunneigarane og for dei som leigar naust og båtfeste. Det skal leggjast særleg vekt på å halde området ryddig. Laget skal og arbeide for å legge til rette for betre bilparkeringsforhold på fellesområdet.

3. Ansvar
Laget er eit eigarlag og har delt, uavgrensa ansvar i samsvar med partshøvet i laget (prorataansvar), jf. pkt. 4 nedanfor.

4. Eigarskap og partshøve
Følgjande eigedomar er pr. 20.12.2011 medeigarar (medlemer) i laget og har slik andel:

Gnr./bnr.:	Eigar(ar):	Partshøve:
29/1, 13	Sonja Mari og Sigmund Otto Soltveit	1/14+1/14
29/2	Vetlemøy Kristine og Vidar Bakke Wergeland	1/14
29/3, 4	Steinar Vågenes	1/14+1/14
29/5	Johny Dag Vågenes	1/14
29/6	Jodis Villanger	1/14

29/7	Edgar Jon Vågenes	1/14
29/8	Ragnhild Berge, v/Valter Nordstrand	1/14
29/9	Solveig og Sigmund Harry Ramsvik	1/14
29/10	Margit Marie Vågenes	1/14
29/11	Frantz Mikal Vågenes	1/14
29/12	Bjørg Ingrid og Kåre Vågenes	1/14
29/14	Eivind Marvid Hellesøy	1/14

Eigarparten følgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne.

Eigarpartane ovanfor, dvs. kvar 1/14-part, kan ikkje delast ytterlegare opp. Dersom ein eigedom vert delt i to eller fleire deler, lyt det gå fram kva for ein eigedom som etter delinga skal ha 1/14-parten i fellesarealet ved sjøen.

5. Arbeidsår og forplikting
Rekneskaps- og arbeidsåret følgjer kalenderåret. Innanfor råmene av vedtektene og vedtak gjort av laget vert laget forplikta av leiaren saman med kasseraren.

6. Årsmøte
Årsmøtet er laget sitt høgste organ.

Det skal haldast årsmøte kvart år innan utgangen av mars. Styret førebur sakene for årsmøtet. Innkalling med sakliste skal vere skriftleg melding utlevert eller brev i posten eller e-post, med minst 2 vekers varsel. Om ein eigedom har fleire eigarar, kan innkalling sendast til ein av dei, og vedkomande vert ansvarleg for å varsle sine medeigarar. Ev. saker til årsmøtet må meldast til styret innan 15. februar.

Det kan ikkje gjerast bindande vedtak i andre saker enn dei som går fram av innkallinga, med mindre alle medlemer er til stades og at det då vert gjort samrøystes vedtak om å realitetsbehandle slike saker.

På årsmøte kan det vedtakast at årsmøte skal haldast med lenger mellomrom enn eitt år, men ikkje lenger enn tre år.

Berre medlemene i laget har røysterett. Det er høve til å gje fullmakt til annan person til å møte for seg og røyste på årsmøtet. Fullmakta skal vere skriftleg.

Årsmøtet skal:
- velje møteleiar
- velje protokollførar
- velje to personar til å skrive under møteboka
- godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste
- sjå til at laget har ein ordna økonomi, herunder godkjenne rekneskapen for siste årsmøteperiode
- fastsette om det skal betalast årlege medlemspengar og storleiken på medlemspengane
- prioritere tiltak/arbeidsoppgåver i tida fram til neste årsmøte
- lage reglar for utleige av ev. ledige båtplassar, herunder fastsette utleigevilkår
- avgjere andre saker som er oppført i innkallinga
- velje styreleiar, styremedlemer og varamedlem(er)

Dei enkelte vedtak på årsmøte med unntak av val, vert gjort med vanleg fleirtal av dei frammøtte utrekna etter partshøvet som er oppført i pkt. 4. Ved val på styremedlemer har kvar medlem ei røyst. Ved likt røystetal skal nyttast loddtrekning.

Eit lovleg innkalla årsmøte er vedtaksført uansett kor mange medlemer som møter opp.

7. Ekstraordinært årsmøte/medlemsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for minst 1/3 av medlemene krev det. Innkallingsmåten og reglane elles er som for vanleg årsmøte.

Det skal haldast medlemsmøte når styret eller representantar for minst 1/3 av medlemene krev det. Dersom det på medlemsmøtet skal gjerast vedtak i saker, gjeld dei same reglane som for innkalling til og gjennomføring av årsmøte.

8. Styre
Styret skal vere samansett av fem medlemer: leiar, nestleiar, kasserar, skrivar og hamnesjef. Ikkje fleire enn tre av styremedlemene kan gå ut av styret samstundes.

Alle medlemer pliktar å ta imot val til styret. Sitjande styremedlem kan nekte attval i påfølgjande periode.

Styreleiar vert vald av årsmøtet, medan dei andre verva vert vald av og blant styremedlemene.

Styret held møte så ofte som leiaren finn naudsynt eller når minst eitt styremedlem krev det. Styret er vedtaksført når minst tre medlemer møter, men då må alle vedtak vere samrøystes. Ved likt røystetal har leiar dobbeltrøyst. Det skal førast møtebok der styret sine vedtak går fram.

Styret skal leie laget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøte/medlemsmøte.

Styret skal:
a) syte for at fellesområdet og innretningar som er laget sitt ansvar, til ei kvar tid er ryddig og i orden
b) syte for nødvendig rekneskapsføring
c) kalle inn til årsmøte og ev. ekstraordinært årsmøte og medlemsmøte
d) utføre dei oppgåver som vedtektene pålegg styret og dei oppgåver som årsmøtet gjer vedtak om
e) kalle inn til dugnad på fellesområdet der medlemene er pliktige til å stille opp
f) administrere utleige av ledige båtplassar, herunder godkjenne leigekontrakt med leigetakarar. Leiar inngår (skriv under på) leigeavtaler på vegner av notelaget.
g) syte for at dei som leiger naust/båtplass betalar årleg leige

9. Investeringar/vedlikehald
Anleggskostnader, vedlikehaldskostnader og kostnader med andre vedtekne investeringar skal utliknast på medlemene etter partshøvet i laget. Pengar til slike kostnader kan krevjast inn forskotsvis.

Vedtak om utlikning må ikkje påføre nokon medlem større kostnader enn nytte.

Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

10. Felles kaianlegg
Følgjande kaianlegg/strandstrekningar er felles og er laget sitt ansvar:
- "gamle bryggja" ("bakarbryggja")
- "nyekaien"
- "gamle nyekaien"
- "notebukaien"
- kaien/strekninga mellom nausta til bnr. 6 og bnr. 11.
- strekninga mellom nausta til bnr. 5 og bnr. 7 ("notbåtopptrekket")

11. Private kaianlegg/bygningar på fellesområdet
Andre kaiar på fellesområdet enn dei som er nemnde under pkt. 10 og bygningar, er tiltakseigar sitt eige ansvar. Eigarane av kaier og bygningar må syte for tilstrekkeleg vedlikehald.

Dersom kai eller bygning på fellesområdet ikkje vert forsvarleg vedlikehalde, kan laget, etter først å ha varsla vedkomande eigar og ev. gitt frist for retting, ta kontakt med kommunen med førespurnad om rivings-/fjerningsvedtak.

12. Nausteigarane sine rettar
Nausteigarane disponerer åleine over kvar sine nausttomter slik desse er i dag, tilliggjande kai slik desse er i dag (gjeld berre dei av medlemene som har eigen kai) og båtopptrekka framfor nausta.

Nausteigar kan byggje nye naust på same grunn og med same storleik som det gamle naustet.

Utviding av naustgrunn må godkjennast av årsmøte. Det må takast omsyn til at utvidinga ikkje hindrar tilsvarande utviding av nabonaust med mindre naboen godkjenner det, eller at det ikkje skaper vanskar for tilkomsten til andre naust.

13. Båtplassar i vågen
Kvar medlem har rett til ein fri båtplass pr. 1/14-part, jf. pkt. 4, på tilvist stad i vågen, jf. pkt. 14 nedanfor. Vidare har naustleigarar som har inngått særskilt avtale med notelaget, rett til ein båtplass kvar. Båtplassar ut over dette kan laget leige ut på åremål i inn til 10 år om gongen på dei vilkår som årsmøtet fastset.

Ved utlån/utleige av fri båtplass, skal styret varslast med namn og adresse. Ev. leigeinntekter tilfell den som leiger ut sin frie båtplass. Om ikkje anna vert opplyst, vil den medlemen som låner/leiger ut sin båtplass, framleis vere ansvarleg for medlemspliktene i laget.

14. Tildeling av båtplassar i vågen
Nummererte båtplassar går fram av kart vedlagt rettsboka i sak nr. 1200-2007-0052 ved Nord- og Midhordland jordskifterett, og dei er utlagt til partar og leigarar slik:

Båtplass nr.	Gnr./bnr.	Eigar/leigar:
1	11	Frantz Mikal Vågenes
2	3	Steinar Vågenes
3	4	Steinar Vågenes
4	6	Jodis Villanger
5	10	Margit Marie Vågenes
6	8	Ragnhild Berge v/Valter Nordstrand
7	9	Solveig og Sigmund Harry Ramsvik
8	5	Johny Dag Vågenes
9	14	Eivind Marvid Hellesøy
10-13	1, 12, 13	Eigarane av bnr. 1 og 13, Sonja Mari og Sigmund Soltvedt, og bnr. 12, Bjørg Ingrid og Kåre Vågenes, med fordeling etter avtale dei imellom.
14	2	Vetlemøy Kristine og Vidar Bakke Wergeland
15	Festar/leigar (38)	Jan Arle Sletten
16	Leigar (39)	Åse Eriksen
17	Leigar (20)	Kenneth Vågenes
18	Leigar (23)	Atle N. Aalen
19	Leigar (32)	Valter Nordstrand/Kari Nordstrand
20	Leigar	Ledig naust
21	7	Edgar Jon Vågenes

Kaistrekninga sør for båtplass 21 til trapp er felles laste- og losseplass. Her kan ikkje ligge båtar over lengre tid enn det som trengst for lastinga/lossinga. Om nokon har behov for å legge båt denne staden over lengre tid, må det søkjast til notelaget.

Medlemer og naustleigarar kan byte bort sin båtplass mot å få tildelt båtplass på den søre og enno ikkje tilrettelagte delen av fellesarealet på dei vilkåra som vert forhandla fram med notelaget. Notelaget avgjer i så fall om båtplassar som etter dette vert ledige, skal leigast ut til utanforståande eller eventuelt tildelast eit medlem i notelaget som etter søknad ynskjer seg ein annan båtplass enn tildelt i jordskiftesaka.

Partar og/eller leigarar kan avtale å byte båtplass seg i mellom. Slikt byte må varslast til notelaget. Dersom det er særlege grunnar til det, kan notelaget nekte slikt avtalt byte. Notelaget må i så fall grunngje kvifor eit avtalt byte vert nekta.

Om nokon av nausteigarane (bnr. 2, 10, 12 og/eller 13) som har plass til det, legg ut fleire båtar enn den/dei frie båtplassane som er tildelt i tabellen ovanfor, skal det betalast ein årleg kompensasjon til notelaget på kr 500,-. Denne summen kan indeksregulerast kvart andre år i høve endringa i konsumprisindeksen.

15. Utmelding
Det er ikkje høve til å melde seg ut av laget.

16. Vedtektsendringar
Endra i Gulating jordskifteoverrett, ankesak nr. 2500-2012-0004 Vågenes Øvre.

17. Oppløysing

Oppløysing av laget kan berre skje ved 2/3 fleirtal på årsmøte eller ved ny jordskiftesak og då først etter 10 år, jf. jordskiftelova § 4.

III Om oppstart av det nye notelaget stifta i denne jordskiftesaka

Styret i eksisterande, frivillige notelag får i oppdrag å syte for igangsetting av det nye notelaget med obligatorisk medlemskap, herunder kalle inn til første ordinære årsmøte.

Det noverande, frivillige notelaget må sjølv avgjere om dette laget sine eventuelle aktiva skal overførast til det nye laget som vert stifta i denne jordskiftesaka.

.....

VI Tinglysing

Saka vil bli tinglyst på følgjande eigedomar i Radøy kommune:
Vågenes øvre gnr. 29 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14.

Rettsmøtet og saka slutt.
Austrheim, 20.12.2011.

Vidar Otterstad
(sign.)

Torill Surèn Levinsen
(sign.)

Reidar Øksnes
(sign.)

Utdrag

av

Rettsbok

for

Gulating jordskifteoverrett

.....

JORDSKIFTEOVERRETTSMØTE

Rettsmøtedag:	18.03.2013 klokka 09.00
Sted:	Jordskifteoverrettens lokaler i Bergen, Statens Hus
Sak nr.:	2500-2012-0004 – Vågenes Øvre
Saken gjelder:	Anke over sak 1200-2007-0052– Vågenes Øvre ved Nord- og Midhordland jordskifterett
Rettsleder:	Jordskifteoverdommer Per Kåre Sky
Meddommere:	Terje Hopland, Seim, 5912 Seim Helge Henanger, Øvre Sagstad 107, 5918 Frekkhaug Nina Stabell Øvreås, Stranda 518, 5993 Ostereidet Magnhild Dyrdal, Austfjordvegen 371, 5993 Ostereidet
Protokollfører:	Jordskifteoverdommeren
Til behandling:	Fordeling av jordskiftekostnader og avslutning av saken.
Ankeparter:	Eier av gnr. 29/9, Sigmund Harry Ramsvik Eier av gnr. 29/9, Solveig Ramsvik Eier av gnr. 29/2, Vidar Bakke Wergeland Eier av gnr. 29/2, Vetlemøy Kristine Wergeland Eier av gnr. 29/3, 29/4, Steinar Vågenes Eier av gnr. 29/5, Johny Dag Vågenes Eier av gnr. 29/6, Jodis Villanger

Eier av gnr. 29/7, Edgar Jon Vågenes
Eier av gnr. 29/8, Trond Magnus Vågnes
Eier av gnr. 29/10, Margit Marie Vågenes ved Tore Vågenes
Eier av gnr. 29/11, Frantz Mikal Vågenes
Eier av gnr. 29/12, Bjørg Ingrid Vågenes
Eier av gnr. 29/12, Kåre Vågenes
Eier av gnr. 29/14, Eivind Marvid Hellesøy

Ankemotparter:

Eier av gnr. 29/1, 29/13, Sigmund Otto Soltveit
Eier av gnr. 29/1, 29/13, Sonja Mari Soltveit
Eier av gnr. 29/20, Kenneth Vågenes
Eier av gnr. 29/23, Atle Nikolai Aalen
Eier av gnr. 29/23, Inger Johanne Lygre
Eier av gnr. 29/32, Valter Norstrand
Eier av gnr. 29/32, Kari Stene Simonsen Norstrand
Eier av gnr. 29/38, Hjørdis Sletten Haugland
Eier av gnr. 29/38, Jan Arle Sletten
Eier av gnr. 29/39, Åse Eriksen

Til stede: **Ingen av partene var innkalt til dette møtet.**

.....

Vedtak av bruksordning

.....

Bruksordningens punkt 16 får etter dette slik ordlyd:

Slutning:

"16. Vedtektsendringar
Årsmøtet kan med 2/3 fleirtal av dei frammøtte rekna etter andel vedta endringar av vedtektene punkt 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11 og 14.

Endring av punkt 14 kan berre gjerast ved omlegging av kaiområdet, nybygg eller utlegging av ny flytebrygge. Endring av punkt 14 kan ikkje føre til at partar og leigarar med båtplass blir ekskludert frå området.

Årsmøtet kan samrøystes endre alle delane av desse vedtektene dersom alle medlemene er representert.

Det er høve til å gje fullmakt til ein annan person til å møte for seg og røyste på årsmøtet. Fullmakta skal vere skriftleg."

.....

.....

Tinglysing

Saken skal tinglyses i tråd med jordskifterettenes bestemmelser om tinglysing.

Ikrafttreden

Bestemmelsene gitt i denne saken trer i kraft straks saken er rettskraftig.

.....

Retten hevet, saken avsluttet.
Bergen, 18. mars 2013.

Per Kåre Sky (s)

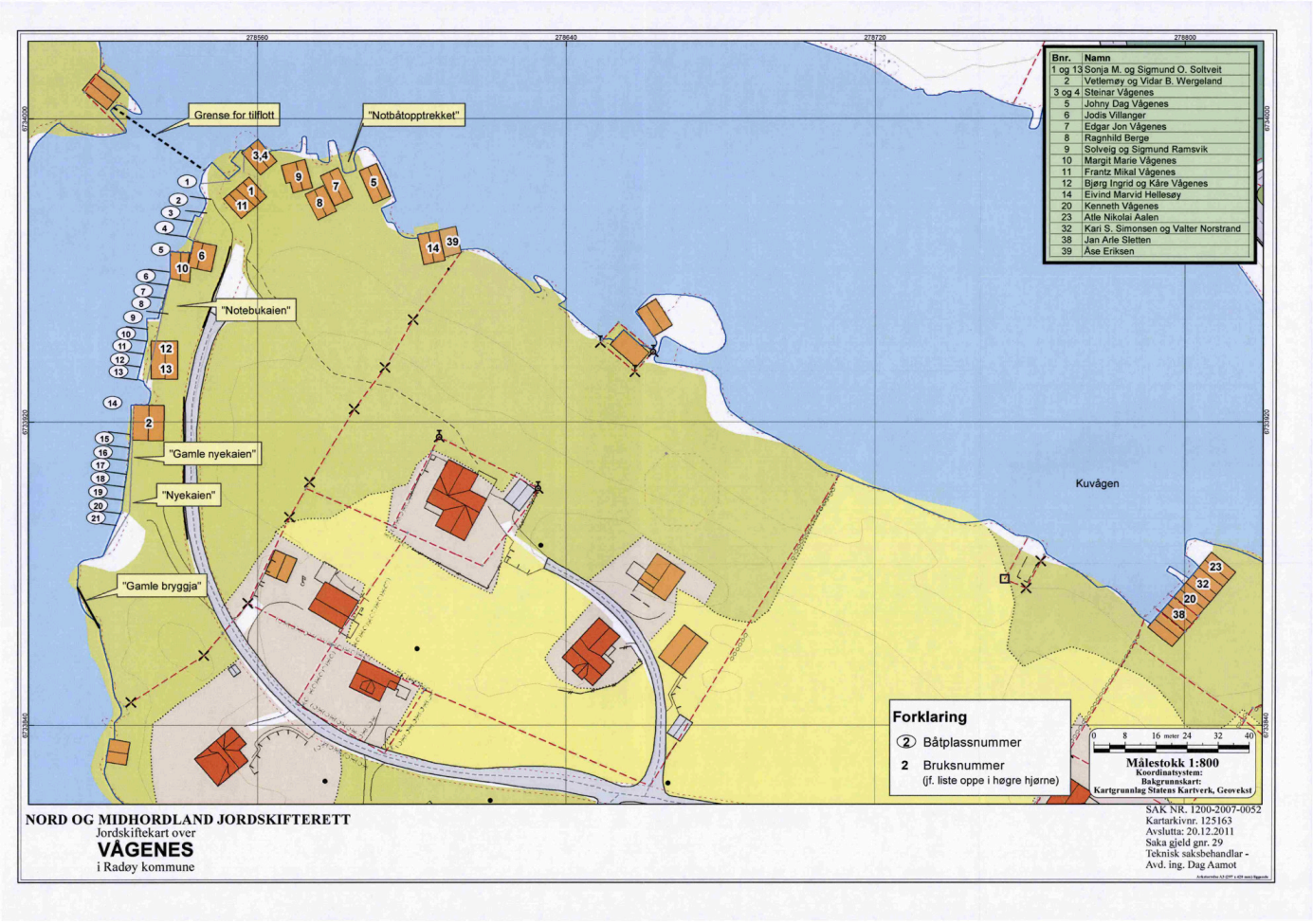
Terje Hopland (s)

Nina Stabell Øvreås (s)

Helge Henanger (s)

Magnhild Dyrdal (s)

Rett utskrift:


Grense for tilflott
"Notbåtopptrekket"
"Notebukaien"
"Gamle nyekaien"
"Nyekaien"
"Gamle bryggja"
Kuvågen
Bnr. Namn
1 og 13 Sonja M. og Sigmund O. Soltveit
2 Vetlemøy og Vidar B. Wergeland
3 og 4 Steinar Vågenes
5 Johny Dag Vågenes
6 Jodis Villanger
7 Edgar Jon Vågenes
8 Ragnhild Berge
9 Solveig og Sigmund Ramsvik
10 Margit Marie Vågenes
11 Frantz Mikal Vågenes
12 Bjørg Ingrid og Kåre Vågenes
14 Eivind Marvid Hellesøy
20 Kenneth Vågenes
23 Atle Nikolai Aalen
32 Kari S. Simonsen og Valter Norstrand
38 Jan Arle Sletten
39 Åse Eriksen
Forklaring
Båtplassnummer
2 Bruksnummer
(jf. liste oppe i høgre hjørne)
Målestokk 1:800
Koordinatsystem:
Bakgrunnskart:
Kartgrunnlag Statens Kartverk, Geovekst
NORD OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
VÅGENES
i Radøy kommune
SAK NR. 1200-2007-0052
Kartarkivnr. 125163
Avslutta: 20.12.2011
Saka gjeld gnr. 29
Teknisk saksbehandlar -
Avd. ing. Dag Aamot

REGISTRERT
27 APR. 1993
SORENSKRIVAREN
I NORDHORDLAND
DAGBOKNR.: 3273

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
EIERE AV GNR. 29, BNR. 1-14 I RADØY.	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
MARY SLETTEN TURE NERMANNSVEI 21, 5033 FYLLINGSDALEN	170530 [redacted]

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
29	1-14	RADØY

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
29	1-14	1	61,3 m²

i samsvar med 2) –

☐ kartforretning/målebrev, datert 29.09.1992

☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

NØST

Doknr: 3273 Tinglyst: 27.04.1993 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og overtas av festeren 2) –

☐ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

☐ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr		Dato
100,-	pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig, første gang - - - -	24.05.1984
beregnet etter - - - - - - - - - - - -	% p.a. av tomteverdien - - - - - - - - -	Kr

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

50 ÅR

regnet fra –

Dato 24.05.1984

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Se vedlagd leiekontrakt datert 24.05.84.

1) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato	Sted og dato
Vågenes 09.03.93	Vågenes 09.03.93
Bortfester	Fester
%	Mary Skåtun

~~Rett kopi bekreftes~~: .....

Kåre Vågenes - br.nr. 12
Bjørg T. Vågenes -"- 11
Nils O. Vågenes -"- 11
Malvin J. Vågenes -"- 8
Steinar Vågenes bnr. 3/4
Sigmund Ramsvik bnr. 9.
Elias E. Vågenes 7
Eivind Helleøy 14.
Haldis Villanger. 6.
Henry Vågenes br. 10
Sigmund Otto Solheim B.N.R. 1-13.
Sonja-Mari Saltveit B.N.R 1-13
Solveig Ramsvik bnr. 9.
Haldis Venke Kvalheim br.nr. 2
Arnstein Kvalheim br.nr 2
Vedr. bnr 5, se vedlegg

TINGLYST
Tingl. gebyr Kr. 712,-
Del. avg. Kr.
Panteattest Kr.

REGISTRERT
27 APR. 1993
SORENSKRIVAREN
I NORDHORDLAND
DAGBOKNR.:

TILLEGG

L E I E K O N T R A K T

Vågenes Notlag, nedenfor benevnt utleieren, bortleier herved til Mary Slettan, Turvik Neumannsvei 31, 5033 Fyllingsdalen en nausttomt 5 x 8 m^2 med rett til båtfeste på vårt fellesareal ved sjøen på Vågenes for et tidsrom av 50 år fra dags dato på følgende betingelser:

1. Den årlige leie er kr. 100,- Etthundrekroneråsom skal betales forskuddsvis årlig med kr. 100,- innen den 1. februar hvert år. For året 1976 betales årsleien kr. 100,- ved nærværende kontrakts underskrift. Årsleien skal betales uoppkrevet til

2. Leien er gjenstand for indeksregulering og skal endres overensstemmende med leveomkostningsindeksens endringer i forhold til gjeldende indeks pr. idag.

3. Leieretten kan ikke overføres eller nyttes av noen annen enn leier og hans nærmeste familie. Ved leierens salg ev egen eiendom kan overførsel av naustrettighetene kun skje med utleierens samtykke og mot et engangsgebyr av kr. 50,- Femtikroner

4. Leieren skal ha bruksrett til adkomstveien fra off. vei fram til naustarealet mot deltagelse i vedlikeholdet av veien med de nåværende og framtidige bortleiete naustgrunnsleiere.

5. Leieren plikter å delta i vedlikehold av adkomstveien og skal holde sitt oppførte naust til enhver tid i god brukbar stand. Han plikter dernest å sørge for at det holdes orden og fjernes bossavfall omkring sitt naust og skal dernest delta i den nødvendige felles opprensing og ryddiggjøring av arealet.

6. Ved leietidens utløp tilfaller naustetomt grunneierne vederlagsfritt. Utleieren kan også kreve naust og all innredning fjernet med etterfølgende opprydding.

7. Misligholdes nærværende leiekontrakt fra leierens side ved manglende leiebetaling eller på annen måte, kan utleieren kreve fraflytning med de rettigheter som er nevnt i punkt 6. Utkastelsen kan da iverksettes uten søksmål og dom ved at nærværende kontrakt skal tjene som tvangsgrunnlag.

Vågenes, den 24-5-84

Som leier: Mary Slettan

Som utleier: Vågenes Notelag

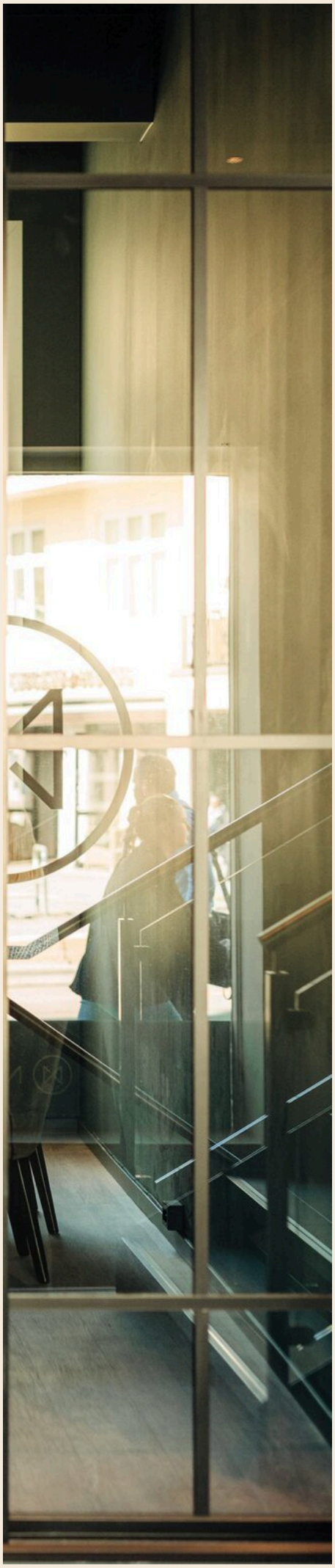
Olav Andreas Strakheim
* John Vågenes Kn. 5
Edv. Vågenes
Marvin J. Vågnes. ✓
Nils O. Vågenes ✓
Elias E. Vågenes ✓
Kåre Vågenes ✓
Jenny Vågenes ✓
Jenny Hellesøy
Johan J Vågenes
Steinar Vågenes ✓
Sigvald Vågenes
Selmer Ramsvik. ✓
Sigm. Ramsvik. ✓

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

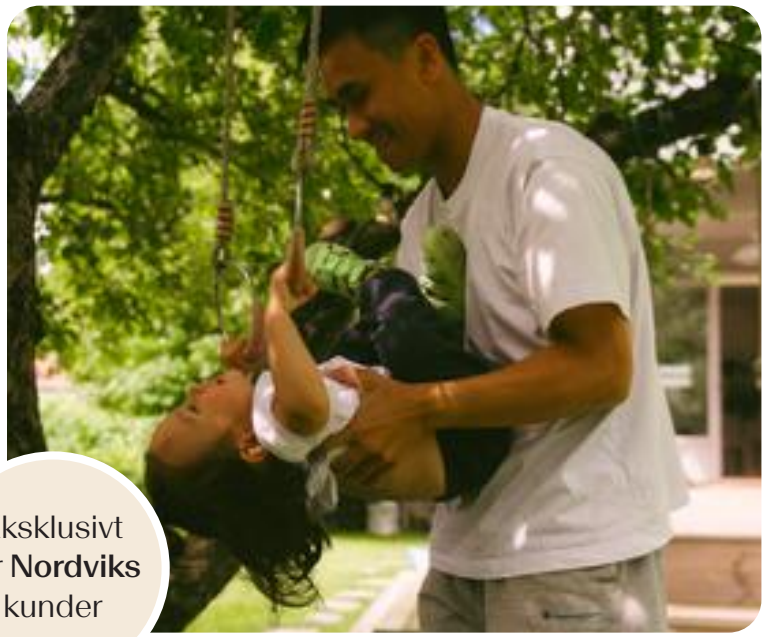


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0297/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: HÅLANDSVEGEN 70 5936 MANGER
Matrikkel: Gnr 429, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 429, bnr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 429, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Alver kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995