NORDVIK

Langelandsvegen 48

3 soverom | 101 kvm | Småbruk



Velkommen til

Langelandsvegen 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
91	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026

Nøkkelinformasjon



Sjelden mulighet! Småbruk brukt som fritidsbolig. Våningshus, driftsbygg og kort vei til Bergen. Jaktrettigheter

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 340,-**
Totalpris	**3 578 340,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Småbruk**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Lev ut småbruksdrømmen! Her får man både våningshus, driftsbygg og en solrik tomt. Eiendommen ligger idyllisk og naturskjønt til i rolige omgivelser med gode solforhold og flott utsikt mot nærområdet og omkringliggende fjell, perfekt for deg som ønsker et avslappende fristed nær natur.

Høydepunkter:

- Ny veranda i 2021
- Tre soverom, her har man god plass til gjester
- Vedovn + varmepumpe
- Ni av vinduene i hovedetasje ble skiftet i 2020
- Parkering på egen tomt

En smakebit av området:

- Nærhet til flere turområder som Tveitafjellet og Kossdalssvingane
- Ca. 8 min. kjøring til Rema 1000 og Coop Extra
- Lonevåg Nærsenter en kort kjøretur unna
- Flere badeplasser i nærheten som Husavatnet, Storavatnet og Låstadvatnet
- Båtmarina i Lonevåg

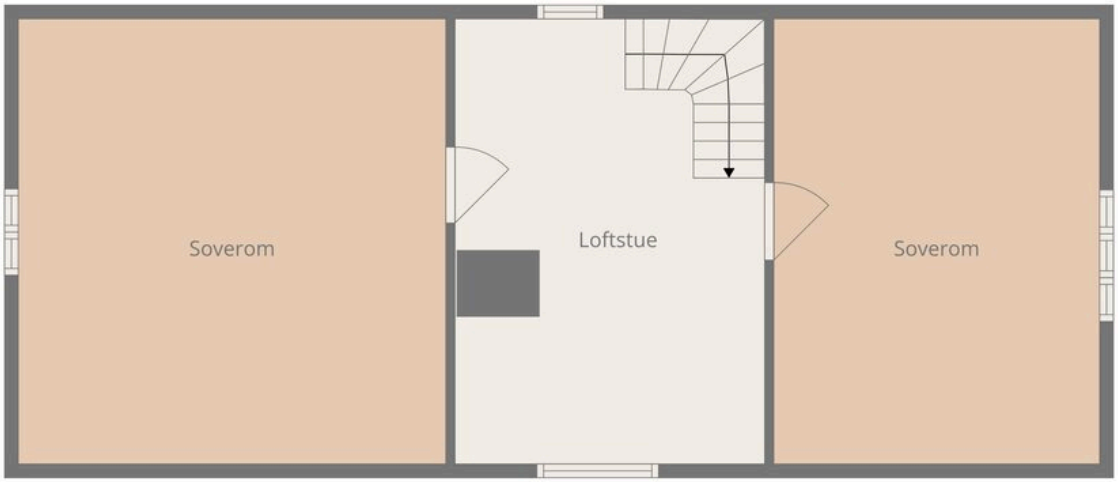
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 138 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

2. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm
















BOSCH























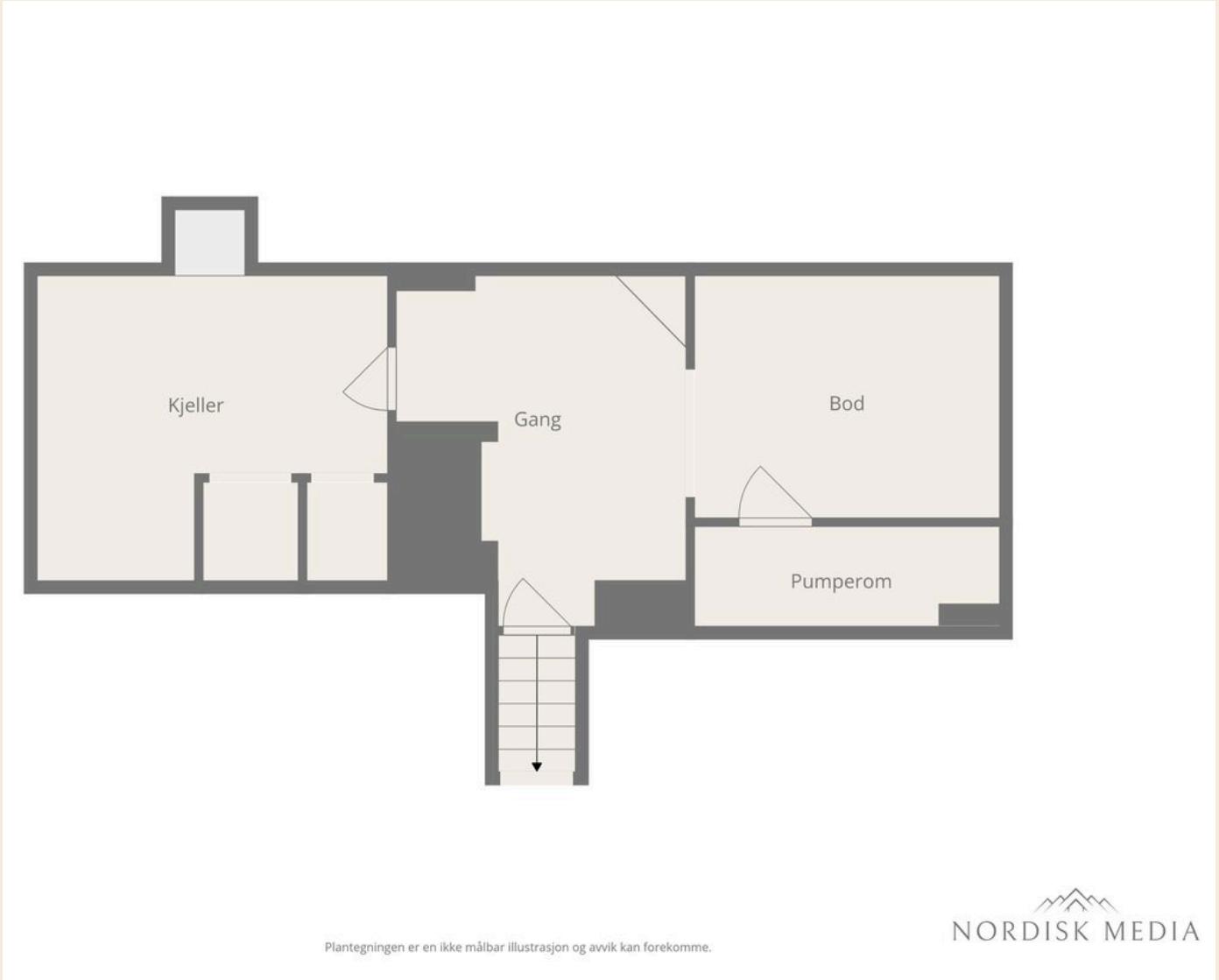






Planløsning

Kjelleretasje
Gulvareal: 33,5 kvm































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0101/26

Boligtype og eierform
Småbruk (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG
Gnr 71, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Osterøy kommune

Selgere
Nils Haugstveit
Bodil Haugstveit Naume
Kjetil Haugstveit
Marit Ertsås

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 598 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med 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
1907

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 69 kvm
Totalt BRA: 170 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang 7,9 m², kjøkken/trapperom 14,1 m², bad 3,2 m², vaskerom 5,9 m², soverom 18 m², stue 22,7 m²
BRA-e: 6 kvm. Uisolert vedskjul med utvendig adkomst 6,4 m²
BRA-e: 63 kvm. Lagringsplass 63 m²
Total BRA: 144 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Gang/trapperom 6,4 m², soverom 9,8 m², soverom 2 8,7 m²
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser. Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ikke målbare arealer:

U-etg er ikke målbar pga takhøyde. U-etg består av kjellerrom, teknisk kott og to boder. Gulvareal er til sammen 33,5 m². Takhøyden i u-etg er ca 1,77 m - 1,83 m.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2020:
- 9 nye vinduer
2021:
-Ny veranda

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom,

enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning AS ifm. frostsprengning på badet 2024. Reparerte vegg ved egeninnsats.

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, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Bygd veranda ca 2021. Gjort av tidligere eier som var pensjonert tømrer.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Byttet vannpumpe og koblet vannforsyning til annen kilde, ca. 2021.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- To private vannkilder, brønn og kilde under huset. Septikløsning ukjent for nåværende eiere.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byttet vinduer 2020. Gjort av familiemedlem som er tømrer, sammen med ufaglært.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Vannlekkasje ifm. frostsprengning på badet. Lukt på badet.

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:
- Ikke kjent med feil, men det er en gammel, uinnredet kjeller hvor fukt forekommer.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- En del defekte vinduer i kjelleren på hovedhus og på låven.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Antar det er noe skjevheter i gulv, siden det er et gammelt hus, men ikke kjent med setningsskader.

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:
- Kan se spor etter insekter/skadedyr i treverket, men ukjent hvilke type.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Innbo og utstyr som følger med eiendommen er gammelt og i variabel stand.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport skal utarbeides ifm. salg, men foreligger ikke når dette skjemaet fylles ut.

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?
- Ja
Beskriv:
- Veivedlikehold fordeles mellom eiendommer tilknyttet veien gjennom en fastsatt fordelingsnøkkel. En del av eiendommen er en felles teig som eies av fire gårder i fellesskap.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Det er nylig gjort analyser som viser at verken vannet i brønnen eller i kilden under huset er egnet som drikkevann. Det er en del parkslirekne på eiendommen. Dette er en svartlistet planteart.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell
- Grunnmur er oppført i naturstein på opprinnelig del
- Grunnmur i plasstøpt betong på tilbygd del
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifer
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig

liggende trekledning
- Vinduer av isolerglass i trekarmer
- Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker
- Renner og nedløp i plast

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vedskjul ved siden av boligen
- Eldre vinduer
- Ytterdører i underetasje
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Fuktsikring og drenering
- Avtrekk på kjøkken
- Bad
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Nedløpsrør, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Ytterdører
- Innvendige overflater
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Overflater og innredning på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Forstøtningsmurer
- Septiktank

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entré/gang, bad og vaskerom
- Varmepumpe med uttak i stue
- Vedovn i stue

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. 40 509 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 1 709,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 1 709,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for brannsyn og slamtømming.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 526,- pr år.
- Slamtømming av kommunen: kr. 85,- pr. mnd.
- Vedlikehold av felles vei: Sum varierer.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 219,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 4 219,- for inneværende år.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 38057725/101

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet tv/internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 218 163 kvm (Eiertomt)
I kart er eiendommen tegnet inn med oransje linjer som indikerer liten nøyaktighet.

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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Langelandsvegen 48!

Et sjarmerende småbruk som består av våningshus og driftsbygning, og byr på en landlig ramme med god plass, rolige omgivelser og gode solforhold. Nærområdet er preget av eneboliger og småbruk, med et hyggelig og veletablert naboskap.

Til tross for den landlige beliggenheten, er det ca. 8 min kjøring til Lonevåg Nærsenter, som byr på blant annet dagligvarebutikk, bank, legekontor, apotek, frisør, vinmonopol, klesbutikk og kro, samt barneskole og videregående skole. For de båtinteresserte finner man også båtmarina I Lonevåg. Er man glad i natur så er det flere naturstier ikke langt unna eiendommen. Selgers favoritter inkluderer Tveitafjellet og Kossdalssvingane.

Alt i alt et flott område for dem som setter pris på natur og mark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen er tilknyttet privat vei.

Vann: eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (egen brønn).
Kommunen har ingen informasjon om vann på eiendommen

Avløp: eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett, via septiktank.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. kommuneplan avsatt til LNFR-areal, Omsynssone - Bevaring naturmiljø (gjeld sone merka H560_71rundt Loneelva).

Det gjøres oppmerksom på at Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. Nåværende kommuneplan er gjeldende frem til ny kommuneplan er endelig vedtatt.

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.

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

Kjøper må fylle ut søknad om konsesjon.

Merk at boplikten er personlig for kjøper på landbrukseiendommer.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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

4630/71/4:
Tinglyst 19.03.1906 - Dokumentnr: 900167 - Utskifting over innmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 21.02.1907 - Dokumentnr: 900178 - Utskifting Overutskiftning over innmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 20.02.1911 - Dokumentnr: 900197 - Utskifting over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglust 07.11.1917 - Dokumentnr: 900160 - Forkjøpsrett
For selgeren, hustru og barn i tilf. salg til fremmede, for samme kjøpesum + utlagt kapital til nødvendige

forbedringer

Tinglyst 12.08.1935 - Dokumentnr: 900433 - Utskifting over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.01.1938 - Dokumentnr: 76 - Utskifting over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 28.06.1949 - Dokumentnr: 990096 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HOSANGER KOM. LINJENETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 10.07.1953 - Dokumentnr: 990239 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HAUS ELEKTRISITETSFORSYNING
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 08.02.1955 - Dokumentnr: 421 - Jordskifte over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler jordskifte og eiendomsgrenser.

Tinglyst 07.10.1974 - Dokumentnr: 5919 - Rett til utskilt tomt
For: Norvald, Bjarne, Margit, Klara og Maria Haugstveit
Eldre skjøte som omhandler overskjøting av eiendommen til arvinger, samt om ønskelig få fradelt hver sin hyttetomt i utkanten av eiendommen.

Tinglyst 10.12.1985 - Dokumentnr: 9473 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler rettsdokument der jordskifterett ble vedtatt, og bestemmelse om vei ble vedtatt.

Tinglyst 28.02.1990 - Dokumentnr: 1820 - Jordskifte
Jordskiftesak for Nord og Midhordland Jordskifterett av 04.12.89
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskifterett som beskriver grenselinjer for eiendommen og eiendommene rundt, med tilhørende bestemmelser.
Meglers beskrivelse:
I henhold til jordskifteavgjørelse med virkning fra 1. mars 1990 er gnr. 71, bnr. 4 tillagt to teiger innenfor jordskiftefeltet, herunder en heimeteig og en separat utmarksteig.

Eiendommen inngår i felles bruksretter knyttet til skogsbilvei, traktorvei, opplagsplass og vannkilde. Det følger også bestemmelser om kostnadsfordeling for opparbeidelse og vedlikehold av veiene. For bnr. 4 utgjør andelen 25 prosent av opparbeidelsen og 17 prosent av vedlikeholdet av veg nr. 1. For veg nr. 2 utgjør andelen 17 prosent av både opparbeidelse og vedlikehold. Eiendommen har videre gjerdeplikt mot gnr. 70 Langeland for teig nr. 2 og langs grense nr. 12.

Bnr. 4 har også del i felles fjellmark. Eierforholdet mellom partene ble ikke endret gjennom jordskiftet, men eiendommens konkrete andel fremgår ikke av den fremlagte avgjørelsen.

Jakt og fangst er ifølge jordskifteavgjørelsen felles innenfor jordskiftefeltet. Bnr. 4 har dermed del i jakt- og fangstretten sammen med de øvrige rettighetshaverne, men har ikke dokumentert eksklusiv jaktrett på egen teig. Avgjørelsen opplyser ikke om fordeling av jakt, kvoter, viltarter, organisering eller eventuell utleie. Nærmere bruk og organisering må derfor avklares med de øvrige rettighetshaverne eller eventuelt grunneier- eller jaktlag.

For jaktrettighetene har selger de siste to årene fått hhv. 65 og 45 kg kjøtt. Denne deles med tre andre gårder. Ingen av de andre gårdene er interessert i å drive jakt.

Tinglyst 16.11.1992 - Dokumentnr: 9525 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:71 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Omhandler avtale mellom eier av denne eiendommen og eier av gnr. 71, bnr. 1 og 3. Eier av bnr. 1 og 3 har vannrett fra denne eiendommen sitt vannuttak, rett til å legge vannledning frem til grensen mot bnr. 1 og 3 og rett til vedlikehold av uttak og ledninger.

Tinglyst 16.10.2019 - Dokumentnr: 1220479 - Bruksrett
Rettighetshaver: Haugstveit Bjarne Nikolai
Født: XX
Rettighetshaver: Haugstveit Margit
Født: XX
Rettighetshaver: Haugstveit Maria Alvilda
Født: XX
Skjøte med særskilt avtale om bruksrett der overdragerne kan benytte huset i deres tid.

Dokumentnr: 903679 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

Tinglyst 25.09.1909 - Dokumentnr: 900066 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:71 Bnr:6

Kontakt megler for mer informasjon.

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 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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

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.

Hytteforsikring 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.

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:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Tilstandsrapport kr. 1

500,-
Grunnpakke Fritid kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 870,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 100,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 370,- 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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Langelandsvegen 48

Avstand til sjø

2.7 km

Avstand til byer

Bergen	51 min

Aktiviteter

Osterøy stadion	6 min
Osterøyhallen fleirbrukshall	9 min
Fotlandsvåg idrettsplass	9 min
Valestrand skule akivitetssal	16 min
Furubakken kunstgrassbane	16 min
Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbinge	17 min
Tysse ballbane	15 min
Hjellvik idrettsplass	16 min

Sport

Osterøy stadion	6 min
Osterøyhallen fleirbrukshall	9 min
MOVA Osterøy	8 min
Optimum	30 min

Dagligvare

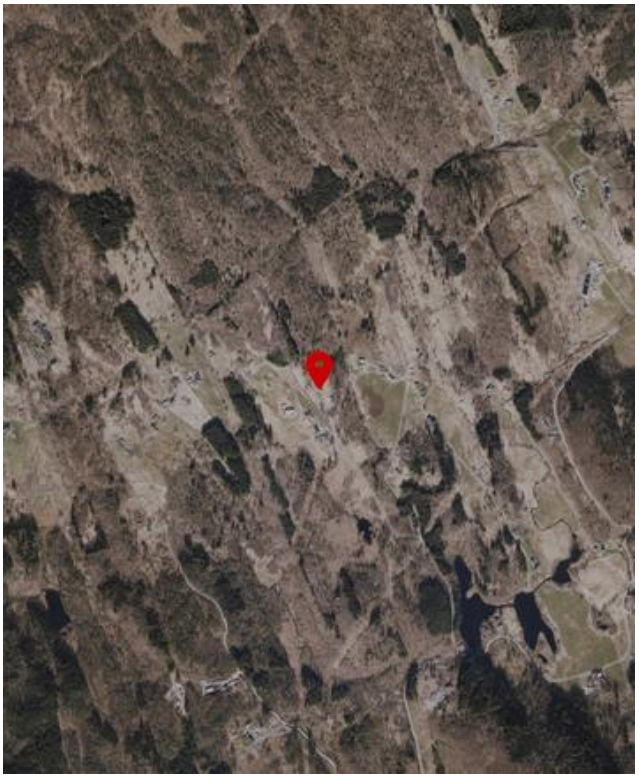
Coop Extra Lonevåg	8 min
Rema 1000 Lonevåg	8 min

Offentlig transport

Arna stasjon Linje F4, L4, R40	28 min 25.7 km
Trengereid stasjon Linje R40	30 min 27.4 km
Stemmo Linje 902	11 min 1 km
Fossdal Linje 902	20 min 1.8 km
Bergen Flesland	56 min

Varer/Tjenester

Osterøy Senter	8 min
Øyrane Torg	28 min
Apotek 1 Lonevåg	9 min
Lonevåg Vinmonopol	9 min





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
Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG
OSTERØY kommune
gnr. 71, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2741 **Eiendomsverdi ref nr:** GY3123

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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.



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.



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.



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.



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



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

Takstobjektet:
Våningshus over to plan + u-etg. Bygget i ca 1907, tilbygd i 1992.
Vestvendt altan på 14,4 m² med utgang fra kjøkken.
Tilhørende eldre driftsbygning på eiendommen.

Eiendommen har gnr. 71 og bnr. 4 i Osterøy Kommune. Eiendommens bruksnavn er Haustveit, men vises i andre sammenhenger til som Haugstveit. Boligen er registrert som et Våningshus som benyttes som fritidsbolig i eiendomsregistreret. Boligen går over to plan + u-etg og har saltak som er tekket med skifer. Taktekking av profilerte aluminumsplater på tilbygd del. Det er foretatt noen oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen består i hovedsak av eldre bygningsdeler, og det må påregnes omfattende oppgraderinger og utbedringer. Registrerte avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) bør prioriteres for å hindre ytterligere skadeutvikling og forringelse av bygningsdelene. Samlet sett vurderes boligen å ha et betydelig vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov, og den må anses som et renoveringsobjekt.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra ca 1907 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Våningshus - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifer. Profilerte aluminiumsplater i tilbygd del. Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking på tilbygd del er fra 1992. Taktekking på opprinnelig del er av eldre årgang. Renner, nedløp og beslag er av eldre årgang.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning (tømmervegger). Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Ett Velux takvindu.
Ytterdører u-etg: Panelte dørblad.
Ytterdør kjøkken: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av isolerglass.

Ni vinduer i hoved-etg - loft-etg ble skiftet i 2020. Vinduer i tilbygd del er fra 1992. Takvindu er fra 1990-tallet. Vinduer i u-etg er av eldre årgang. Ett vindu i loft-etg er fra 1980-tallet. Hovedytterdør ble skiftet i 1992 og ytterdør på kjøkken ble skiftet i 2020.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg, trebord, malte trebord.
Vegger: Tapet, panel, tømmer, finerplater, huntonittplater.
Himling: Takplater, panel, bjelker med trebord, huntonittplater.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul (ukjent alder).
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:
Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, malt profilert tredør.

Innerdørene er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,2 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater/panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 1992 og må anses å være utdatert.

Vaskerom. Areal: 5,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerom ble innredet i 1992 og må anses å være utdatert.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 14,1 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, bjelker/trebord i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/respatex benkeplate, stål vaskekum.
Våtromstapet over benkeplate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i teknisk kott i u

Beskrivelse av eiendommen

-etg.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i teknisk kott i u-etg. Volum: ca 120 liter. Eldre modell. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og vaskerom har naturlig avtrekk. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang/trapperom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Overbelastningsvern på 60 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 5 stk.

Inntaksikring er plassert på det ene soverommet i loft-etg.
Ny strømmåler i 2017.

El. oppvarming:
Gulvvarme i entre/gang, bad og vaskerom.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Daikin. Fra 2018/2019.

Mrk.
Det er termostat på kjøkken. Det er usikkert om det er gulvvarme på kjøkken. Termostat er defekt/ikke i bruk.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.
Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten fremstår som naturtomt.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er ikke framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

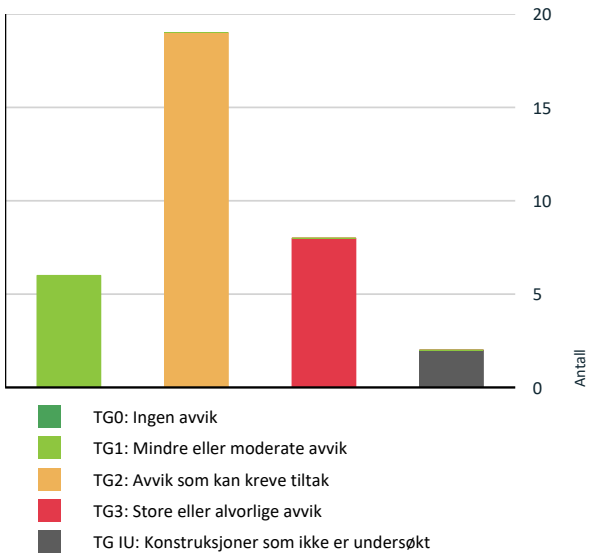
Driftsbygning

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger foreligger ikke.

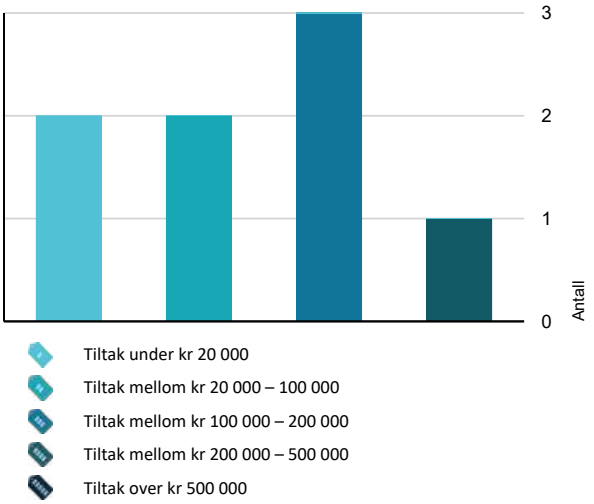
Sammendrag av boligens tilstand

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

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Landbrukseiendom:
Denne rapporten omhandler en tilstandsvurdering av den omtalte boligen. Forhold vedrørende tomten, og spesielle forhold knyttet til landbrukseiendommen er ikke omtalt, vurdert eller kontrollert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vedskjul v/siden av boligen	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører u-etg	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken/trapperom (14,1 m²) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,2 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (5,9 m²) > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken/trapperom (14,1 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loft-etg har ikke godkjent rømningsvei. Vinduer benyttet som rømningsvei skal ha en fri åpning der summen av høyde og bredde er minst 150 cm, og ingen av målene skal være mindre enn 50 cm. Med en rømningsbredde på 40 cm tilfredsstiller vinduer i loft-etg ikke dagens krav til rømningsvei. I hoved-etg er det rømningsvei via ytterdører.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeår er oppgitt av rekvirent og er et ca årstall. Det er samtidig opplyst at flere av bygningsdeler kan være eldre enn byggeåret, da materialer fra eldre bygninger tidligere ofte ble gjenbrukt ved flytting eller ombygging. Dette kan medføre at deler av konstruksjonen har en høyere alder enn det registrerte byggeåret. Kommentar fra eiere: Hoveddelen av våningshuset i sin tid (antakelig 1907) ble flyttet fra det som nå er en av nabogårdene til der det står i dag. Trolig var det snakk om nåværende stue og kjøkken, mens soverom nede ble bygget på der huset står i dag, men det vet vi ikke sikkert. Opprinnelig byggeår kjenner vi heller ikke

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifer. Profilerte aluminiumsplater i tilbygd del.

Taktekking på tilbygd del er fra 1992. Taktekking på opprinnelig del er av eldre årgang.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Skifer har en normal en brukstid på 50 til 80 år.
Aluminiumspanner har en normal brukstid på 40 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
• Taket på tilbygd del er tekket med profilerte aluminiumsplater og har en takvinkel på ca. 12 grader. Takvinkelen vurderes som relativt lav for denne typen tekking, noe som stiller økte krav til utførelse, tetthet i skjøter og vedlikehold. Risikoen for vanninntrengning kan være høyere enn på tak med større fall.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
• 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.

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom skifer har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Tilstandsrapport



Taktekking over tilbygd del bærer preg av elde/slitasje.



Skifertak på opprinnelig del.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er av eldre årgang.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag. Det er rust på noen beslag, spesielt mønebeslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rustne beslag og spesielt mønebeslag bør lokal utbedres/skiftes.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Pipe utvendig. Tetting rundt pipe er et særlig utsatt og kritisk punkt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Montering av pipebeslag bør vurderes.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Slitt mønebeslag. Mønebeslag og øvrige eldre beslag bør lokal utbedres/skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det er registrert råteskader i enkelte utvendige taksperrer. Skadene kan medføre redusert bæreevne og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripet borebille, begrenset isoleringsevne og manglende dampsperre.

• Skadde bygningsdeler bør undersøkes nærmere og repareres eller skiftes ut etter behov for å hindre videre skadeutvikling.


Råte i utvendig taksperr.


Råte i utvendig taksperr.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning (tømmervegger).
Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

• Det er registrert høy luftfuktighet i underetasjen samt forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Dette kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

• Årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges og nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere fuktnivået. Fuktpåvirkede bygningsdeler bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Forhøyede fuktverdier i bunnsvill i u-etg.

TG 3 Vedskjul v/siden av boligen

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning (tømmervegger).
Pulttak, taksperrer er tekket med profilerte stålplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen i vedskjul. Vedskjul fremstår i dårlig forfatning og må renoveres. Kostnadsestimat gjelder renovering av vedskjul v/ siden av boligen.

Konsekvens/tiltak

Renovering av vedskjul må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vedskjul i dårlig forfatning.



Råte i kledning og veggkonstruksjon.



Mitangrep i trevirke i vedskjul.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolerglass i trekarmer.

Ni vinduer i hoved-etg - loft-etg ble skiftet i 2020.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 3 Eldre vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer. Ett Velux takvindu.

Vinduer i tilbygd del er fra 1992. Takvindu er fra 1990-tallet. Vinduer i u-etg er av eldre årgang. Ett vindu i loft-etg er fra 1980-tallet.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Råte ble observert i takvindu. Vinduer i u-etg er av eldre årgang og må anses å være utdaterte. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av takvindu og vinduer i u -etg.

Konsekvens/tiltak

• Takvindu og vinduer i u-etg må skiftes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i takvindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør kjøkken: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av isolerglass.

Hovedytterdør ble skiftet i 1992 og ytterdør på kjøkken ble skiftet i 2020.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Hovedytterdør bærer preg av elde/slitasje. Ytterdør på kjøkken har svelling i nedre del på utside.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere altandør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

• Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdører for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.

• Svelling i nedre del av ytterdør på kjøkken indikerer fuktpåvirkning. Årsaken til fuktbelastningen bør utbedres, og døren bør repareres eller skiftes ut ved behov.



Ingen takoverbygg v/ ytterdør. Bilde viser ytterdør på kjøkken. Det bør monteres takoverbygg for å skjerme dørene mot værslitasje.

TG 3 Ytterdører u-etg

Beskrivelse

Ytterdører u-etg: Panelt dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdører i u-etg med tilsvarende utførelse.

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



Råte i karm på ytterdør i u-etg.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vestvendt altan på 14,4 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i ca 2021.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse
Gulv: Vinylbelegg, trebord, malte trebord.
Vegger: Tapet, panel, tømmer, finerplater, huntonittplater.
Himling: Takplater, panel, bjelker med trebord, huntonittplater.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket.


Slitasje i gulv i loft-etg.


Mit i trevirke i loft-etg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

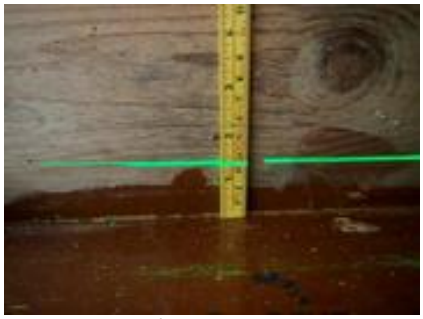
Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i hoved-etg.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul (ukjent alder).
Feieluke er plassert i u-etg.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på pipe. Pipe er gjenkledd på en side i loft-etg. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Det er riss/sprekkdannelser noen steder på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

• Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Riss/sprekkdannelser i pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Uinnredet u-etg med betonggulv og murvegger.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påforede kjellervegger i u-etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på underside av bjelke i u-etg.
Det viste vektprosent på 24,9 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er fukt/råte i trevirke i skillevegger i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Kostnadsestimat gjelder å iverksette tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg og fjerne skillevegger som har fukt/råteskader. Kostnadsestimat gjelder ikke arbeid på utvendig drenering.
- Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og skadede bygningsdeler bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier i gulv.



Forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur.



Sopp- råteskade i skillevegg.



Forhøyede fuktverdier i trebjelke.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygd del.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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.

• Det er eldre drenering/knotteplast inntil grunnmuren i tilbygd del. Det øker faren for fuktinntrenging i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Tilstanden bør følges opp, og fornyelse bør vurderes ved tegn til fuktproblemer for å redusere risikoen for fuktinntrenging i krypkjelleren.

• Det bør lages tilkomst luke til krypkjeller, om mulig.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Plassbygd tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Trappen bærer preg av elde/slitasje. Det er liten frihøyde i nedre del av trappeløp.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.

Konsekvens/tiltak
• Generell oppgradering må påregnes for å lukke avviket.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det bør monteres sikkerhetsglass i vindu i trapperom.


Innvendig trapp i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressete slette dørblad, malt profilert tredør.

Innerdørene er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Noen innerdører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard. Noen innerdører bør justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter. Mitdryss ble observert flere steder, spesielt i u-etg og i vedskjul. Edderkopp ble observert i u-etg.

Konsekvens/tiltak
• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det er registrert mitdryss etter stripet borebille flere steder. Angrepet bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skadeutvikling i trevirket.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 3,2 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater/panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 1992 og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

• Kostnadsestimatet gjelder oppussing av våtrom med tilsvarende standard. Ved oppgradering til høyere standard, eksempelvis helflisede overflater, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk i dusjsone.



Røropplegg under servant.



Ingen oppbrett på våtromsbelegg v/ døråpning.

HOVED-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nedre del av vegg mellom entre/gang - bad har kjerne av tre. 7 mm hull er boret. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 66,2 % ved en temperatur på 21,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ettersom det ikke var mulig å lage 73 mm hull i dette tilfellet kan det derfor ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,9 M²)

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 5,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerom ble innredet i 1992 og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

• Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

• Kostnadsestimatet gjelder oppussing av våtrom med tilsvarende standard. Ved oppgradering til høyere standard, eksempelvis helflisede overflater, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Plastsluk i gulv.


Røropplegg under vask.


Slitasje/striper i våtromsbelegg.


Ingen oppbrett på våtromsbelegg v/ døråpning.

HOVED-ETG > VASKEROM (5,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,0 % ved en temperatur på 20,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.



Røropplegg under vask.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM (14,1 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 14,1 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, bjelker/trebord i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/respatex benkeplate, stål vaskekum.
Våtromstapet over benkeplate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• KJøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.



Ujevnheter i vinylbelegg.

HOVED-ETG > KJØKKEN/TRAPPEROM (14,1 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk over kokesone. Kostnadsestimat gjelder montering av ny ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i teknisk kott i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang. Trykktank er plassert i teknisk kott i u-etg. Trykktank er fra ca 2021.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Stoppekran i teknisk kott.


Irr på kobber rør på bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har el.avtrekksventil og vaskerom har naturlig avtrekk. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

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

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Daikin. Fra 2018/2019.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i teknisk kott i u-etg. Volum: ca 120 liter. Eldre modell. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.



Varmtvannstank i teknisk kott.

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

Sikringsskap i gang/trapperom i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Overbelastningsvern på 60 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 5 stk.

Inntaksikring er plassert på det ene soverommet i loft-etg.
Ny strømmåler i 2017.

El. oppvarming:
Gulvvarme i entre/gang, bad og vaskerom.

Mrk.
Det er termostat på kjøkken. Det er usikkert om det er gulvvarme på kjøkken. Termostat er defekt/ikke i bruk.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

El.anlegg er av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.



Sikringsskap i gang/trapperom.



Inntaksikring på soverom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loft-etg har ikke godkjent rømningsvei. Vinduer benyttet som rømningsvei skal ha en fri åpning der summen av høyde og bredde er minst 150 cm, og ingen av målene skal være mindre enn 50 cm. Med en rømningsbredde på 40 cm tilfredsstiller vinduer i loft-etg ikke dagens krav til rømningsvei. I hoved-etg er det rømningsvei via ytterdører.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene i loft-etg oppfyller ikke dagens krav til rømningsvei. Dette kan medføre begrensede rømningsmuligheter ved brann eller annen nødsituasjon.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er registrert fuktinnsig flere steder i underetasjen, og dreneringen på opprinnelig del vurderes å ha nådd forventet levetid og ha redusert funksjon. For å begrense fuktbelastningen mot grunnmuren og redusere risikoen for videre fukt- og råteskader anbefales fornyelse av dreneringssystemet. Det bør samtidig vurderes nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann og fallforhold rundt bygningen. Kostnadsestimat gjelder utbedring av drenering.

Konsekvens/tiltak

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i naturstein på opprinnelig del.
Grunnmur i plasstøpt betong på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

• Det er noen sprekkdannelser i grunnmur på opprinnelig del. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

• De registrerte skjevhetene vurderes å kunne være et resultat av naturlige setninger som har oppstått over tid. Forholdet anses normalt ikke å kreve utbedring så lenge det ikke observeres pågående bevegelser, nye riss eller økende sprekkdannelser. Ved endringer i tilstanden anbefales nærmere undersøkelser.

• Grunnmuren i opprinnelig del er oppført av naturstein og er av eldre konstruksjonstype. Slike grunnmurer har generelt lavere styrke, stabilitet og motstand mot fuktpåvirkning sammenlignet med nyere grunnmurer i armert betong. Dette kan øke risikoen for setninger, bevegelsesskader og fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Grunnmuren bør jevnlig kontrolleres for tegn til bevegelser, sprekkdannelser eller økt fuktbelastning. Utbedring anses normalt ikke nødvendig med mindre det registreres pågående skader eller endringer i konstruksjonens tilstand.



Sprekkdannelser i grunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer/hagemurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp/utbedres.



Forstøtningsmur uten rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren på opprinnelig del. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

• Det er jord og plen inntil grunnmuren.

• Jord og plen helt inntil grunnmuren fører ofte til unødvendig fuktpåvirkning på bygningen. Organiske masser holder godt på vann, og når terrenget ligger tett inntil muren, kan dette øke risikoen for fuktopptak. For å redusere denne risikoen anbefales det å fjerne jordmassene og erstatte dem med selvdrenerende masser, som pukk eller grov grus, i en sone på ca. 1–1,5 meter rundt boligen. Dette sikrer bedre avrenning og bidrar til et tørrere og mer stabilt grunnlag rundt huset.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning/brønn under boligen.
Avløp til septiktank.
Ukjent type avløpsrør.

Det er foretatt vannprøver og vann er ikke beregnet som drikkevann. En brønn på eiendommen er ikke i bruk.

Utvendige avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert brønn under boligen, noe som er en relativt sjelden konstruksjonsløsning. Brønnen representerer en potensiell kilde til fukt og vanninnsig i bygningen, spesielt ved perioder med høy grunnvannstand, store nedbørsmengder eller dersom vannstanden i brønnen varierer.
Ved fukt- eller vannpåvirkning kan dette over tid medføre økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensene kan være fuktskader på bygningsmaterialer, redusert levetid på konstruksjoner, risiko for muggsoppdannelse samt et mindre gunstig innemiljø.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på forholdet gjennom regelmessige inspeksjoner av brønn, omkringliggende konstruksjoner og eventuelle fuktutsatte områder. Dersom det registreres fuktutslag eller vanninnsig bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av drenering, tetting av konstruksjoner mot grunnen, installasjon av pumpe- og overvåkingsløsninger eller andre tiltak tilpasset årsaken til fuktbelastningen.

Tilstandsrapport



Brønn under boligen. Tilgang fra luke i u-etg.

Septiktank

Beskrivelse

Ukjent type septiktank.

Septiktank er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loft-etg har ikke godkjent rømningsvei. Vinduer benyttet som rømningsvei skal ha en fri åpning der summen av høyde og bredde er minst 150 cm, og ingen av målene skal være mindre enn 50 cm. Med en rømningsbredde på 40 cm tilfredsstiller vinduer i loft-etg ikke dagens krav til rømningsvei. I hoved-etg er det rømningsvei via ytterdører.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det bør monteres sikkerhetsglass i vindu i trapperom.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Vinduene i loft-etg oppfyller ikke dagens krav til rømningsvei. Dette kan medføre begrensede rømningsmuligheter ved brann eller annen nødsituasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
1907

Kommentar
Byggeår er oppgitt av rekvirent og er et ca årstall. Bygningen er sannsynligvis oppført i samme tid som våningshuset. Det er samtidig opplyst at flere av bygningsdeler kan være eldre enn byggeåret, da materialer fra eldre bygninger tidligere ofte ble gjenbrukt ved flytting eller ombygging. Dette kan medføre at deler av konstruksjonen har en høyere alder enn det registrerte byggeåret.

Standard
Bygningen fremstår med eldre standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i natursteinsmur.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med lekter og profilerte stålplater/skifer.

Det er innlagt strøm i bygningen. Bygningen fremstår med eldre standard og har råteskader, mitangrep etc flere steder. Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved-etg	75	6		81	
Loft-etg	26			26	
SUM	**101**	**6**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved-etg	Entré/gang (7,9 m²), kjøkken/trapperom (14,1 m²), bad (3,2 m²), vaskerom (5,9 m²), soverom (18 m²), stue (22,7 m²)	Uisolert vedskjul med utvendig adkomst (6,4 m²)	
Loft-etg	Gang/trapperom (6,4 m²), soverom (9,8 m²), soverom 2 (8,7 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,5 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,8 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue er 2,19 m - 2,22 m (underside av bjelker).

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i deler av boligen er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i loft-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

U-etg:
U-etg er ikke målbar pga takhøyde. U-etg består av kjellerrom, teknisk kott og to boder.
Gulvareal er til sammen 33,5 m². Takhøyden i u-etg er ca 1,77 m - 1,83 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er ikke framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring av frostskade på bad. Arbeid ble utført av rørleggerfirma og delvis som egeninnsats.

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved-etg		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved-etg		Lagringsplass (63 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

U-etg er ikke målbar pga takhøyde.
Gulvareal i u-etg er 46 m². Takhøyden i u-etg varierer fra 1,79 m - 1,91 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Kjetil Haugstveit	Kunde
	Bodil Haugstveit Naume	Kunde
	Rolf Cato Naume	Eiers ektemann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	71	4	0	0	218163.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langelandsvegen 48

Hjemmelshaver

Bodil Haugstveit Naume, Kjetil Haugstveit, Marit Ertsås & Nils Haugstveit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Haustveit på Osterøy.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og småbruk.

Ca 5,4 km til Lonevåg sentrum som har fasiliteter som dagligvarebutikk, bank, legekontor, apotek, frisør, klesbutikk, kro, barneskole og videregående skole mm. Kort vei til badeplasser ved Husavatnet, Storavatnet og Låstadvatnet.
Båtmarina i Lonevåg for båtinteresserte. Gode turmuligheter med flere turstier i nærområde.

Osterøy kommune ligger på Osterøy, Nordeuropas største innlandsøy som er 329 km². Øyen ligger nordøst for Bergen i Vestland fylke. Osterøy kommune har et areal 253 km². Innbyggertallet er 8152 pr 2023.
Kommunesenter ligger på Lonevåg og andre tettsteder er Valestrand, Haus og Fotlandsvåg.

Avstander (ca):
Øyrane Torg 26 km.
Åsane 38 km.
Bergen Sentrum 46 km.
Flesland lufthavn 50 km.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (egen brønn).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert til Inf-område.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten fremstår som naturtomt.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1906/900167-1/51 19.03.1906 UTSKIFTING
over innmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1907/900178-1/51 21.02.1907 UTSKIFTING
Overutskiftning over innmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/900197-1/51 20.02.1911 UTSKIFTING
over utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1935/900433-1/51 12.08.1935 UTSKIFTING
over utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/76-1/51 13.01.1938 UTSKIFTING
over utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/990096-1/51 28.06.1949 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: HOSANGER KOM. LINJENETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/990239-1/51 10.07.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: HAUS ELEKTRISITETSFORSYNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/421-1/51 08.02.1955 JORDSKIFTE
over utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/9473-1/51 10.12.1985 JORDSKIFTE
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/1820-1/51 28.02.1990 JORDSKIFTE
Jordskiftesak for Nord og Midhordland Jordskifterett av 04.12.89
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9525-1/51 16.11.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 4630 GNR: 71 BNR: 1
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	
3	13.08.2026	
4	20.08.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marit Ertsås	9578-5995-4-3133205	2026-07-28 20:35:32
Nils Haugstveit	9578-5998-4-799590	2026-07-28 12:11:38
Kjetil Haugstveit	9578-5999-4-1171095	2026-07-28 13:41:09
Bodil Haugstveit Naume	9578-5999-4-1978040	2026-07-29 19:23:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
48-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Marit Ertsås, Nils Haugstveit, Kjetil Haugstveit, Bodil Haugstveit Naume

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Norvald Haugstveit

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: 38057725/101
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning AS ifm. frostsprengning på badet 2024. Reparerte vegg ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygd veranda ca 2021. Gjort av tidligere eier som var pensjonert tømrer.

---

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?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet vannpumpe og koblet vannforsyning til annen kilde, ca. 2021.

---

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: To private vannkilder, brønn og kilde under huset. Septikløsning ukjent for nåværende eiere.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 2020. Gjort av familiemedlem som er tømrer, sammen med ufaglært.

---

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?

Ja

Beskriv: Vannlekkasje ifm. frostsprengning på badet. Lukt på badet.

---

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

Nei

---

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: Ikke kjent med feil, men det er en gammel, uinnredet kjeller hvor fukt forekommer.

---

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

Ja

Beskriv: En del defekte vinduer i kjelleren på hovedhus og på låven.

---

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: Antar det er noe skjevheter i gulv, siden det er et gammelt hus, men ikke kjent med setningsskader.

---

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: Kan se spor etter insekter/skadedyr i treverket, men ukjent hvilke type.

---

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?

Ja

Beskriv: Innbo og utstyr som følger med eiendommen er gammelt og i variabel stand.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport skal utarbeides ifm. salg, men foreligger ikke når dette skjemaet fylles ut.

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?

Ja

Beskriv: Veivedlikehold fordeles mellom eiendommer tilknyttet veien gjennom en fastsatt fordelingsnøkkel. En del av eiendommen er en felles teig som eies av fire gårder i fellesskap.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er nylig gjort analyser som viser at verken vannet i brønnen eller i kilden under huset er egnet som drikkevann. Det er en del parkslirekne på eiendommen. Dette er en svartlistet planteart.

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.

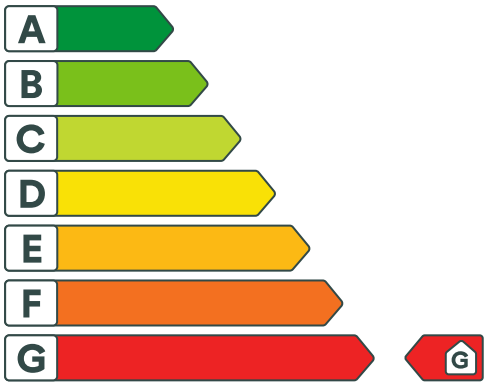
Oppdragsnummer: 48-0101/26

enova

Energiattest



Adresse **Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175908382**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **4**
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 **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **404,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **401,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 509 kWh**



Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG

Detaljering

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

Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: 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









OSTERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1 5 NOV. 1991
ARKIV NR. 3

Tilbygg	Plan og Fasader	M. 1:100
Eivind Haugstveit 5250 Lonevåg		13-11 1991

Osterøy kommune
Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 29.07.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 71 **Bruksnr.:** 4
Adresse: Langelandsvegen 48, 5282 LONEVÅG
Referanse: 48-0101/26

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR-areal, Omsynssone - Bevaring naturmiljø (gjeld sone merka H560_71 rundt Loneelva)

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

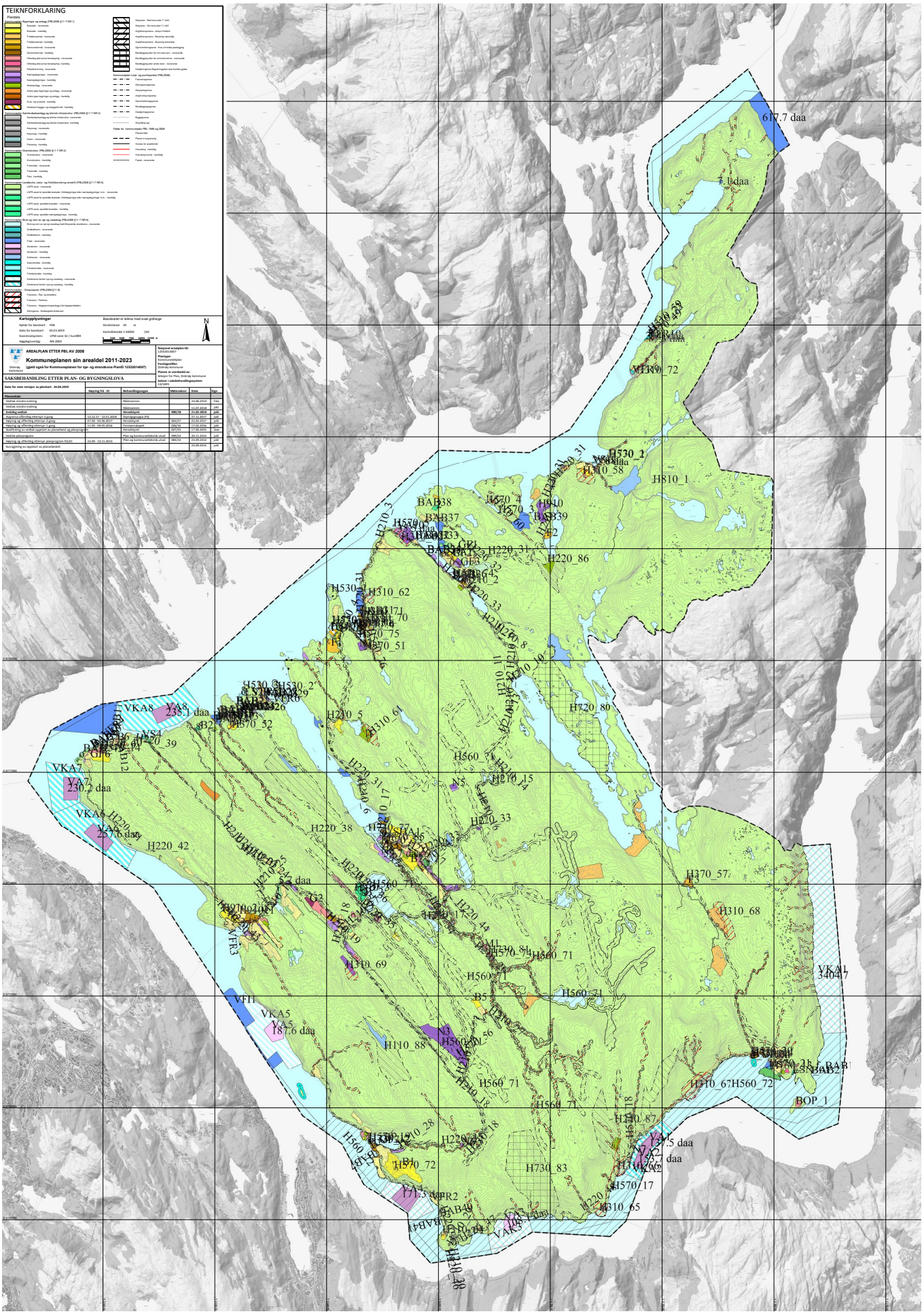
Kommentar
Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. For meir informasjon om planforslaget, sjå Osterøy kommune si nettside eller arealplaner.no. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt.

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.


TEIKNFORKLARING
Kartopplysninger
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA
617.7 daa
H810_1
H530_2
H310_58
H310_62
H220_86
H720_80
H560_71
H220_38
H220_42
H370_57
H310_68
H310_69
H730_83
H570_17
H310_65
H310_67
H560_72
H310_87
BOP_1
VKA1
VKA5
VKA6
VKA7
VKA8
VFH1
VFR3
VFR0_72
230.2 daa
187.6 daa
137.5 daa
137.4 daa
171.3 daa
235.1 daa

Utsnitt av plan for eigedom gbnr. 71/4

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister https://www.arealplaner.no

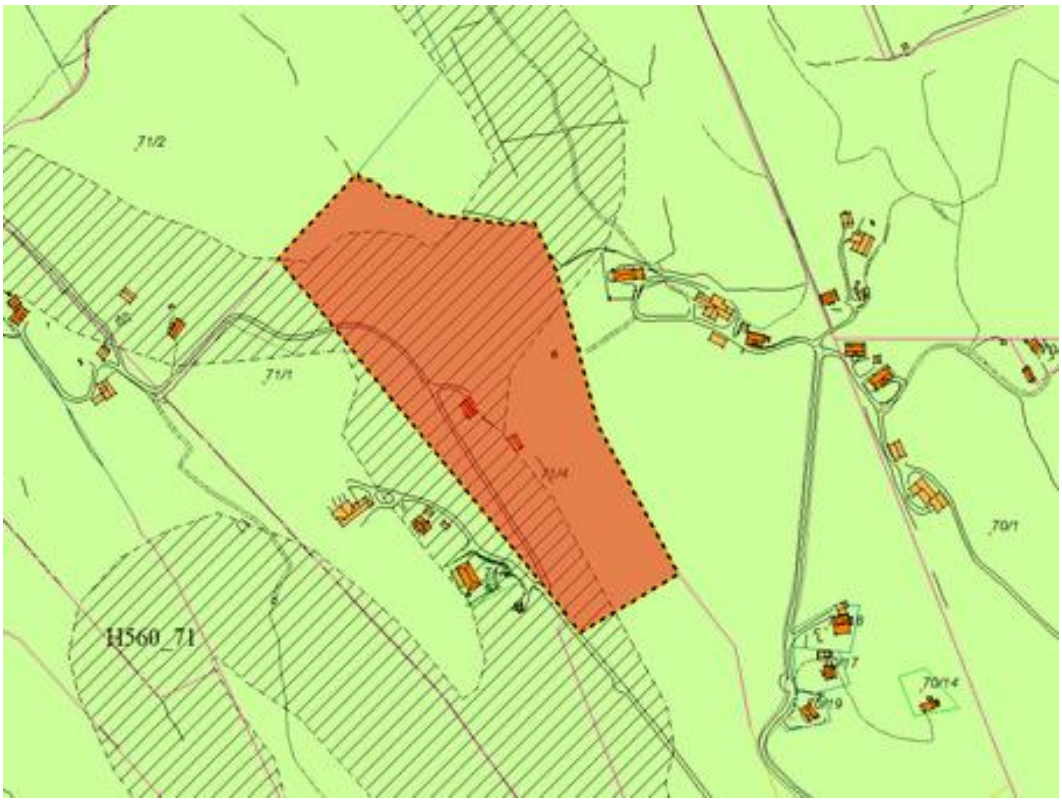
Eigedomen består av fleire teigar. Gjeldande plan for heile eigedomen er Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

Utsnitt av heile eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:10 000 – eigedom markert i raudt

Nærare utsnitt av delar av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 2 Målestokk 1:2500 – eigedom markert i raudt

Utsnitt av delar av eigedomen som er bebygd i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 3 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

ambita

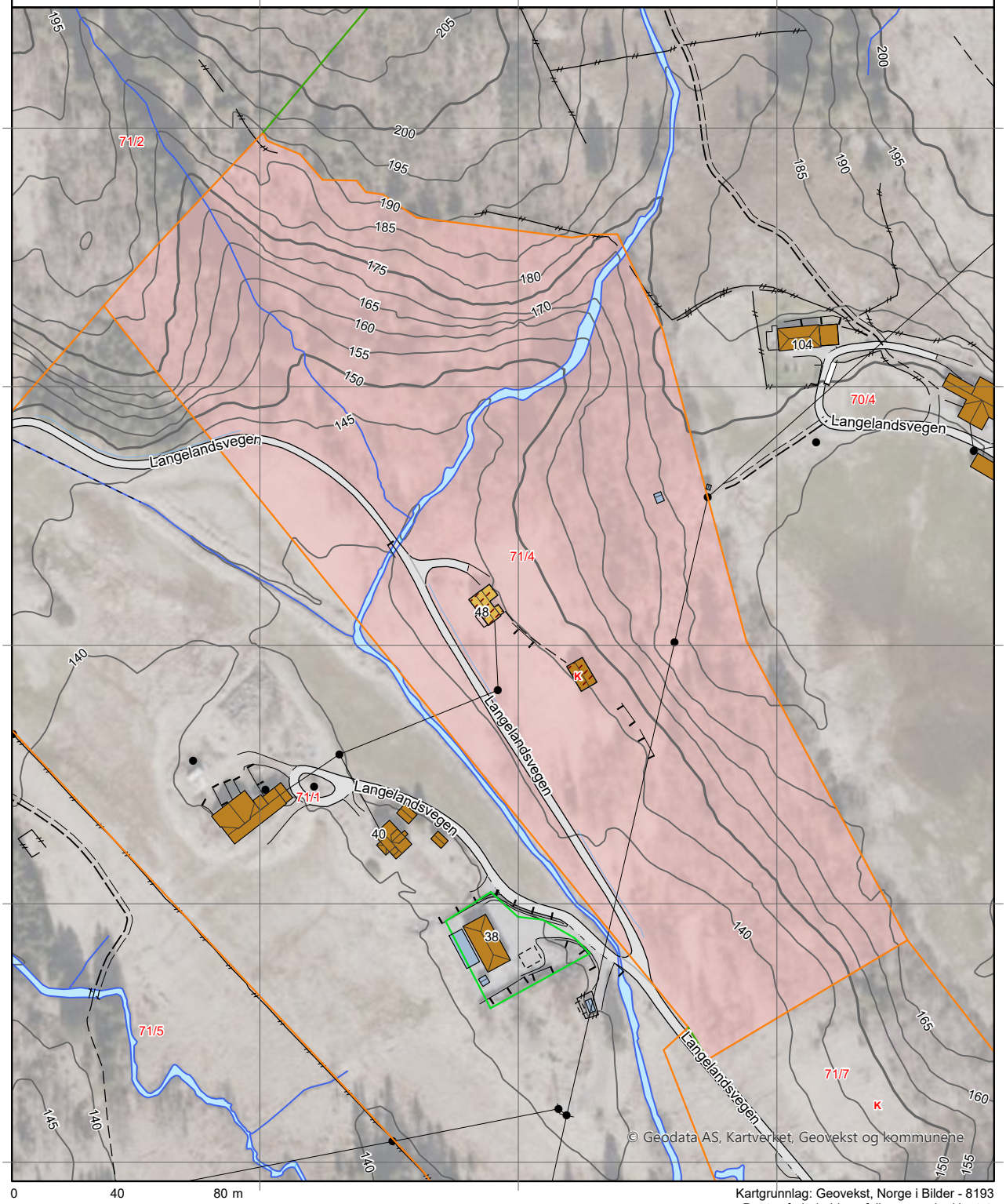
Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/71/4/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

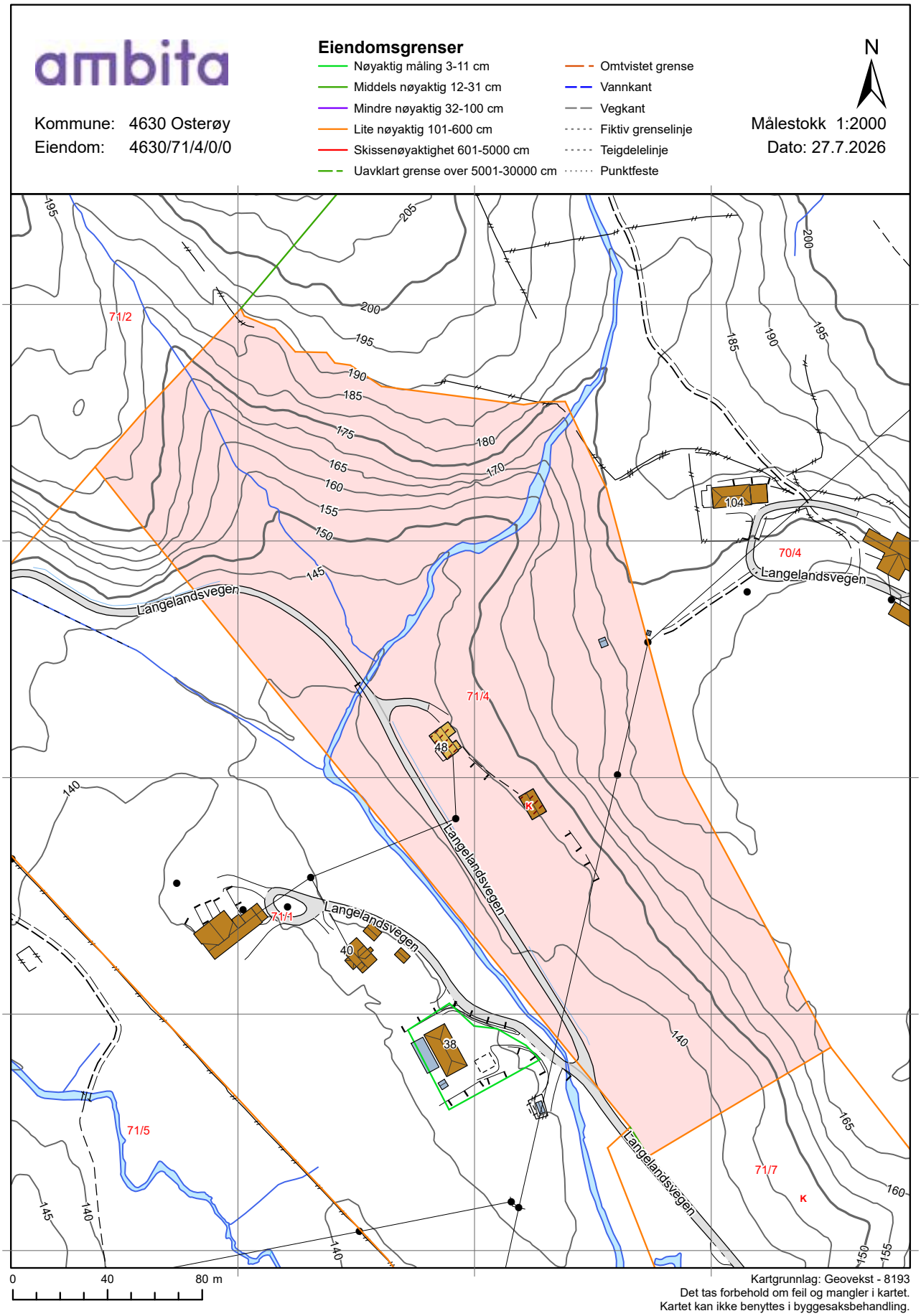
N

Målestokk 1:2000
Dato: 27.7.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/71/4/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 27.7.2026
71/2
71/4
71/1
71/5
71/7
70/4
Langelandsvegen
104
48
40
38
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



FØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR OSTERØY KOMMUNE 2011-2023

Revidert dato: 24.06.2019 | Adm. Vedtak: 24.06.2019 | 001/19
Dato: 16.01.2018 | HS-sak: 21.02.2018 Sak 014/18 |planID 12532010001



1

FØRESEGNER

Definisjonar

Plankrav – Krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gjerast tiltak.

Utbyggingsavtale - ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område.

ROS analyse – analyse av risiko for skade og ulykke. Skal vurderast for alle tiltak.

Konsekvensutgreiing – oversikt og vurdering av verknadar av arealendringar. Skal vurderast for alle tiltak.

Fritidsbustader – bustad for permanent opphald nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

Utnyttingsgrad – Kor mykje av eit areal som utbyggast. Målast i bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Felles tilkomstbrygge – brygge som skal nyttast av fleire brukarar for å sikre naudsynt tilflot til naustområde.

Funksjonell strandsone – den delen av strandsona som landskapsmessig, biologisk, bruksmessig eller kulturelt utgjer ein naturleg del av strandsona.

Normalnull – Gjennomsnittshøgd av sjøoverflata i ein periode på 19 år (kartkote 0).

Allemannsretten – retten alle har til å opphalde og ferdast i utmark uavhengig av kven som eig grunnen. Gjeld ikkje motorisert ferdsel. Lovfesta i Friluftsloven.

Fagkunnig vurdering/undersøking – krav til relevant og fagleg kompetanse til spesifikke undersøkingar som skal gjennomførast. Krava er stilt for å sikre forsvarleg gjennomføring av tiltak.

Omsynssone – sone som ikkje regulerar arealbruken men som gjer rammer for å sikre at det vert teken omsyn til konkrete interesser som t.d. kulturminnner, friluftsliv m.m.

Naust - uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

1. Generelle føresegner

1.1 Arealføremål (PBL § 11-7, nr. 1-6): Areala innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål:

PBL § 11-7, nr. 1. Bygningar og anlegg

- Bustad
- Fritidsbustad
- Sentrumsføremål
- Offentleg og/eller privat tenesteyting
- Næring
- Idrettsanlegg
- Andre typar bygg og anlegg:
  - Naust
  - Brygge
  - Massedeponi
- Grav og urnelund
- Kombinert byggje- og anleggsområde

PBL § 11-7, nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastrultur

- Parkering
- Hamn

PBL § 11-7, nr. 3. Grøntstruktur

- Grøn struktur
- Friområde
- Park

PBL § 11-7, nr. 5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

- LNF
- LNF areal for bustad, fritidsbustad, næring med fleire

PBL § 11-7, nr. 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

1.2 For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBl) kapt. 20 og 30 og frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).

Desse områda er unntatt frå plankrav (PBL § 11-9, nr. 1):

- Bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
  - sjå punkt 1.10 og 2.23
- Offentleg og/eller privat tenesteyting (PBL § 11-7, nr. 1)
  - Museum – M1
- Andre typer bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)

Lokalisering	**Feltnamn i plankart**	**BRA (%)**
Naust og brygge – Kleppsvågen	BAB39	25
Brygge – Bernes	BAB38	40
Brygge - Fotlandsvåg	BAB34/35	25
Naust og brygge - Fotlandsvåg	BAB32/33	55/25
Naust – Hosanger	BAB30	55
Naust og småbåtanlegg - Raknes	BAB27/28	80/20
Brygge – Raknesvågen	BAB42	80
Naust - Raknesvågen	BAB23/24	45
Naustområde Raknesvågen	BAB21/22	60
Flytebrygge og kai – Hjellvik	BAB19/20	100
Naust/Brygge- Hjellvik	BAB17/18	15
Naust/brygge – Hjellvik	BAB15/16	35
Naust – Hjellvik	BAB13/14	80
Bryggeanlegg – Hamre	BAB11	50
Naust/brygge - Hamre	BAB46	75
Brygge/kai	BAB9/10	100
Brygge – Haus	BAB7	90
Brygge – Vikne	BAB41/BAB40	100
Fellesbrygge – Bruvik	BAB4	25
Naust/brygge - Olsneset	BAB46	100
Brygge – Olsneset	BAB2/BAB3	100
Kai - Olsnes	BAB1	100

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)
  - Parkeringsplass (friluftsområde SPA1 Hanstveitholmane)
- Grøntstruktur (PBL § 11-7, nr. 3)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 11-7, nr. 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)
  - Småbåthamn – utviding av inntil 10 plasser i eksisterande hamn
  - Fiske
  - Friluftsområde
  - Området VS8 Tysse
  - Akvakultur - mindre endring på eksisterande lokalitetar

1.3 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande vedtak om utbyggingsavtalar i Osterøy kommune (PBL § 11-9 nr. 2).

1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. Pbl § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass og avlaupsanlegg, samt energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert (PBL § 11-9 nr. 4).

1.5 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).

1.6 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast (PBL § 11- 9 nr. 6).

1.7 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal skal så langt som råd knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal (PBL § 11- 9 nr. 6 og 8).

1.8 Ved utbygging av nye byggjeområde skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, herunder sol, vind, kaldras m.m, og så langt som mogleg utarbeidast føresegner og retningsliner som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast (PBL § 11-9 nr. 6 og 8).

1.9 For tiltak som ligg i område med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart, eller der andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

1.10 På bebygd eigedom i arealformål 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20- 4, bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet/anlegget. Tiltaket må innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-10 nr. 1).

1.11 Ved handsaming av avkøyrsler frå riks- og fylkesveg legg Statens vegvesen den til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrsler, vedteken i Hordaland fylkeskommune, til grunn (PBL § 11-10 nr. 4).

1.12 Der det ligg føre barnetråkkregistrering skal dette takast omsyn til ved planlegging av alle tiltak. Dersom nye tiltak vert starta opp i område der det ikkje er gjennomført registrering , skal det gjennomførast i samband med reguleringsarbeidet (PBL § 11-9 nr. 8).

1.13 Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggjegrense til sjø. Fastsett byggjegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggegrensa

lagt til føremålsgrensa, jf. føresegn under kvart føremål (PBL §§ 1-5, 1-8).

1.14 Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar eller endring av eksisterande (PBL §§ 11-9, nr 6 og 7).

1.15 Eksisterande stiar eller ferdselsårer og anna grønnstruktur nytta til ferdsel og opphald skal ikkje byggjast ned eller på anna måte øydeleggast. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som gjer at ferdsel eller opphald vert hindra eller gjort vanskelegare. Der ferdselsårer eller areal for opphald vert påverka av byggjetiltak skal desse verta tilbakeført eller erstatta av minst like gode alternativ før det kan gjevast ferdigattest på gjennomført tiltak (PBL § 11-9, nr. 6).

1.16 Område med viktige natur- og kulturmiljø skal ivaretakast. Nye tiltak må gjennomførast slik at kvalitetane i landskapet eller bygningsmiljø ikkje vert redusert (PBL § 11-9, nr. 6 og 7)

1.17 Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).

1.18 Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuving av vatn i tilknyting til vassdrag og/eller vesentleg bølgepåverknad skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2).

1.19 På område B3 - Nesjatun skal det leggast inn rekkefølgjekrav i reguleringsplan for ferdigstilling av gangveg i grøntstruktur (S1) før bustadar kan takast i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).

1.20 Den til ei kvar tid gjeldande kommunale VA-norm og veg-norm, og andre relevante kommunale normer og retningslinjer skal leggast til grunn for alle byggjetiltak (PBL § 11-9, nr. 3).

1.21 Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i område N8 – Kårvika, skal det ligga føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2. I tillegg skal det greiast ut moglege verknader når det gjeld lys, støy, lukt og andre relevante tema knytt til forureining. Det skal òg ligge føre ei utgreiing av tilhøva for naturmangfald og verknader for denne ved etablering av landbasert akvakultur i influensområdet. Informasjon om verknadar som kjem fram her skal vektleggast i vurdering om det skal kunne gjevast ei positivt svar på melding om oppstart. Intensjonen er at det på eit så tidleg stadium som mogleg skal ligge føre naudsynt kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om det skal kunne startast opp arbeid med detaljplan (PBL §§ 11-9, nr. 4 . 11-9, nr. 8).

2. BYGG OG ANLEGG

Bustad

2.1 Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk (PBL § 11-9 nr. 4).

2.3 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Med dokumentert ferdigstilt leikeplass meinast område som er tilrettelagde med leikeapparat og liknande og som er klart til bruk, jf. 2,5 under (PBL § 11-9 nr. 4).

2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma (PBL § 11-9 nr. 5).

2.5 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima (PBL § 11-9 nr. 5).

2.6 Det skal setjast av minimum 50 m2 til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m2. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (PBL § 11-9 nr. 5).

2.7 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5).

2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget (PBL § 11-9 nr. 6).

2.9 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde (PBL § 11-9 nr. 6).

2.10 For område med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (PBL § 11-9 nr. 8).

2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m2 per bueining (PBL § 11-10 nr. 1).

2.12 I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (PBL § 11-10.nr 1).

2.13 For B2 Fugledalen skal gjeldande barnetråkkregistrering, samt dialog med Lonevåg skule leggast til grunn for eit større samanhengande naturområde med omsynssone. ROS i planarbeidet skal særleg vurdere overvatnsproblematikk i kombinasjon med nedbør/ekstremnebør. Eventuelle konsekvensar og avbøtande tiltak for Vågatjønn og sentrumsområdet i Lonevåg skal utgreiast (PBL § 11- 9 nr. 8).

2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafikksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsvegar. Tryggleikstiltak for mjuke trafikantar gjennom sentrumsområdet mot skule skal vere ferdigstilt før brukstløyve for nye bustader i B1 kan gjevast. Områdeplan for Haus sentrum skal utarbeidast seinast parallelt med reguleringsplan for B1. Områdeplanen skal leggja til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage samt sentrumsutvikling. I planarbeidet skal det takast særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad og utvikling av eksisterande kvalitetar (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

2.15 For eksisterande verksemd og fritidsbustader i området B6 Hamre, kan det gjevast løyve til tiltak nemnd i Pbl §§20 -3 og 20-4 (PBL § 11-10.nr 1).

2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørsler skal så langt råd samordnas (PBL § 11- 9 nr 4).

Fritidsbustad

2.17 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr. 1).

2.18 Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m2 inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).

2.19 For F3 Vassdal er byggjegrense mot vassdrag avgrensa av eksisterande fylkeskommunal veg. Byggjegrense til veg vert avklara i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

2.20 For F4 Kleiveland er byggjegrense mot strandsona samanfallande med føremålsgrensa (PBL § 11-9 nr. 5)..

2.21 For F2 Kleppe skal byggjegrense mot sjø avklarast gjennom reguleringsplan. Ei sone langs vatnet skal vere tilgjengeleg for bruk og rekreasjon for ålmenta (PBL § 11-9 nr. 8).

2.22 Det kan vere 1 biloppstillingsplass per fritidsbustad i F1Helldal. Gjesteparkering skal skje på felles parkeringsareal. For F2 og F3 skal all parkering etablerast som felles parkeringsplass for alle tomtene (PBL § 11-9 nr. 5).

2.23 På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-4 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet (PBL § 11-10 nr. 1).

Offentleg og/eller privat tenesteyting

2.24 Føremålet omfattar byggjeområde for offentleg og privat tenesteyting som til dømes skule, barnehage, eldreheim, kyrkje med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1)

2.25 M1 skal nyttast til museumsføremål. Det er ikkje reguleringskrav for området (PBL § 11-10 nr. 1).

2.26 For Ulvsnesøy (BOP1) er byggegrensa lagt til føremålsgrensa (PBL § 1-8).

Sentrumsføremål

2.27 I sentrumsområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ivaretakast og ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt og utført i tråd med krav til universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).

2.28 Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon (PBL § 11-9 nr. 3).

2.29 For sentrumsområde i Lonevåg og Haus skal det utarbeidast områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering (PBL § 11-9 nr. 1).

2.30 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, samt ved opparbeiding og opprusting av vegar (PBL § 11-9 nr.5).

2.31 Det må sikrast at kaiareal er ope og tilgjengeleg for ålmenta. Bygningsmassen må tilpassast omgjevnadane når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

2.32 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).

2.33 I område Fotlandsvåg BS1 kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje. I etasjane over dette er det lov til å etablera bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning (PBL § 11-7, nr. 1)

2.34 Det skal gjennomførast vurdering av flaumfare i samband med reguleringsplanarbeid i tråd med føringar som ligg i gjeldande VA-norm for Osterøy kommune (PBL § 11-9, nr. 8)

Råstoffutvinning

2.35 For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk (PBL § 11-9 nr. 1 og nr 8).

Næring

2.36 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr.1).

2.37 Nye verksemder skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål med omsyn til støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet (PBL § 11-9 nr. 6).

2.38 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6).

2.39 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar (PBL § 11-9 nr. 3).

2.40 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme (PBL § 11-9 nr. 3).

2.41 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).

2.42 For område N1Hosanger/Hole er byggegrense til elv 5 m. For N1 og N2 skal det gjerast ei kost/nytte- analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk, med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd (PBL § 11-9 nr 4 og 5).

2.43 Før N3 Espevoll kan takast i bruk skal infrastruktur gjennom Vesetgjelet vere opparbeid. For N3 skal det før bygging startar, føreligge plan for støyreduserande tiltak i anleggsperioden. Anleggsperioden er her definert til å gjelde alle byggetrinn innan området(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

2.44 For N6 Mjelde er det ikkje plankrav. Føresegn i kommuneplanen er gjeldande(PBL § 11- 10 nr. 1).

2.45 Før utbygging av N5 Grimstad må det etablerast tilstrekkeleg med sløkkevatn. Før arealet kan takast i bruk må kommunal veg frå Fitje utbetrast.(PBL § 11-9 nr. 4).

Idrettsanlegg

2.46 For I1 Litland skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan gjevast løyve til bruk av området. Tilstand og eventuelle sikringstiltak med omsyn til nedlagde gruver, skal vere avklart og etablert før det kan gjevast løyve til bruk til motorsport(PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

Andre typar bygg og anlegg

2.47 Føremålet er massedeponi, naust, brygge, med tilhøyrande parkeringsplass og infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 1)

2.48 Det skal ved søknad om oppføring av naust dokumenterast parkeringsplass for 1 bil pr naust (PBL § 11-9, nr.3).

Andre typer bygg og anlegg

2.49 Område for mellom anna naust, brygger, kai og liknande. Føringane til dei ulike tiltaka er gjeve under. Tabellen under syner kva som er tillatt bygd i dei ulike område:

Tiltak	Feltnamn i plankart
Naust	BAB6
	BAB9
	BAB12
	BAB14
	BAB16
	BAB18
	BAB22
	BAB24
	BAB25
	BAB28
	BAB30
	BAB32
	BAB35
	BAB36
	BAB37
	BAB39
	BAB40
	BAB46
	BAB45
	BAB44
Brygger	F_BAB2
	BAB3
	F_BAB4
	BAB41
	BAB7
	BAB11

	BAB13
	BAB15
	BAB17
	BAB19
	BAB21
	BAB42
	BAB23
	F_BAB26
	BAB27
	F_BAB29
	F_BAB33
	BAB34
	BAB37
	BAB46
	BAB45
	BAB43
Kai	F_BAB1
	BAB10
	BAB20
	BAB31
	BAB38
	BAB39

Naust

2.50 For alle naustområde er det krav om reguleringsplan der ikkje anna er sagt i punkt 1.2 (PBL § 11-9, nr 1).

2.51 I alle naustføremål er byggegrense lagt til føremålsgrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).

2.52 Naust er å rekna som uthus og skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og liknande som fell naturleg inn under sjøtilknytt aktivitet. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5).

2.53 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):

- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m2
- Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
- Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgd på 5 m over ferdig planert gulvhøgde.
- Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.

- Det er ikkje tillate med toalett i naust.
- Det er tillate med innlagt vatn og vask.

2.54 Der det skal oppførast bodar i fellesanlegg bør ikkje bodareal overstige 6 m^2 (PBL § 11-9, nr. 5).

2.55 Det skal takast særleg omsyn til utforming der det er SEFRAK-registrerte bygningar i nærområdet(PBL § 11-9, nr. 7).

2.56 For område BAB36 Fotlandsvåg er det ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (PBL § 11-9, nr. 5).

2.57 I område BAB32 og 33 Naust – Fotlandsvåg er det tillatt med naust men det skal ikkje gjerast terrenginngrep i eksisterande svaberg/fjell.

Det skal ikkje etablerast permanent køyreveg ned til naust. Det kan etablerast mellombels veg ned i ein anleggsperiode men det er ikkje opna for inngrep i fjell. Etter anleggsperioden skal vegen skal tilplantast og tilbakeførast til terreng (PBL § 11-9, nr. 5).

2.58 I området BAB37 Naust- Bernes kan det etablerast fleire naust med ei samla grunnflate totalt på inntil 120 m^2, og §2.53 skal leggast til grunn. Det skal i tillegg etablerast bodar med lagringsplass for minimum 5 båtplassar. Detaljer skal avklarast i reguleringsplanen (PBL § 11-9, nr. 5).

2.59 I området BAB30 Naust - Hosanger kyrkje kan det oppførast 1 naust. Naustet skal ha maksimum grunnflate 35 m^2, mønehøgde inntil kote + 5,3. Det skal nyttast same fargetone og materialval som eksisterande tilgrensande naust i sør(gbnr 88/1). Naustet skal byggast med golv på same kotehøgde som tilgrensande naust og det skal ikkje fyllast ut eller gjerast andre tiltak framom naust (PBL § 11-9, nr. 5).

2.60 Det kan i område BAB45 totalt oppførast inntil 3 naust. Det er ikkje tillatt å etablera veg ned til naustområdet.Det skal ikkje fyllast i sjø ut over eksisterande fylling (PBL §§ 11-9, nr. 3, 11-9, nr. 5)

Brygger

2.61 I alle føremål avsett til brygge eller kai, arealområder BAB som går ut i sjø, er byggegrense lagt til føremålsgrensa (PBL §§ 1-5, 1-8).

2.62 For eksisterande eller nye naustområder med meir enn 2 naust i eksisterande naustgrupper kan det etablerast felles brygge for tilkomst. Brygge for tilkomst kan vera brygge med fast fundament eller flytebrygge. Der det ikkje ligg til rette for felles bruk kan det vurderast om det skal kunne tillatast flytebrygge for 1 naust (PBL § 11-9, nr. 5).

2.63 Felles flytebrygge skal vera maksimalt 8 m lang og 3 m brei, ekskl. landgang. Der det ikkje er fleire brukarar som tilseier at det er behov for felles flytebrygge kan det opnast for enkelt flytebrygge med maks 5 m lengde og maks 2 m bredde ekskl. landgang. Landgang skal vera tilpassa

situasjonen og ikkje vera lenger enn det som er naudsynt (PBL § 11-9, nr. 5).

2.64 Brygge med fast fundament kan førast opp i tre eller naturstein med maks 4 m lengde, målt frå naust og maks 2 m breidde (PBL § 11-9, nr. 5).

2.65 I reguleringsplanen skal det på områdeBAB37 Naust - Bernes sikrast småbåtanlegg for min 5 båtar og felles bryggefront framom naust. Det skal etablerast lagringsplass i bodar for minimum 5 båtplassar i same felt (PBL § 11-9, nr. 5)

2.66 For område BAB4 Bruvik kan det etablerast 1 fellesbrygge for å sikre tilflot (PBL § 11-9, nr. 5).

Massedeponi

2.67 Større område for massedeponi kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden (PBL § 11-9 nr. 8).

Grav og urnelund

2.68 Føremålet er grav og urnelund med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1).

Kombinerte bygg og anlegg

2.69 Føremålet gjeld kombinerte føremål (PBL § 11-7, nr. 1).

2.70 I område BKB1 Hosanger kan det etablerast næring, forretning, kontor, anlegg for turistføremål, oppstillingsplass for bubil, museum og tiltak for kulturarrangement. For eksisterande naust er det tillate med vedlikehald, oppussing og anna restaurering. Det er ikkje høve til å utvide grunnflate eller høgde på naust ut over det som er lik dagens mål (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9, nr. 5).

2.71 I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapssløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).

3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplass (PBL § 11-7, nr. 2).

3.2 Framtidig veg V1 Stokke-Bruvik er retningsgjevande i plankartet. Endeleg trase vert fastsett gjennom planarbeid (PBL §11-9 nr 8).

Hamn

3.3 Føremål er byggjeområde hamn (PBL § 11-7, nr. 2).

Parkeringsplass

3.4 Føremålet er parkeringsplass med tilhøyrande infrastruktur(PBL § 11-7, nr. 2)

3.5 På område SPA1 Hanstveitholmane kan det etablerast parkeringsplass for inntil 15 bilar. Parkeringsplassen skal nyttast av brukarane av Hanstveitholmane friområde og friområde Hanstveit (PBL § 11-9, nr. 5).

3.6 På område SPA1 Hanstveitholmane skal det takast særskild omsyn til bevaring av eksisterande bekkedrag ved etablering av p-plass. Kantvegetasjon til vassdrag skal ikkje fjernast og det må stå att minimum 1m bredde med kantvegetasjon. Det skal ikkje etablerast røyr ved vegkryssing av vassdraget men nyttast kulvert eller bru (PBL § 11-9, nr. 5).

4. GRØN STRUKTUR

Grøn struktur

4.1 Føremålet er grøn struktur (PBL § 11-7, nr. 2).

4.2 For område GG1 Hosanger er det tillete med tilrettelegging av gangveg. Det er ikkje tillate med tiltak som privatiserar eller på nokon måte hindrar allmenn ferdsel (PBL § 11-9, nr. 6).

Park

4.3 For område GP1 Hosanger kyrkje er det lagt inn sone med park for å sikre at området vert ivaretatt som felles tilgjengeleg område. Det er ikkje tillatt å gjera tiltak som rører ved eller på nokon måte har ein negativ verknad for kulturminner. Kulturminnestyresmaktene skal ha blitt gjeve mulighet til å uttale seg før det kan bli vurdert å gje løyve til tiltaka (PBL § 11-9, nr. 5).

Friområde

4.4 Føremålet gjeld område for friområde (PBL § 11-7, nr. 2).

4.5 På område avsett til friområde kan det etablerast toalett med grunnflate inntil 8 m2, gapahuk med grunnflate inntil 15 m2, oppmurt grill og/eller bålplass, stupebrett og andre mindre tiltak som har som målsetting å leggje til rette for bruk av området for ålmenta. Det er ikkje tillate med sprenging eller utfylling i sjø. Det er tillatt med avtrapping og tørrmuring med føremål å sikre betre tilgong til stranda for ålmenta. Det er ikkje tillate med endring av terrengnivå på land med meir enn 1 m frå opphaveleg terrengnivå. Ved etablering av fylling skal desse dekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon (PBL § 11-9, nr. 5).

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a).

5.2 I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande (PBL § 11-7, nr. 5).

5.3 Nødvendige tiltak for landbruk er tillete innen byggjegrensa for strandsona (PBL § 11-11 nr. 4).

Spreidd bustad- og fritidsbustad

5.4 Føremålet er landbruks,- natur- og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate (PBL § 11-7. nr. 5).

5.5 Føremålet gjeld spreidd bygging av bustad pg fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering (PBL§ 11-7 nr. 5 bokstav b).

5.6 I områder sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde område. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast og godkjennast av bygningsmynde før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Tal på bustader innan eit område er vist i plankartet (PBL § 11-11 nr. 2).

5.7 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet (PBL § 11-11 nr. 1).

5.8 Frådelingar eller byggjeløyve, samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun (PBL § 11-11 nr. 1).

5.9 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 m frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager (PBL § 11-11 nr. 2).

5.10 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5).

5.11 Ved frådeling skal alternativ plassering av tomt vurderast (PBL § 11-11 nr. 1).

5.12 Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap (PBL § 11-11 nr. 1).

5.13 For sB1 Borge skal det utarbeidast reguleringsplan. Byggegrense mot vassdrag er avgrensa til eksisterande veg. Byggegrense til vegkant avklarast i plan. I området skal det etablerast 3-5 hus i klynger. Tal og plassering av klynger skal avklarast gjennom landskapsanalyse i planarbeidet. Naturlandskapet skal vere det framtredande uttrykket. I området skal utforming av alle inngrep og bygningar særleg tilpassast landskap, eksisterande naturkvalitetar og tilgrensande kulturlandskap. For sB1 Borge gjeld 1.3 (PBL§11-11 nr. 2).

5.14 I område sB2 Birkeland kan det etablerast gardstilknytta klyngjetun med inntil 5 bustader. Det skal utarbeidast detaljregulering for området (PBL § 11-11, nr. 2).

5.15 For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk (PBL § 11-11 nr 1).

Spreidd naustbygging

5.16 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):

- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m2
- Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
- Naust skal vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgd på 5 m over ferdig planert gulvhøgde .
- Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.
- Det er ikkje tillate med toalett i naust.
- Det er tillate med innlagt vatn og vask

5.17 Byggegrense for dette føremålet er lagt til føremålsgrensa (PBL § 1-8).

5.18 For området LS1 Raknesvågen, er det ikkje tillete med frådeling av eigedom. Det er ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (2 stk). Det kan førast opp frittståande bygg med mønehøgde 3,5 m og maksimal str 15 m², for toalett og vask, som skal vera felles for feltet. Det kan i tillegg oppførast eit ope bygg med maksimalt 3 veggar, maksimal høgde 3 m og maksimalt 15 m²,bak nausta (PBL § 11-9, nr. 5).

For oppføring av brygge sjå punkt 2.62 og 2.63.

LNF-spreidd næring

5.19 Gardstilknytt næring. I område LSN_01 LNF-spreidd næring Klyvikje kan det førast opp 2 opne uthus, med maksimum grunnflate på 24 m2 og maksimum høgde på 3,5 m, minimum 5 m frå strandsona. Det kan leggjast ut 1 flytebrygge og førast opp 1 brygge, jf §§ 2.61, 2.62 og 2.63. Bygga skal ikkje nyttast til varig opphald. Det skal ikkje etablerast tiltak på fulldyrka jord (PBL § 11-9, nr. 5).

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Generelt

6.1 Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen (PBL § 11-11, nr. 5).

Småbåthamn

6.2 Føremålet er område for småbåthamn (PBL § 11-7, nr. 6).

6.3 Det er ikkje tillate å setje opp stengsel eller på anna måte hindre fri ferdsel på landareal. Stengsel kan setjast opp på flytebrygge (PBL § 11-9, nr.5).

6.4 Innanfor føremålet kan det etablerast naudsynt infrastruktur som veg og parkeringsplass, leggast ut flytebrygger og utliggarar, og det som naturleg høyrer til føremålet (PBL § 11-9, nr.5).

6.5 I reguleringsplan skal det sikrast parkeringsdekning til minimum 20 % og maksimum 33 % av båtplassane i småbåthamna (PBL § 11-9, nr. 5).

6.6 I området VS8 Tysse kan det etablerast småbåt- og gjestehamn. Det er tillete å leggje ut 1 flytebrygge med utliggarar. Eine sida av flytebryggja skal ha inntil 6 båtplassar og vera småbåthamn medan ei side skal vera utan utliggarar og vera gjestehamn. Det er ikkje tillete å etablera noko stengsel på landgang eller flytebrygge som kan hindre fri ferdsel på flytebrygge eller landgang (PBL § 11-9, nr. 5).

Fiske

6.7 Føremålet er område for fiske, gyteområde, kaste og låssetjingplass (PBL § 11-7, nr.6).

Akvakultur

6.8 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn (PBL § 11-11, nr.6).

6.9 For eksisterande lokalitetar er det krav om reguleringsplan ved vesentlege endringa. Med vesentleg endringar meinast større utviding av anlegg, skifte av type anlegg og liknande (PBL § 11-9, nr. 4).

6.10 For område Skaftå (VA 1og 2), Blom (VA3), Viknabukta (VA4) og Øyjordsvika (VA7) skal det vera minimalt til ingen utslepp av organiske partiklar til resipienten. For lokalitet Blom (lokalitetsnr. VA3) og Skaftå (VA1 og 2) gjeld berre kravet til minimalt utslepp av organiske partiklar ved vesentleg endring av eksisterande anlegg (PBL § 11-9, nr.6).

6.11 For akvakulturområde Skaftå område 2 gjeld at drifta på Blom (lokalitet nr. 12156) må vera avvikla seinast innan tre år etter at Skaftå område 2 er tatt i bruk (PBL § 11-9, nr. 4).

6.12 For endringar eller utviding av anlegget på Blom skal det takast særleg omsyn til kulturmiljøet i nærliggande område (PBL § 11-9, nr. 6).

6.13 For Saltverket kan det etablerast landbasert akvakultur (PBL § 11-11. nr. 6 og § 11-9, nr.1).

Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.14 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og tilhøyrande anlegg som til dømes gapahuk, grillplass, mindre brygge og anna som naturleg fell inn i føremålet (PBL § 11-7, nr. 6).

6.15 Område S3 skal inngå i F4 Kleiveland. Det kan etablerast trebrygge eller mindre anlegg for småbåtar i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).

6.16 Området o_SHA1 skal nyttast som beredskapskai. Annan bruk kan avklarast gjennom områdeplan for Lonevåg. Annan bruk må ikkje kome i konflikt med beredskapsbruk (PBL § 11-11 nr. 4).

6.17 Området S1 skal inngå i planarbeidet for B3 Nothushjellane. Det kan etablerast ei til to mindre trebrygger i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet (PBL § 11-11 nr. 4).

6.18 Det kan gjerast enkle tilretteleggingar av område for å betre tilgjenge for ålmenta. Sprenging eller utfylling i sjø er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr.6).

6.19 Område VFR9 Kleiveland kan nyttast til parkering, gangveg, rasteplass, flytebrygge, sanitæranlegg med toalett, vask og dusj (PBL § 11-9, nr. 3).

6.20 For område VFR9 Kleiveland gjeld også:

- Det skal gjennomførast vurdering av skredfare før det kan gjerast tiltak i området jamfør §1.9. Arbeidet skal gjennomgå sidemannskontroll. Det er krav til relevant fagkompetanse for utarbeiding av rapport for skredfarevurdering, utarbeiding av skredfarekart og for sidemannskontroll (PBL § 11-9, nr. 4).
- Det skal ved søknad om løyve til tiltak ligga føre situasjonsplan i 1:500 som syner teltplass, sanitærbygg, rasteplass, bålplass, flytebrygge mm. Parkeringsplassar skal visast på eigen situasjonsplan. Oversiktsplan for heile situasjonen skal visast i eigna skala. Teltplass og sanitæranlegg må plasserast utanfor område for kartlagt skredfare (PBL § 11-9, nr. 6, § 11-11, nr. 4).
- Det skal etablerast parkeringsplass med minimum 4 biloppstillingsplassar ved kommunal veg før friluftsområdet kan takast i bruk. Prosjektering og utførande for etablering av parkeringsplass er plassert i tiltaksklasse 3. Prosjektering må ha eit særskild fokus på flaum i nærliggande vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5).

- Det skal i område langs elv nyttast som gangveg. Det er ikkje tillate med motorkøyrety som ikkje er knytt til landbruksdrift på eigedomen (PBL § 11-9, nr.3).
- Eksisterande kai og naust kan innan føremålet setjast i stand og vedlikehaldast. Ved naturskade eller annan skade på bygningane eller kai kan desse setjast opp att i likt uttrykk, material og volum (PBL § 11-11, nr. 4).
- Eksisterande ventebu på kai og eksisterande kai kan pussast opp og setjast i stand (PBL § 11-11, nr. 4).
- Det kan det etablerast flytebrygge innan føremålet, på innsida av eksisterande kai inn mot nausta. Maksimal lengde 12 m og maksimal breidde 3 m. Det kan ikkje etablerast fysisk stengsel som hindrar allmenn ferdsel på denne (PBL § 11-9, nr. 5).
- Det kan oppførast frittståande bygg for toalett og vask på inntil 15 m2 og 3,5 m mønehøgde. Bygget skal etablerast i bakkant av eksisterande naust. Bygget skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale (PBL § 11-9, nr.6, § 11-11, nr. 4).

6.21 For friluftsområde VFR2 Nedre Vikne kan det etablerast langsgåande brygge i tre eller naturstein som maksimalt kan strekkje 4 m ut frå land. Det skal etablerast sikring for å redusera risiko for drukningsulykke (PBL § 11-9, nr. 5).

6.22 For område VFR8 Hosangerheimen kan det etablerast gangveg og brygge. Brygge skal etablerast i naturstein eller tre. Maksimal breidde er 8 m og maksimal lengde ut frå land er 3 m (PBL § 11-10, nr. 2).

6.23 For eksisterande kai Hamre VFR4 kan eksisterande kaiområde vølast og haldast ved like. Det er ikkje tillatt å auke kaivolum. Det skal takast særskild omsyn til kulturminner ved alle tiltak (PBL § 11-9, nr. 5).

Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

6.24 Føremålet er kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Føremålet gjeld oppankringsområde for akvakulturanlegg (PBL § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7).

7. OMSYNSSONER

Sikrings, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

7.1 Høgspenningsanlegg

7.2 Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)

7.3 Faresone flaum. Ved tiltak i faresone skal flaumfare frå vassdrag vurderast (PBL § 11-8, a)

Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c)

7.4 Omsynssone friluftsliv.

Det er tillate med mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv som til dømes merka stiar, enkle bruer og liknande. Det skal takast omsyn til kulturminner ved tilrettelegging av området. I omsynssone H530_2 Storholmen er det ikkje tillete med etablering av gangvegar eller tilkomstbrygge for å legge tilrette for friluftsliv på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

- H530_1 Hoshovdknappen
- H530_2 Storholmen
- H530_3 Steinaneset

7.5 Omsynssone naturmiljø.

- SONE H560_71 Loneelva
- SONE H560_72 Sørfjorden
    - Omsynssone H560_72 er sone for særlege miljøomsyn i Sørfjorden. Det skal visast aktsemd med å opne for tiltak og aktivitet som kan påverke miljøtilstanden i resipienten negativt. Det bør ikkje opnast for nye tiltak som kan påverke miljøkvaliteten i resipienten negativt dersom miljøtilstanden i fjorden ligg i tilstandsklasse III eller lågare ihht. Vassforskrifta.

7.6 Omsynssone kulturmiljø.

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune.

- H570_1 Laksegilje Askjellsneset
- H570_2 Auravikhelleren Tysse
- H570_3 Vrak Drangevågen
- H570_4 Vrak Drangevågen
- H570_5 Skipsfunn Saltverket
- H570_6 Kyrkje, gravlund, prestegard og naust miljø Hosanger
- H570_7 Breivik Hoshovd
- H570_8 Gravrøys Hoshovd
- H570_9 Fjellskålnes
- H570_10 Dronningshaugen Fjellskål
- H570_11 Gravrøys Fjellskål
- H570_12 Klebersteinsbrot Bysheim
- H570_13 Roslagen (uavklart vernestatus)
- H570_14 Kyrkje, gravlund og kai Hamre
- H570_15 Høgjen Angelskår
- H570_16 Helleristning Reistad
- H570_17 Skipsfunn Skaftå
- H570_18 Kalksteinsgruve Skaftå
- H570_19 Kyrkje og gravlund Haus
- H570_20 Kyrkje, gravlund, prestekai og friområde Bruvik

- H570_21 Vrak og anker Hamnevik

7.7 For omsynssone Småbåthamn Bruvik er det krav om at kulturminnemynde skal få høve til å uttale seg om tiltak i sjø før det kan søkast om løyve til tiltak.

7.8 For omsynssone Skaftå næringsområde skal det takast omsyn til kulturminnene som gjeld gruvedrift. Nye tiltak skal ivareta desse kulturminna.

Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

7.9 Omsynssone bandlegging for regulering etter PBL

- H710_2 Valestrand sentrum

7.10 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern

- H740_ 77 Forskrift om munningsfredning Loneelva

7.11 Omsynssone bandlegging Kulturminne
I omsynssonene er det freda kulturminne. Det er ikkje tillate å gjer inngrep eller tiltak som har eller kan ha ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak i sona skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune og avklarast i henhald til kulturminnelova. Føre-vàr prinsippet skal leggast til grunn.

- H730_1 Auravikhelleren Tysse
- H730_2 Breivik Hoshovd
- H730_3 Gravrøys Hoshovd
- H730_4 Kyrkjestad Hosanger
- H730_5 Fjellskål
- H730_6 Dronningshaugen Fjellskål
- H730_7 Gravrøys Fjellskål
- H730_8 Klebersteinbrot Bysheim
- H730_9 Kyrkjestad Hamre
- H730_10 Høgjen Angelskår
- H730_11 Helleristning Reigstad
- H730_12 Kyrkjestad Haus
- H730_13 Vrak Hamnevika
- H730_14 Kyrkjestad Bruvik

7.12 Gjennomføringssone

I område H810_85 i Lonevåg er det krav til felles planlegging. Grunneigarar, næringsliv og frivillige organisasjonar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar (Pbl § 11-8 e)

Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

7.13 Gjeldande reguleringsplaner skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel (planID 12532010001) og kommunedelplan for strandsone (planID 12532014007) (Pbl § 11-8 f).

- Områderegulering for Valestrand (planID 12532011003), 20.09.2017.
- Detaljregulering reguleringsendring Rundhovde (planID 12532015005), 01.11.2017.
- Detaljregulering for Stuttåsen (planID 12532013005), vedtatt 25.05.2016.

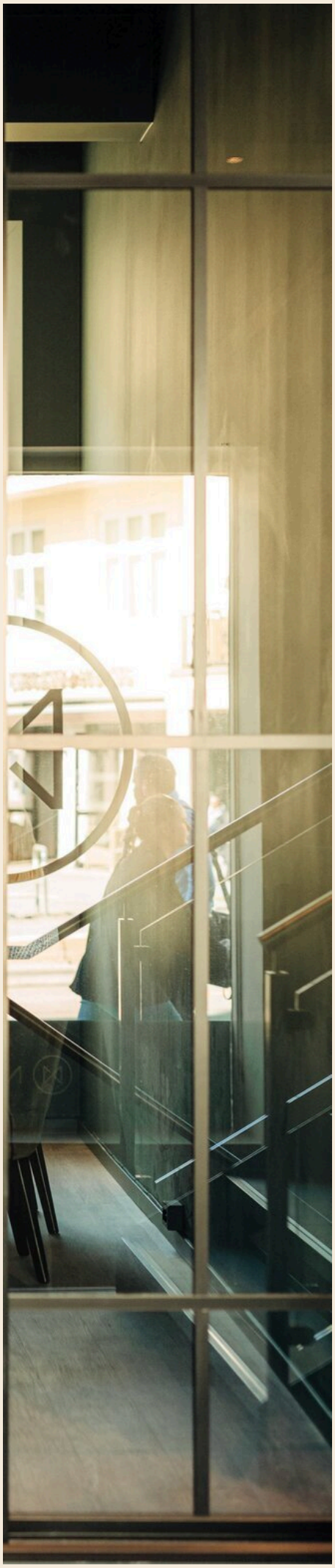
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

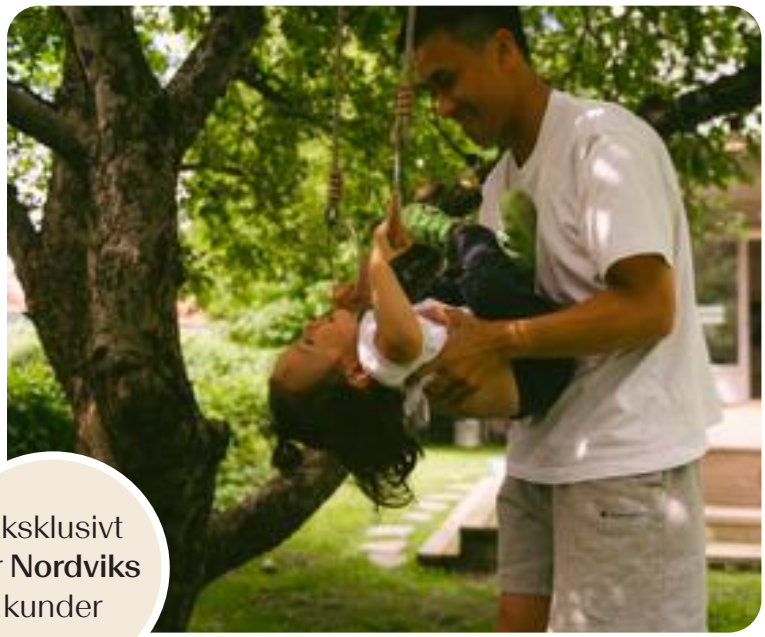


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 48-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langelandsvegen 48 5282 LONEVÅG
Matrikkel: Gnr 71, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Osterøy 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:

Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631