PRIVATMEGLEREN
SYD

OSTERØYVEGEN 2822

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema og dokumentasjon

Energiattest

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Osterøyvegen 2822

Nabolaget Fotlandsvåg - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) 48 elever, 3 klasser	18 min 1.6 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	13 min 12.1 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	13 min 12.2 km
Arna videregående skole 200 elever	36 min 36.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bernesskiftet Linje 900, 902	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	1 t 2 min

BARNEHAGER

Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) 29 barn	19 min 1.7 km
Lonevåg barnehage (1-5 år) 109 barn	13 min 12.1 km

DAGLIGVARE

Joker Fotlandsvåg	13 min
Nærbutikken Tyssebotnen	5 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Osterøy Senter	15 min
Apotek 1 Lonevåg	15 min
Lonevåg Vinmonopol	15 min

SPORT

Fotlandsvåg idrettsplass	18 min
Tysse ballbane	6 min
MOVA Osterøy	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Enebolig

Osterøyvegen 2822, 5283
FOTLANDSVÅG

OSTERØY kommune

gnr. 102, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1279 **Eiendomsverdi ref nr:** ER5998

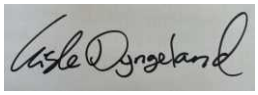
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har i all hovedsak eldre standard med noe jevnlig vedlikehold.
Det må påregnes behov for oppgradering og modernisering.

Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon av ukjent utførelse
Fasade/kledning:
Stående bordkledning. Stedvis liggende

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Rekvirent opplyser om bordkledning på øst vegg byttet i 2022.
Delvis utskifting av bordkledning på vest vegg i 2025.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 1976.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på bad i hoved etasje fra 1993
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på soverom øst vendt ved hoved etasje fra 2020.

Dører:
Teak hovedytterdør med side felt og felt av glass fra byggeår.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass i stue hoved etasje fra 2022.
PVC dør på vaskerom av nyere type med ukjent årstall.

Balkonger, terrasse, altan:
Vest vendt altan med utgang fra stue.
Dekke av betong med utvendig flis.
Rekkverk av tre.
Takoverbygg av gjennomsiktige trapesplater.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Etasje Kjeller:
Entre:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malt betong
-Himling av himlingsplater

Hall m/Trapp:
-Gulv av klikkvinylt fra 2025
-Vegger av panel
-Himling av himlingsplater

Mellomgang:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malt betong
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger panel samt malt strie
-Himling av panel

Mellomgang:
-Gulv av flis
-Vegger av malte plater
-Himling av panel

Boder:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malte plater og synlig betong
-Himling av panel

Hobbyrom/ Verksted:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt betong
-Himling av panel

Vedbod:
-Gulv av støpt betong
-Vegger av leca blokker

Beskrivelse av eiendommen

-Himling av betongdekke

Etasje Hoved:

Stue m/Trapp:
-Gulv av parkett fra 2026
-Vegger av malt strie
-Himling av himlingsplater

Kjøkken:
-Gulv av parkett fra 2026
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt plater
-Himling av himlingsplater

Garderobe:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt plater
-Himling av malte plater

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag mellom etasjene fra byggeår.
Støpt gulv av betong mot grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Klebersteinsovn fra 2008.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Rom under terreng
Gulv:
Vinylbelegg og flis

Vegger:
Betong vegger

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betong vegger

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Vær oppmerksom på at trapper vil som regel ha noe slitasje i trinn etter normal bruk.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Innvendige dører:
Innvendige dører av finerdører av typen trefarget og malte.
Innvendig dør av tre med felt av glass mellom gang og hall m/trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Malte vegger av betong/pusset mur

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 0mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:

Membran:
Ukjent tettesjikt/membran

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Gjennom vindu
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betong/ pusset mur

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Bad
Bad Etasje Kjeller:

Beskrivelse av eiendommen

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger: Baderomsplater med sokkelflis

Himling: Himlingsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Ukjent tettesjikt/membran
Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst til åpen vegg ved bod tilliggende våtrom

Måleresultat:
12,4 vektprosent.

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Våtrom har naturlig ventilering gjennom lufteventil i himling.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved åpning i himling ved vaskerom etasje kjeller

Måleresultat:
7,9 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør ved kjøkken og bad etasje hoved.
Kobber ved bad og vaskerom i etasje kjeller

Rør-i-rør system:
Besiktiget synlig i himling på vaskerom i etasje kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Kobber installasjon er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

Varmesentral:
Boligen har installert varmepumpe i stue fra 2008.
Klebersteinsovn fra 2008
Elektriske varmekabler på bad.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod.

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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i mellomgang etasje kjeller.
-Kurser:
10 amper: 6stk.
13 amper: 1stk.
16 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1977.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong og leca fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etasje kjeller tegninger stemmer ikke med rominndeling på befaringsdag.

Garasje

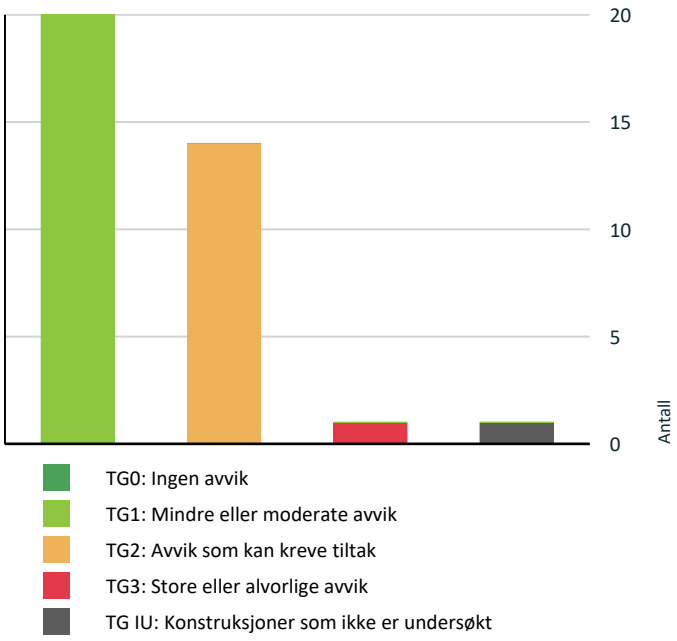
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

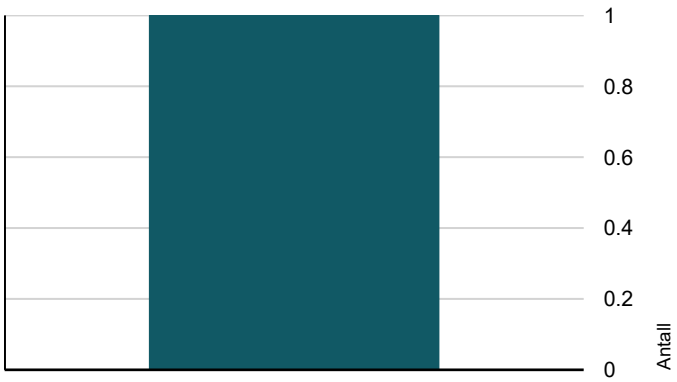
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: Rekvirent

Anvendelse
Boligen er ikke bebodd

Standard
Boligen har i all hovedsak eldre standard med jevnlig vedlikehold.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

Det må påregnes behov for oppgradering og modernisering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon av ukjent utførelse
Fasade/kledning:
Stående bordkledning. Stedvis liggende

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Rekvirent opplyser om bordkledning på øst vegg byttet i 2022.
Delvis utskifting av bordkledning på vest vegg i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjolder indikerer fuktighet eller tidligere fuktighet.
Forholdet må holdes under oppsyn.
Det er ikke opplyst om noe problemer med fukt.





Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra 1976.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på bad i hoved etasje fra 1993
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på soverom øst vendt ved hoved etasje fra 2020.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.
Tidspunktet for utskiftning av vinduer er nådd og det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører:
Teak hovedytterdør med side felt og felt av glass fra byggeår.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass i stue hoved etasje fra 2022.
PVC dør på vaskerom av nyere type med ukjent årstall.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasse, altan:
Vest vendt altan med utgang fra stue.
Dekke av betong med utvendig flis.
Rekkverk av tre.
Takoverbygg av gjennomsiktige trapesplater.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Etasje Kjeller:
Entre:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malt betong
-Himling av himlingsplater

Hall m/Trapp:
-Gulv av klikkvinylt fra 2025
-Vegger av panel
-Himling av himlingsplater

Mellomgang:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger av malt betong
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av klikkvinyl fra 2025
-Vegger panel samt malt strie
-Himling av panel

Mellomgang:
-Gulv av flis
-Vegger av malte plater
-Himling av panel

Boder:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malte plater og synlig betong
-Himling av panel

Hobbyrom/ Verksted:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt betong
-Himling av panel

Vedbod:
-Gulv av støpt betong
-Vegger av leca blokker
-Himling av betongdekke

Etasje Hoved:

Stue m/Trapp:
-Gulv av parkett fra 2026
-Vegger av malt strie
-Himling av himlingsplater

Kjøkken:
-Gulv av parkett fra 2026
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt plater
-Himling av himlingsplater

Garderobe:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malt plater
-Himling av malte plater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater fremstår med aldersmessig slitasje og standard fra byggeår foruten gulv av laminat på gjeldene rom som er nevnt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering/fornyelse for å tilfredsstille dagens krav til standard og estetikk på enkelte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag mellom etasjene fra byggeår.
Støpt gulv av betong mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Klebersteinsovn fra 2008.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Vinylbelegg og flis

Vegger:
Betong vegger

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betong vegger

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved:
Vedbod, boder, vaskerom og utvendig bod.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Vær oppmerksom på at trapper vil som regel ha noe slitasje i trinn etter normal bruk.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendige dører av finerdører av typen trefarget og malte.
Innvendig dør av tre med felt av glass mellom gang og hall m/trapp.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører fremstår av eldre type og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes enkelte dører må skiftes ut.





VÅTROM

ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom:
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Malte vegger av betong/pusset mur

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 0mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:

Membran:
Ukjent tettesjikt/membran

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Gjennom vindu

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

Det er viktig å presisere at det ikke er opplyst feil eller mangler ved bruk av vaskerom.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betong/ pusset mur

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

ETASJE KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad Etasje Kjeller:
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger: Baderomsplater med sokkelflis

Himling: Himlingsplater

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

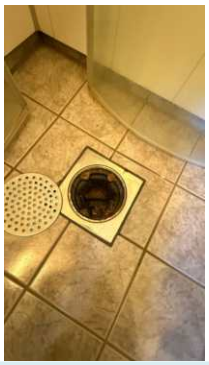
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Ukjent tettesjikt/membran

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst til åpen vegg ved bod tilliggende våtrom

Måleresultat:
12,4 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

ETASJE HOVED > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater på innvendig tak

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.







ETASJE HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 15mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Tilstandsrapport



ETASJE HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Våtrom har naturlig ventilering gjennom lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved åpning i himling ved vaskerom etasje kjeller

Måleresultat:
7,9 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør ved kjøkken og bad etasje hoved.
Kobber ved bad og vaskerom i etasje kjeller

Rør-i-rør system:
Besiktiget synlig i himling på vaskerom i etasje kjeller.

Kobber installasjon er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av typen kobber.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Boligen har installert varmepumpe i stue fra 2008.
Klebersteinsovn fra 2008
Elektriske varmekabler på bad.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Direkte tilkobling med stikkontakt i elektrisk støpsel var godkjent på byggemeldingstidspunktet for beredere under 2000w.
Slik tilkobling kan være brannfarlig og er derfor ikke lengre godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i mellomgang etasje kjeller.
-Kurser:
10 amper: 6stk.
13 amper: 1stk.
16 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977 Ukjent årstall på elektrisk anlegg. Innhent dokumentasjon om mulig

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Innhent dokumentasjon om mulig

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette punktet må sees i sammenheng med rom under terreng

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong og leca fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport









Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje

Oppbygning:

Grunn:
Ringmur av betong.

Vegger:
Vegger av bindingsverk av tre og bekledd med stående kledning, plate bekledning og noe liggende bordkledning.

Tak:
Takkonstruksjon av stedstilpasset sperrer
Betong takstein og tekking

Innvendig
Synlige vegger av tre og synlige platevegger

Gulv:
Støpt betong gulv og en garasje med gruslagt gulv.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isoler glass

Dører:
Enkle garasjeport dører av tre

Renner og beslag:
Takrenner og beslag av sort aluminium/stål.

Det må påregnes jevnlig normalt vedlikehold.

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

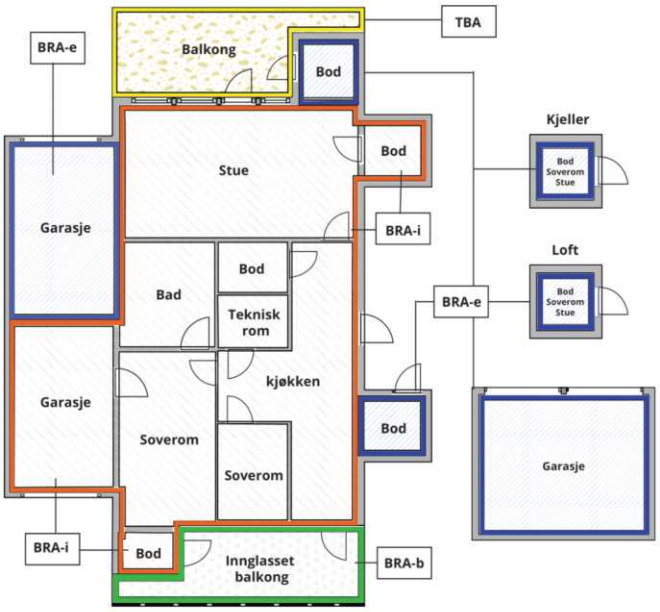
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje kjeller	97			97		4	101
Etasje Hoved	95			95	22		95
SUM	**192**				**22**	**4**	**196**
SUM BRA	**192**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje kjeller	Entré, gang, soverom, gang mellomgang, vaskerom, bad, boder, verksted/ hobbyrom, vedbod, hall m/trapp, soverom 2	Bod utvendig	
Etasje Hoved	Stue m/trapp, kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad		

Kommentar

Areal:
Etasje Kjeller:

Entre: 3m²
Hall m/Trapp: 13m²
Soverom: 11m²
Soverom: 11m²
Vaskerom: 9m²
Bad: 2m²
Mellomgang: 3m²
Bod: 3m²
Bod:3m²
Mellomgang: 3m²
Verksted/ Hobbyrom: 13m²
Vedbod: 21m²
Bod Utvendig: Areal med lav himlingshøyde som ikke er målbart areal, måles til: 4m²

Etasje Hoved:

Stue m/Trapp: 47m²
Kjøkken: 15m²
Mellomgang: 2m²
Bad: 3m²
Soverom: 11m²
Soverom: 12m²
Garderobe: 1m²

Altan: 22m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Etasje kjeller tegninger stemmer ikke med rominndeling på befaringsdag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rekvirent informerer om vannlekkasje på kjøkken.
Det ble registrert forsikringssak og skade ble utbedret og med nytt gulv ved stue/ kjøkken.
Utvendig bordkledning på øst vegg byttet i 2022.
Delvis utskifting av bordkledning på vest vegg i 2025
Nye gulv i hall m/trapp og soverom i etasje kjeller fra 2025.
Ny pumpe og ekspansjonstank med filtre til borehull i 2021

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		69		69	
SUM		**69**			

SUM BRA	69

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Kommentar

Areal:

Garasje: 45m²
Garasje: 23m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Endre Ahmer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	102	32		0	1813.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Osterøyvegen 2822

Hjemmelshaver
Ahmer Endre, Sørensen Kjersti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eindommen i Osterøyvegen 2822 ligger i Fotlandsvåg i Osterøy kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, mindre næringsvirksomhet og landlige omgivelser med nærhet til Osterfjorden. Det er begrenset gjennomgangstrafikk og området har en rolig karakter.

Det er kort avstand til barnehage og grunnskoletilbud i Fotlandsvåg og omkringliggende områder. Videregående skoletilbud finnes på Osterøy og i Bergenregionen. Blant annet ligger Fotlandsvåg skule i nærområdet, mens Osterøy ungdomsskule og Osterøy vidaregåande skule nås med bil eller buss.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes i Fotlandsvåg og Lonevåg. Nærmeste butikk er Joker Fotlandsvåg, mens et større utvalg finnes ved REMA 1000 LONEVÅG og Extra Lonevåg. Det er ellers kjøreavstand til øvrige handelstilbud på Osterøy og mot Ostereidet.

Kollektivtilbudet består hovedsakelig av bussforbindelser langs Osterøyvegen med forbindelse til Lonevåg og øvrige deler av Osterøy. Daglig transport er i stor grad bilbasert, men området har forbindelse til fylkesvegnettet og videre til Bergenregionen.

Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til fjord, skogsområder og turterreng. Det finnes flere lokale turstier og friluftsområder i nærområdet som gir mulighet for tur og annen friluftsaktivitet gjennom hele året.

I nærområdet finnes ulike idretts- og aktivitetstilbud gjennom lokale idrettslag og aktivitetsanlegg på Osterøy. Blant annet finnes Osterøy Idrettslag, Osterøy Active AS, Osterøy Taekwondo Klubb og Osterøy Motorsportklubb med organiserte aktiviteter for barn og voksne.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn.
Rekvirent opplyser om ny pumpe og ekspansjons tank med filtre i 2021

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område hovedsak regulert til boligformål og LNF-formål (landbruk, natur og friluft) i omkringliggende områder. Området har spredt boligbebyggelse og landlig karakter, og deler av nærliggende arealer benyttes til landbruk og friluftsområder.

Endelig reguleringsstatus og eventuelle hensynssoner må kontrolleres mot gjeldende kommuneplan og reguleringsplan i Osterøy kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.osteroy.kommune.no eller kontakt Osterøy kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med gode oppstillingsplasser for beboere og gjester på egen tomt. Det er egen garasje tilhørende boligen. Uteområdet er opparbeidet med murer, buskvekster og plen.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	23.05.2026	Utbedringer av avvik fra versjon 1

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

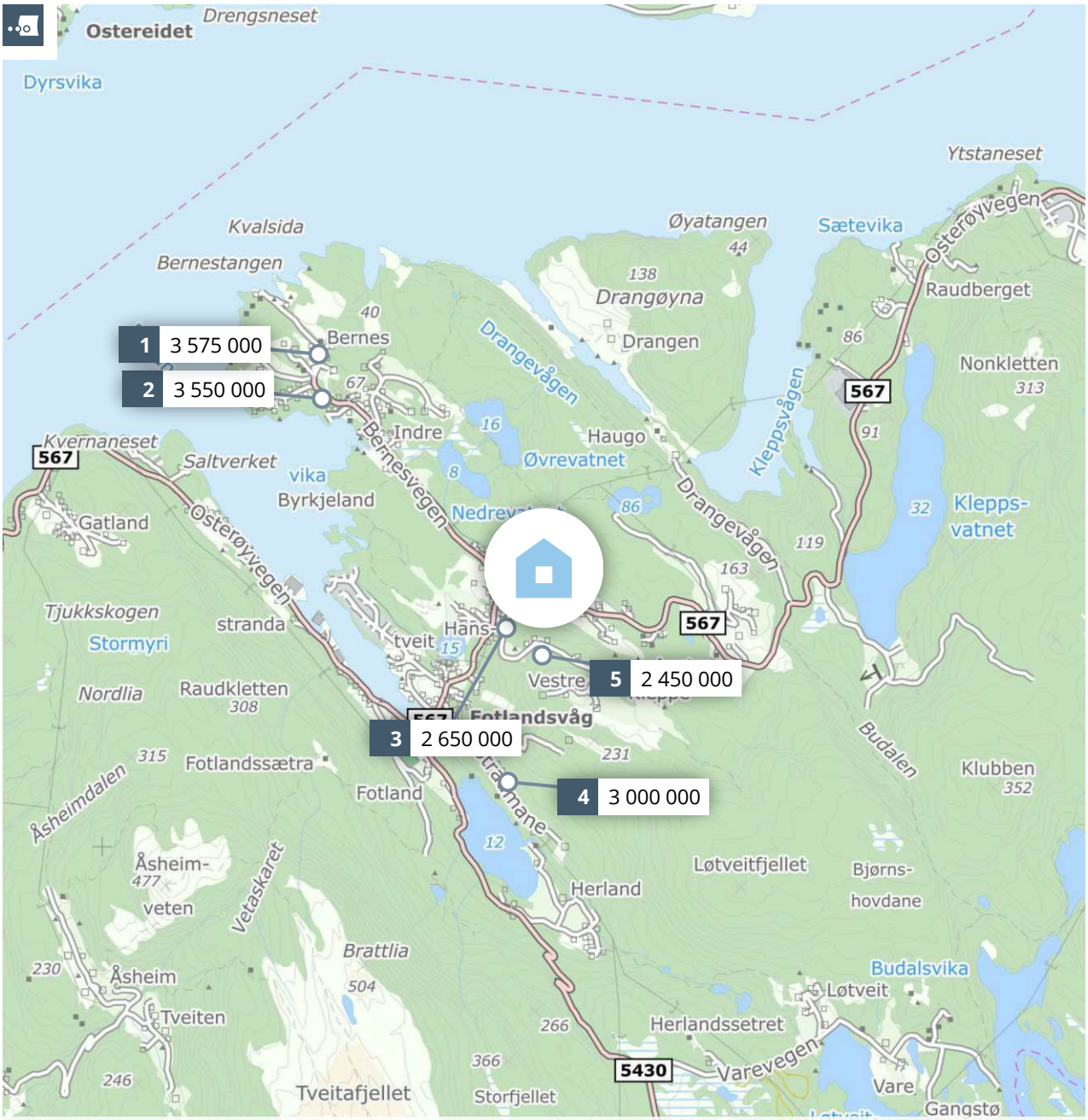
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Meglers verdivurdering

OSTERØYVEGEN 2822

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Osterøyvegen 2822, 5283 FOTLANDSVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 102 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4630 OSTERØY GRUNNKRETS BIRKELAND

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	15 625
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	69 m²	- m²	22 m²	- m²	4 m²
Tomt					1 813 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bernesvegen 184				22.08.2025	3 650 000	**3 575 000**	0	3 575 000	**18 717**
	191 m²	1990	1 182 m²	3 sov						
2	Bernesvegen 150				28.08.2025	3 690 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**17 574**
	202 m²	1973	780 m²	4 sov						
3	Vestre Kleppsvegen 10				18.03.2026	2 750 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**17 550**
	151 m²	1955	695 m²	4 sov						
4	Straumane 58				17.03.2026	2 990 000	**3 000 000**	-	3 000 000	**25 000**
	120 m²	1900	61,8 daa	3 sov						
5	Vestre Kleppsvegen 53				04.09.2024	2 500 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**14 939**
	164 m²	1999	1 258 m²	4 sov						

Godt vedlikeholdt hus med 2 stk garasjer og flere uteområder i rolig idyllisk beliggenhet. Sol hele dagen.

Nylige oppgraderinger/renoveringer:
- Ny taktekking på huset og garasjen i 2017.
- Nytt gulv i 2.etg 2026.
- Nytt etasjeskille mellom kjøkken i 2.etg og gang 1.etg i 2026.
- Rør-i-rør system rundt 2016.
- Nytt gulv i 1.etg. Gang, soverom malt i 2025.

Normalverdi forventes å være mellom kr. 2.900.000 - 3.100.000,-

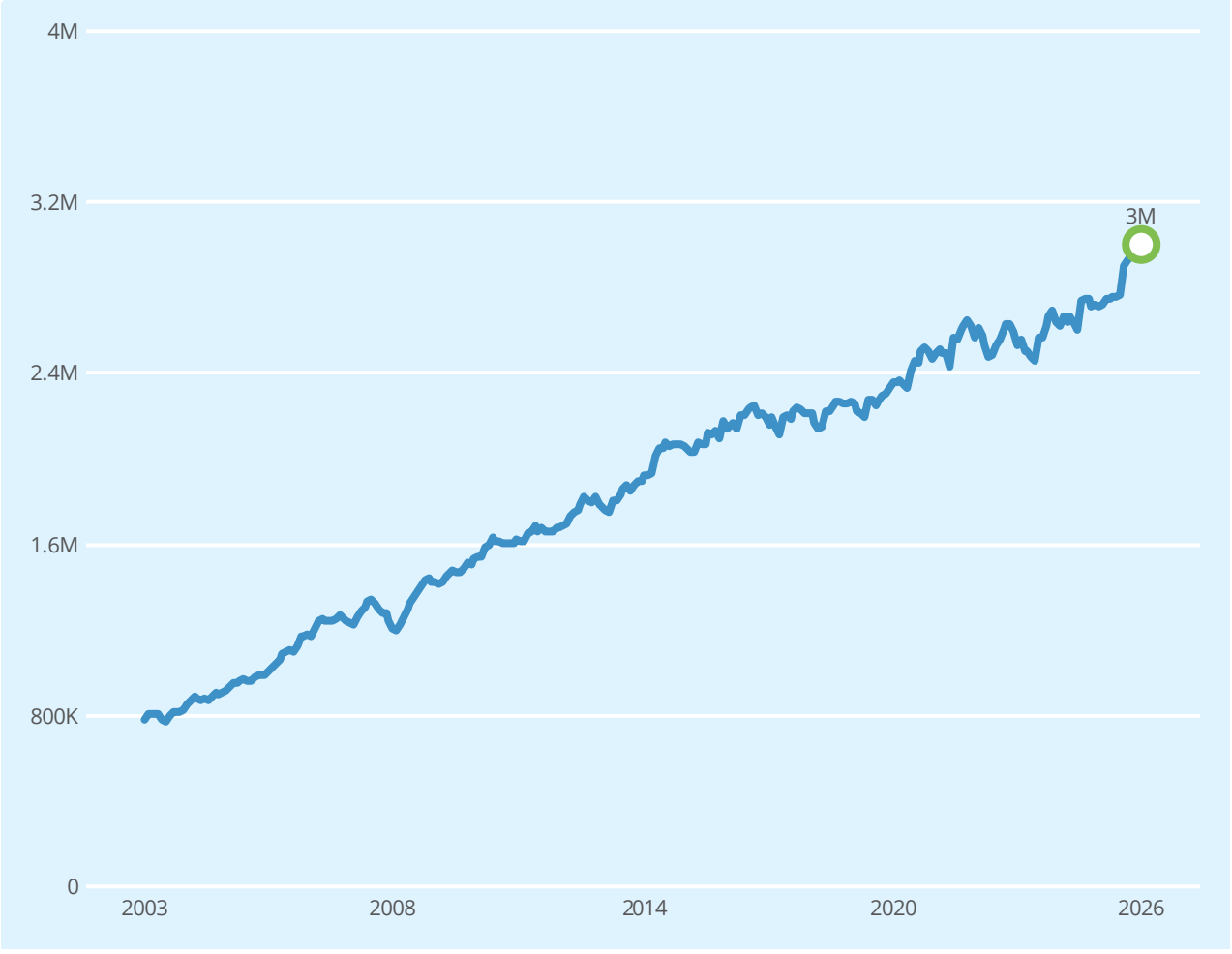
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2022		09.09.2022	-	1 200 000	-	1 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 5283 FOTLANDSVÅG nå

2
eneboliger til salgs

3.5M
3.4M
3 275 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Eneboliger solgt i 5283 FOTLANDSVÅG siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

3.0M
2.9M
2 809 000 Prisantydning i snitt
2 734 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

20 867 OSTERØY kommune i snitt siste 12 mnd

16 689 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

15 625 Osterøyvegen 2822
Totalpris 3 000 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260115
Addresse	Osterøyvegen 2822		
Postnr.	5283	Sted	FOTLANDSVÅG
Selgers navn	Endre Ahmer		
Selgers navn	Kjersti Sørensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8279852

Våtrom

Initialer selger:
E A
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad pusset opp av forrige eier, rundt 2011

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

0Vet ikke.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Kan ikke si dette med sikkerhet, men regner med det ettersom badet ble pusset opp fra bunn.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler når bad ble pusset opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vannforsyning fra eget borehull.Egen septik.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak skiftet på hus og 1 av 2 garasjer, i 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

XL Bygg Osterøy (ordre nummer 180877 ifølge faktura)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser en sprekk i betongvegg/mur på hobbyrom. Ifølge takstmann, 06.05.2026, er det normal setning for eldre hus.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ett vindu og en terassedør i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet komfyrstikkontakt og støpsel. Montert opp ny taklampe i gang. Stikkontakt i stue hadde ikke strøm, utbedret.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll - skjema.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ernst Eismann AS(EP CONTRACTING AS TRYGFORSIKRING AS)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, se vedlagt rapport.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært mus på eiendommen og det var årsaken til vannlekkasjen i desember 2025. Skader er utbedret og det er etablert serviceavtale med RentoKil som har satt ut slagfelle utenfor boligen, på strategisk sted valgt av deres inspektør i februar 2026.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak på 1 av 2 garasjer byttet i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

XL Bygg Osterøy (ordrenummer 180877 ifølge faktura)

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport fra Reco Bygg og Skadeteknikk

Er forholdet utbedret?

Ja, Reco Bygg og Skadeteknikk har utbedret alle skader.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mottok i 2025 et nabovarsel fra naboeiendom. De ønsket å gjenreise løen til original forfatning og dette jobber de med nå.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat borehull står på naboeiendom - hvor det uproblematisk har stått siden det ble opprettet i 1977.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Endre Ahmer*

Signert av *Kjersti Sørensen*

Initialer selger:
E A
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
EP CONTRACTING AS TRYG FORSIKRING AS	Folke Bernadottes vei 50	5147 FYLLINGSDALEN	51479

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 38042900	faktura@epc.elproffen.no

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Byttet komfyrstikkontakt og støpsel. Montert opp ny taklampe i gang. Stikkontakt i stue hadde ikke strøm, utbedret.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Osterøyvegen 2822	5283 FOTLANDSVÅG		DHY9552

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
23.04.2026	23.04.2026	23.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Enebolig

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Ernst Eismann AS	Jordalsveien 42	5105 Eidsvåg	923 816 410

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
104968	Rune Kismul		hoyseter@eismann.no

Rapportens omfang

☑ Hele anlegget ☑ Anleggsdel:

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?	☐
Kommentar	
1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?	☐
Kommentar	
1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?	☑
Kommentar	

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?	☐
Kommentar	
2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?	☐
Kommentar	
2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?	☑
Kommentar	
2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☐
Kommentar	
2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?	☐
Kommentar	
2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☐
Kommentar	
2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐
Kommentar	
2.8 Er leder og vern riktig koordinert?	☑
Kommentar	
2.9 Er justerbare vern riktig justert?	☐
Kommentar	
2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?	☐
Kommentar	
2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?	☐
Kommentar	
2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?	☐
Kommentar	

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑
Kommentar	
2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐
Kommentar	
2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☐
Kommentar	
2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐
Kommentar	
2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?	☐
Kommentar	
2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?	☐
Kommentar	
2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?	☐
Kommentar	

3. Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?	☐
Kommentar	
3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑
Kommentar	
3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?	☐
Metode og verdi	
Kommentar	
3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?	☐
Kommentar	
3.5 Er det kontrollert spenningsfall?	☐
Kommentar	
3.6 Er anlegget funksjonstestet?	☑
Kommentar	
3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?	☐
Kommentar	
3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?	☐
Kommentar	

Rapport fra sluttkontroll

4. Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?	☑
Kommentar	
4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☑
Kommentar	
Elkontroll for bolig anbefales etter følgende antall år:	
Kommentar	
4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑
Kommentar	
4.4 Er installasjonen ladeklar?	☐
Kommentar	
4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?	☐
Kommentar	

Beskrivelse

Byttet komfyrstikkontakt og støpsel. Montert opp ny taklampe i gang. Stikkontakt i stue hadde ikke strøm, utbedret.

Montør:

Navn	David Christoffer Duley Sande
Dato	23.04.2026
Signatur:	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)

Navn	EP CONTRACTING AS TRYG FORSIKRING AS
Dato	
Signatur:	

BYGG BERNES AS

OSTERØYVEGEN 2728

5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56395350
Telefaks: 56395460

FAKTURA 17597

Foretaksregisteret 939279148 MVA
Bankgiro 36335457441

101429
ENDRE AHMER
HARALD SÆVERUDS VEG 42

5237 RÅDAL

Deres referanse

Fakturadato 05.12.2022
Forfallsdato 15.12.2022
Leveringsdato 05.12.2022
Vår referanse
Bilagsnr i regnsk. 17597
Selger JKG

ENDRE AHMER SKIFTE TERASSEDØR OG VINDU

Varenr.	Varetekst	Antall	Pris	%	Mva	Sum
Ordre nr. 19544 - 24.11.2022						
19999	ETTER AVTALE	1,00 STK	21810,55			21810,55

Sum eks.mva	21810,40
+ 25% m.v.a. av kr 21810,40	5452,60
Sum å betale	27263,00

3633 54 57441 27263,00

15.12.2022

Kundenummer 101429
FAKTURA 17597
Referanse Jan Kåre Grøtte
Dato 05.12.2022

ENDRE AHMER
HARALD SÆVERUDS VEG 42

5237 RÅDAL

BYGG BERNES AS
OSTERØYVEGEN 2728

5283 FOTLANDSVÅG

27263 00 3 3633 54 57441

BYGG BERNES AS

OSTERØYVEGEN 2728

5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56395350
Telefaks: 56395460

FAKTURA 17597

Foretaksregisteret 939279148 MVA
Bankgiro 36335457441

101429
ENDRE AHMER
HARALD SÆVERUDS VEG 42

5237 RÅDAL

Deres referanse

Fakturadato 05.12.2022
Forfallsdato 15.12.2022
Leveringsdato 05.12.2022
Vår referanse
Bilagsnr i regnsk. 17597
Selger JKG

ENDRE AHMER SKIFTE TERASSEDØR OG VINDU

Varenr.	Varetekst	Antall	Pris	%	Mva	Sum
Ordre nr. 19544 - 24.11.2022						
19999	ETTER AVTALE	1,00 STK	21810,55			21810,55

Sum eks.mva	21810,40
+ 25% m.v.a. av kr 21810,40	5452,60
Sum å betale	27263,00

3633 54 57441 27263,00

15.12.2022

Kundenummer 101429
FAKTURA 17597
Referanse Jan Kåre Grøtte
Dato 05.12.2022

ENDRE AHMER
HARALD SÆVERUDS VEG 42

5237 RÅDAL

BYGG BERNES AS
OSTERØYVEGEN 2728

5283 FOTLANDSVÅG

27263 00 3 3633 54 57441

Etbl. 1985
AASHEIM RØRSERVICE AS

FAKTURA

5847

Telefon: 91516633
Mobil: 91516633

Bank: 36325360008
E-post: johann@aasheimen.no
Internett: www.aasheimen.no
NO 978685528 MVA Foretaksregisteret

Fakturadato: 29.06.2022
Forfallsdato: 09.07.2022
Kundenummer: 10741

Endre Ahmer
Osterøyvegen 2822

5283 FOTLANDSVÅG

SENTRALT GODKJENT

MESTER

Deres ref.: Endre Ahmer
Vår ref.: Johann Aasheim
Prosj.nr.: 1550
Prosj.adr.: Osterøyvegen 2822, 5283 FOTLANDSVÅG (Knr: 4630 Gnr: 102 Bnr: 32)

Tekst	Enhet	Antall	Pris	Mva	Sum eks.mva
Sluttfaktura					
Skiftet pumpeanlegg iflg tilbud		1,00	12 600,00	25,00	12 600,00

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
12 600,00	12 600,00	3 150,00	**15 750,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 9,5% pr. påbegynte måned.

Energiattest



Adresse **Osterøyvegen 2822, 5283 FOTLANDSVÅG**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288907**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175913572**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **32**
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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 020 kWh**

Osterøyvegen 2822, 5283 FOTLANDSVÅG

Detaljering

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

Osterøyvegen 2822, 5283 FOTLANDSVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: 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.

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.

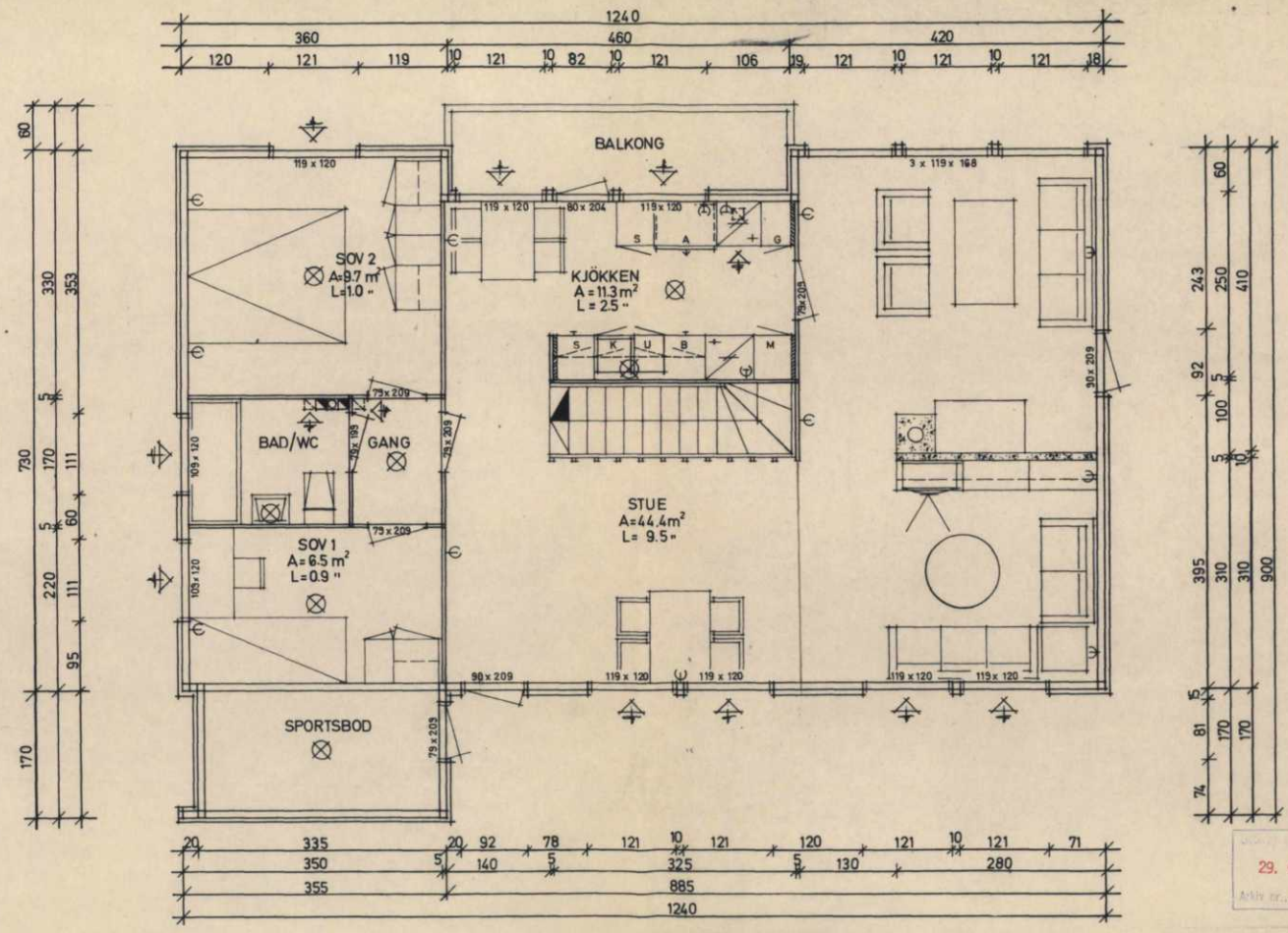
https://www.enova.no/energimerking

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



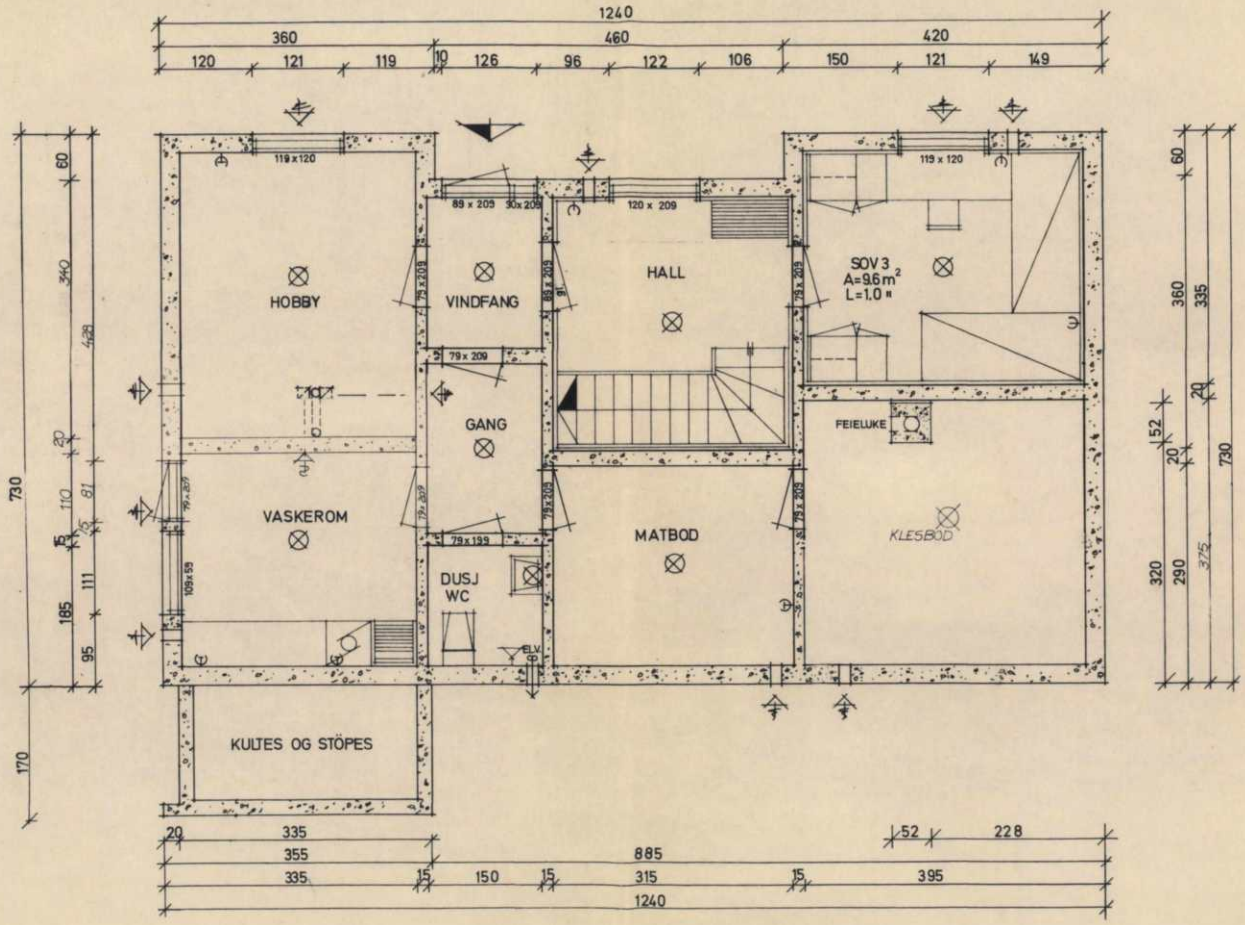
29. 05. 76
Arkiv nr. 503

BRUVIKHUS
TYPE 207

JAN FREDRIK AHMER

PLAN
M=1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

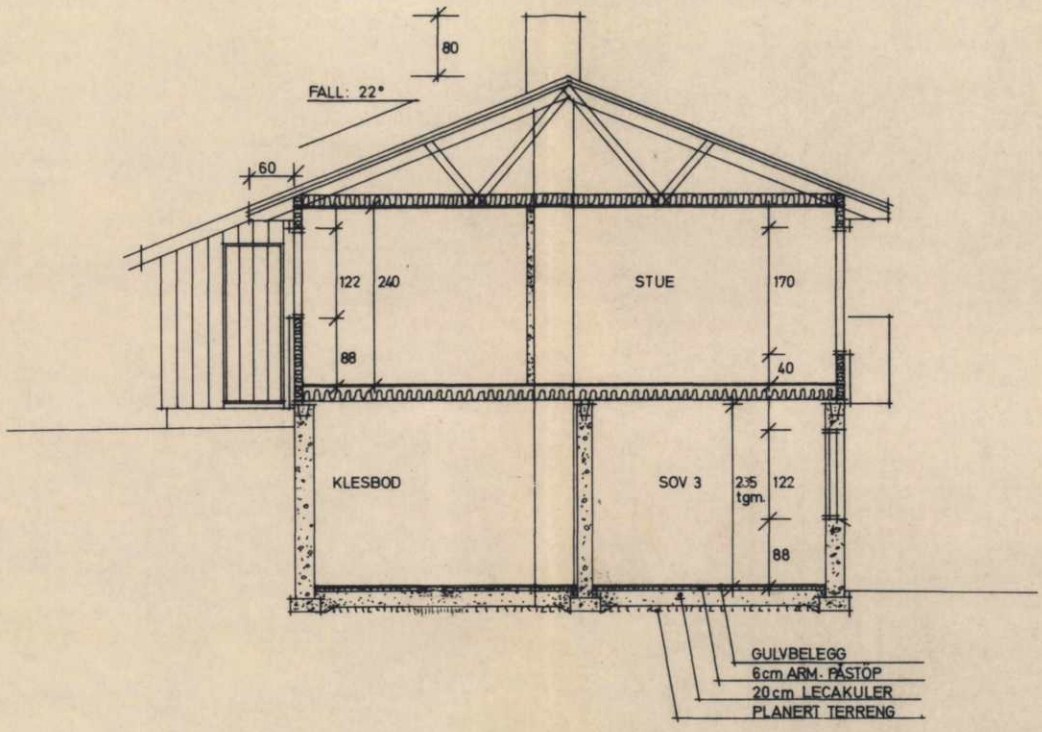


BRUVIKHUS
TYPE 207

JAN FREDRIK AHMER

KJELLERPLAN
M = 1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

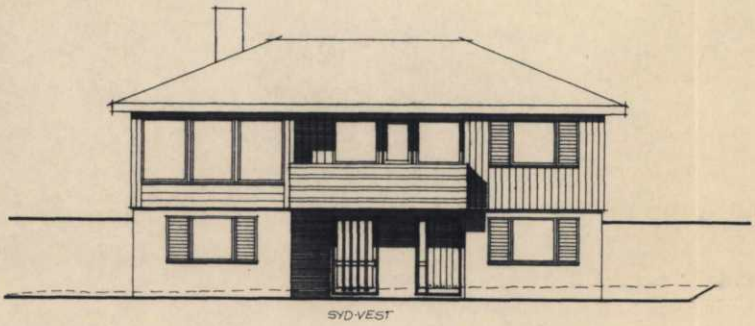


BRUVIKHUS
TYPE 207

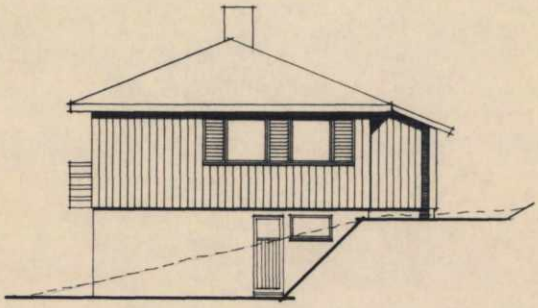
JAN FREDRIK AHMER

SNITT
M= 1:50

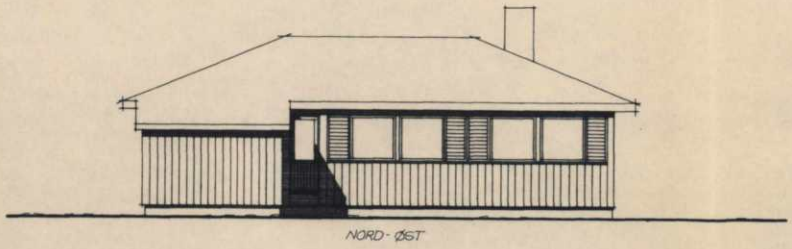
Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK



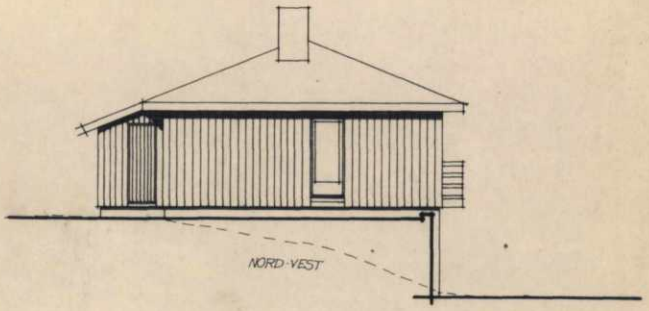
SYD-VEST



SYD - ØST



NORD - ØST



NORD-VEST

BRUVIKHUS
TYPE 207

JAN FREDRIK AHMER

FASADER
M= 1: 100

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

Kommunalforvaltning

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byrkjeland		102	8.	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bustadbygg	28/6-76	dato 2/7-76	sak 282/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Fredrik Ahmer	5255 Fotlandsvåg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Aksel Bruvik A/S	Vestre Torvgt. 1, 5000 Bergen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arthur Rødland	Strandgt. 11. 5000 Bergen.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Puss av grunnmur.
2. Planering rundt hus.
3. Spreiingsanlegg.
4. Terasse.
5. Boder i kjellar.
6. Kjellargolv.
7. Puss av ein del veggar i kjellar.

Dette arbeid må være fullført innen 1.11 1978.

Haus den 31/10 1977.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Anders Katle

bygningssjef

NKB-blankett 5-01[illegible]2.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

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



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 bruksløyve 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

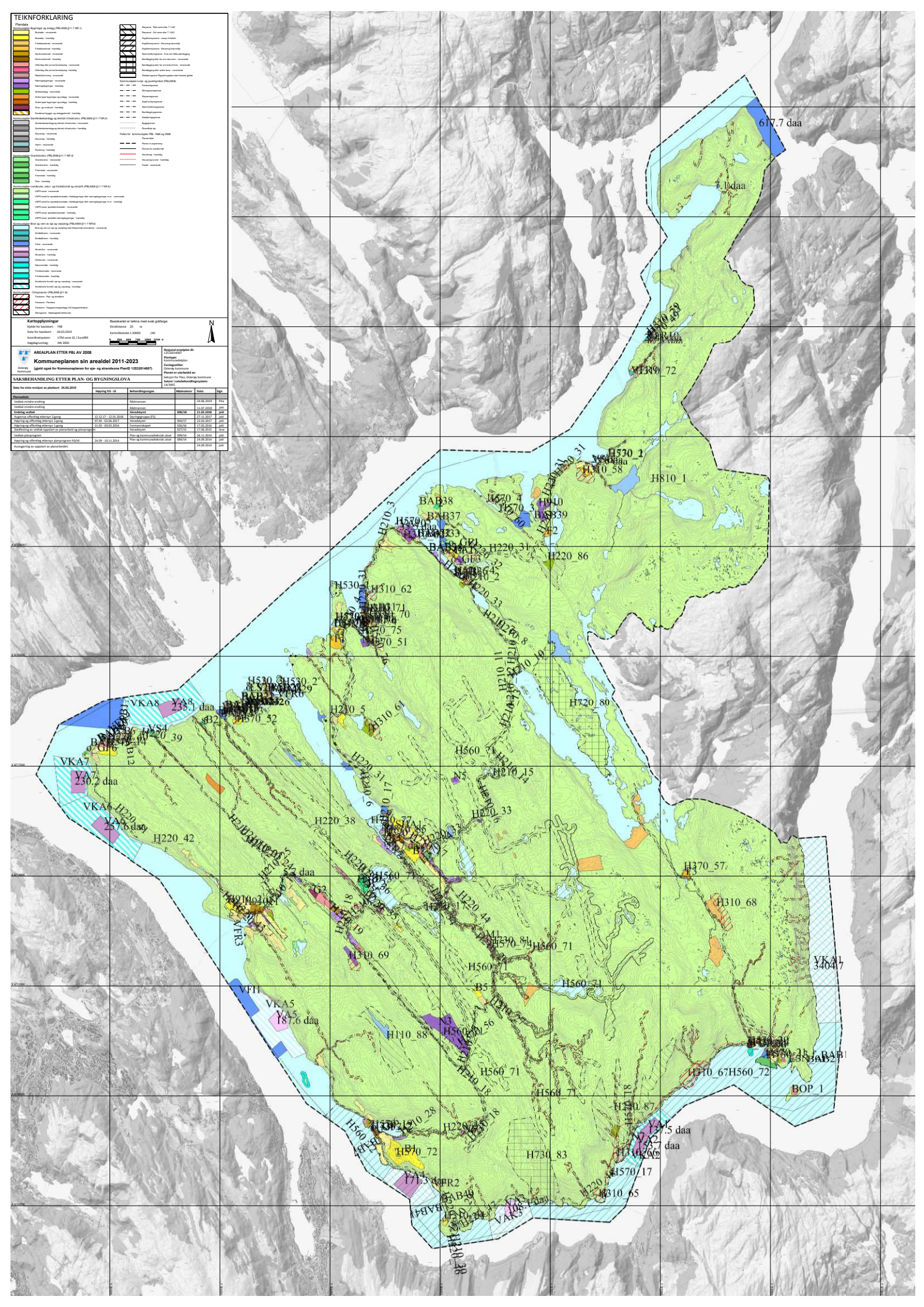
7.12 Gjennomføringssone

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.


TEIKNFORKLARING
Kartopplysningar
Kjelde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 04.03.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000
Basiskartet er teikna med svak gråtoning
Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:30000 /A0
AREALPLAN ETTER PBLAV 2008
Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023
(gjeld også for Kommuneplanen for sjø- og strandsona PlanID 1253201-4007)
Osterøy kommune
Nasjonal arealplan-ID: 1253201-4007
Plantype: Kommunedelplan
Forslagsstiller: Osterøy kommune
Planen er utarbeidd av: Seksjon for Plan, Osterøy kommune
Saksnr / saksbehandlingssystem: 14/3495
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA
Dato for siste revisjon av plankart: 26.06.2019
Høyring frå - til
Behandlingsorgan
Møtenummer
Dato
Sign
Hovudsak:
Vedtak mindre endring
Aldmannen
24.06.2019
frka
Vedtak mindre endring
Aldmannen
11.07.2018
pabl
Endring vedtak
Heradstyret
090/18
21.02.2018
pabl
Avgrensa offentleg ettersyn 2.gong
12.12.17 - 12.01.2018
Styringsgruppa (FS)
27.11.2017
pabl
Høyring og offentleg ettersyn 2.gong
07.06 - 02.06.2017
Heradstyret
006/17
22.02.2017
pabl
Høyring og offentleg ettersyn 1.gong
11.03 - 09.05.2016
Formannskapet
026/16
17.02.2016
pabl
Godkjenning av vedtak oppstart av planarbeid og planprogram
027/16
17.06.2015
tove
Vedtak planprogram
099/14
26.11.2014
pabl
Høyring og offentleg ettersyn planprogram frå/til:
24.09 - 10.11.2014
Plan og kommunalteknisk utval
098/14
24.09.2014
pabl
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:
24.09.2014
pabl
617.7 daa
7.1 daa
H810_1
H370_72
H730_1
H310_58
H220_86
H310_62
H720_80
H220_5
H560_71
H210_15
H220_33
H220_38
H220_42
H370_57
H310_68
H310_69
H560_71
H730_84
H570_84
VKA1
340.7 daa
VKA5
187.6 daa
H310_88
H560_71
H310_67H560_72
BOP_1
H730_83
H570_72
H310_65
VKA8
235.1 daa
VKA7
230.2 daa
VKA6
257.6 daa
H220_39
H370_52
H530_3H530_2
H530_1
H210_3
H210_4
H210_5
H210_6
H210_7
H210_8
H210_9
H210_10
H210_11
H210_12
H210_13
H210_14
H210_15
H210_16
H210_17
H210_18
H210_19
H210_20
H210_21
H210_22
H210_23
H210_24
H210_25
H210_26
H210_27
H210_28
H210_29
H210_30
H210_31
H210_32
H210_33
H210_34
H210_35
H210_36
H210_37
H210_38
H210_39
H210_40
H210_41
H210_42
H210_43
H210_44
H210_45
H210_46
H210_47
H210_48
H210_49
H210_50
H210_51
H210_52
H210_53
H210_54
H210_55
H210_56
H210_57
H210_58
H210_59
H210_60
H210_61
H210_62
H210_63
H210_64
H210_65
H210_66
H210_67
H210_68
H210_69
H210_70
H210_71
H210_72
H210_73
H210_74
H210_75
H210_76
H210_77
H210_78
H210_79
H210_80
H210_81
H210_82
H210_83
H210_84
H210_85
H210_86
H210_87
H210_88
H220_1
H220_2
H220_3
H220_4
H220_5
H220_6
H220_7
H220_8
H220_9
H220_10
H220_11
H220_12
H220_13
H220_14
H220_15
H220_16
H220_17
H220_18
H220_19
H220_20
H220_21
H220_22
H220_23
H220_24
H220_25
H220_26
H220_27
H220_28
H220_29
H220_30
H220_31
H220_32
H220_33
H220_34
H220_35
H220_36
H220_37
H220_38
H220_39
H220_40
H220_41
H220_42
H220_43
H220_44
H220_45
H220_46
H220_47
H220_48
H220_49
H220_50
H220_51
H220_52
H220_53
H220_54
H220_55
H220_56
H220_57
H220_58
H220_59
H220_60
H220_61
H220_62
H220_63
H220_64
H220_65
H220_66
H220_67
H220_68
H220_69
H220_70
H220_71
H220_72
H220_73
H220_74
H220_75
H220_76
H220_77
H220_78
H220_79
H220_80
H220_81
H220_82
H220_83
H220_84
H220_85
H220_86
H220_87
H220_88
H370_1
H370_2
H370_3
H370_4
H370_5
H370_6
H370_7
H370_8
H370_9
H370_10
H370_11
H370_12
H370_13
H370_14
H370_15
H370_16
H370_17
H370_18
H370_19
H370_20
H370_21
H370_22
H370_23
H370_24
H370_25
H370_26
H370_27
H370_28
H370_29
H370_30
H370_31
H370_32
H370_33
H370_34
H370_35
H370_36
H370_37
H370_38
H370_39
H370_40
H370_41
H370_42
H370_43
H370_44
H370_45
H370_46
H370_47
H370_48
H370_49
H370_50
H370_51
H370_52
H370_53
H370_54
H370_55
H370_56
H370_57
H370_58
H370_59
H370_60
H370_61
H370_62
H370_63
H370_64
H370_65
H370_66
H370_67
H370_68
H370_69
H370_70
H370_71
H370_72
H370_73
H370_74
H370_75
H370_76
H370_77
H370_78
H370_79
H370_80
H370_81
H370_82
H370_83
H370_84
H370_85
H370_86
H370_87
H370_88
H530_1
H530_2
H530_3
H530_4
H530_5
H530_6
H530_7
H530_8
H530_9
H530_10
H530_11
H530_12
H530_13
H530_14
H530_15
H530_16
H530_17
H530_18
H530_19
H530_20
H530_21
H530_22
H530_23
H530_24
H530_25
H530_26
H530_27
H530_28
H530_29
H530_30
H530_31
H530_32
H530_33
H530_34
H530_35
H530_36
H530_37
H530_38
H530_39
H530_40
H530_41
H530_42
H530_43
H530_44
H530_45
H530_46
H530_47
H530_48
H530_49
H530_50
H530_51
H530_52
H530_53
H530_54
H530_55
H530_56
H530_57
H530_58
H530_59
H530_60
H530_61
H530_62
H530_63
H530_64
H530_65
H530_66
H530_67
H530_68
H530_69
H530_70
H530_71
H530_72
H530_73
H530_74
H530_75
H530_76
H530_77
H530_78
H530_79
H530_80
H530_81
H530_82
H530_83
H530_84
H530_85
H530_86
H530_87
H530_88
H560_1
H560_2
H560_3
H560_4
H560_5
H560_6
H560_7
H560_8
H560_9
H560_10
H560_11
H560_12
H560_13
H560_14
H560_15
H560_16
H560_17
H560_18
H560_19
H560_20
H560_21
H560_22
H560_23
H560_24
H560_25
H560_26
H560_27
H560_28
H560_29
H560_30
H560_31
H560_32
H560_33
H560_34
H560_35
H560_36
H560_37
H560_38
H560_39
H560_40
H560_41
H560_42
H560_43
H560_44
H560_45
H560_46
H560_47
H560_48
H560_49
H560_50
H560_51
H560_52
H560_53
H560_54
H560_55
H560_56
H560_57
H560_58
H560_59
H560_60
H560_61
H560_62
H560_63
H560_64
H560_65
H560_66
H560_67
H560_68
H560_69
H560_70
H560_71
H560_72
H560_73
H560_74
H560_75
H560_76
H560_77
H560_78
H560_79
H560_80
H560_81
H560_82
H560_83
H560_84
H560_85
H560_86
H560_87
H560_88
H570_1
H570_2
H570_3
H570_4
H570_5
H570_6
H570_7
H570_8
H570_9
H570_10
H570_11
H570_12
H570_13
H570_14
H570_15
H570_16
H570_17
H570_18
H570_19
H570_20
H570_21
H570_22
H570_23
H570_24
H570_25
H570_26
H570_27
H570_28
H570_29
H570_30
H570_31
H570_32
H570_33
H570_34
H570_35
H570_36
H570_37
H570_38
H570_39
H570_40
H570_41
H570_42
H570_43
H570_44
H570_45
H570_46
H570_47
H570_48
H570_49
H570_50
H570_51
H570_52
H570_53
H570_54
H570_55
H570_56
H570_57
H570_58
H570_59
H570_60
H570_61
H570_62
H570_63
H570_64
H570_65
H570_66
H570_67
H570_68
H570_69
H570_70
H570_71
H570_72
H570_73
H570_74
H570_75
H570_76
H570_77
H570_78
H570_79
H570_80
H570_81
H570_82
H570_83
H570_84
H570_85
H570_86
H570_87
H570_88
H730_1
H730_2
H730_3
H730_4
H730_5
H730_6
H730_7
H730_8
H730_9
H730_10
H730_11
H730_12
H730_13
H730_14
H730_15
H730_16
H730_17
H730_18
H730_19
H730_20
H730_21
H730_22
H730_23
H730_24
H730_25
H730_26
H730_27
H730_28
H730_29
H730_30
H730_31
H730_32
H730_33
H730_34
H730_35
H730_36
H730_37
H730_38
H730_39
H730_40
H730_41
H730_42
H730_43
H730_44
H730_45
H730_46
H730_47
H730_48
H730_49
H730_50
H730_51
H730_52
H730_53
H730_54
H730_55
H730_56
H730_57
H730_58
H730_59
H730_60
H730_61
H730_62
H730_63
H730_64
H730_65
H730_66
H730_67
H730_68
H730_69
H730_70
H730_71
H730_72
H730_73
H730_74
H730_75
H730_76
H730_77
H730_78
H730_79
H730_80
H730_81
H730_82
H730_83
H730_84
H730_85
H730_86
H730_87
H730_88
BAB1
BAB2
BAB3
BAB4
BAB5
BAB6
BAB7
BAB8
BAB9
BAB10
BAB11
BAB12
BAB13
BAB14
BAB15
BAB16
BAB17
BAB18
BAB19
BAB20
BAB21
BAB22
BAB23
BAB24
BAB25
BAB26
BAB27
BAB28
BAB29
BAB30
BAB31
BAB32
BAB33
BAB34
BAB35
BAB36
BAB37
BAB38
BAB39
BAB40
BAB41
BAB42
BAB43
BAB44
BAB45
BAB46
BAB47
BAB48
BAB49
BAB50
BAB51
BAB52
BAB53
BAB54
BAB55
BAB56
BAB57
BAB58
BAB59
BAB60
BAB61
BAB62
BAB63
BAB64
BAB65
BAB66
BAB67
BAB68
BAB69
BAB70
BAB71
BAB72
BAB73
BAB74
BAB75
BAB76
BAB77
BAB78
BAB79
BAB80
BAB81
BAB82
BAB83
BAB84
BAB85
BAB86
BAB87
BAB88
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22
B23
B24
B25
B26
B27
B28
B29
B30
B31
B32
B33
B34
B35
B36
B37
B38
B39
B40
B41
B42
B43
B44
B45
B46
B47
B48
B49
B50
B51
B52
B53
B54
B55
B56
B57
B58
B59
B60
B61
B62
B63
B64
B65
B66
B67
B68
B69
B70
B71
B72
B73
B74
B75
B76
B77
B78
B79
B80
B81
B82
B83
B84
B85
B86
B87
B88
G1
G2
G3
G4
G5
G6
G7
G8
G9
G10
G11
G12
G13
G14
G15
G16
G17
G18
G19
G20
G21
G22
G23
G24
G25
G26
G27
G28
G29
G30
G31
G32
G33
G34
G35
G36
G37
G38
G39
G40
G41
G42
G43
G44
G45
G46
G47
G48
G49
G50
G51
G52
G53
G54
G55
G56
G57
G58
G59
G60
G61
G62
G63
G64
G65
G66
G67
G68
G69
G70
G71
G72
G73
G74
G75
G76
G77
G78
G79
G80
G81
G82
G83
G84
G85
G86
G87
G88
VFR1
VFR2
VFR3
VFR4
VFR5
VFR6
VFR7
VFR8
VFR9
VFR10
VFR11
VFR12
VFR13
VFR14
VFR15
VFR16
VFR17
VFR18
VFR19
VFR20
VFR21
VFR22
VFR23
VFR24
VFR25
VFR26
VFR27
VFR28
VFR29
VFR30
VFR31
VFR32
VFR33
VFR34
VFR35
VFR36
VFR37
VFR38
VFR39
VFR40
VFR41
VFR42
VFR43
VFR44
VFR45
VFR46
VFR47
VFR48
VFR49
VFR50
VFR51
VFR52
VFR53
VFR54
VFR55
VFR56
VFR57
VFR58
VFR59
VFR60
VFR61
VFR62
VFR63
VFR64
VFR65
VFR66
VFR67
VFR68
VFR69
VFR70
VFR71
VFR72
VFR73
VFR74
VFR75
VFR76
VFR77
VFR78
VFR79
VFR80
VFR81
VFR82
VFR83
VFR84
VFR85
VFR86
VFR87
VFR88
N1
N2
N3
N4
N5
N6
N7
N8
N9
N10
N11
N12
N13
N14
N15
N16
N17
N18
N19
N20
N21
N22
N23
N24
N25
N26
N27
N28
N29
N30
N31
N32
N33
N34
N35
N36
N37
N38
N39
N40
N41
N42
N43
N44
N45
N46
N47
N48
N49
N50
N51
N52
N53
N54
N55
N56
N57
N58
N59
N60
N61
N62
N63
N64
N65
N66
N67
N68
N69
N70
N71
N72
N73
N74
N75
N76
N77
N78
N79
N80
N81
N82
N83
N84
N85
N86
N87
N88
M1
M2
M3
M4
M5
M6
M7
M8
M9
M10
M11
M12
M13
M14
M15
M16
M17
M18
M19
M20
M21
M22
M23
M24
M25
M26
M27
M28
M29
M30
M31
M32
M33
M34
M35
M36
M37
M38
M39
M40
M41
M42
M43
M44
M45
M46
M47
M48
M49
M50
M51
M52
M53
M54
M55
M56
M57
M58
M59
M60
M61
M62
M63
M64
M65
M66
M67
M68
M69
M70
M71
M72
M73
M74
M75
M76
M77
M78
M79
M80
M81
M82
M83
M84
M85
M86
M87
M88

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Osterøyvegen 2822, 5283 Fotlandsvåg
Gnr. 102, Bnr. 32, Osterøy kommune.

Oppdragsnummer:
166260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
