

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303
E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Mjelddalen 85

Stor og innholdsrik eiendom på hele 5 810 kvm og bygg med samlet bruksareal på 1494 kvm. Bygningen er sammensatt av kontorlokaler, oppvarmede lager- og produksjonsarealer, flere kalde lagre samt åpne lagerplasser. I tillegg finnes store utvendige arealer på planert og asfaltert grunn. I produksjonslokalet er det montert traverskran og etablert fast arbeidsbenk.

Kontordelen er i dag innredet med 5 kontorer, stort møterom/ oppholdsrom, møterom, kjøkken/spiserom, wc, bad og flere arkivrom/ boder/garderober.

For eiendommen vurderes det å være gode utsikter både for etablering av egen virksomhet og for utleie. Beliggenheten og utformingen gjør det også mulig å dele opp lokalene slik at flere bedrifter kan leie, eventuelt med et felles kontorlandskap som supplement til produksjons- og lagerarealene.

Eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kontorbygningen var tatt i bruk i 1995 og lagerbygningene var bygget fra 1982 til 2000.

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Tilstandsrapport38

Egenerklæring55

Energiattest60

Nabolagsprofil67

Forbrukerinformasjon 114

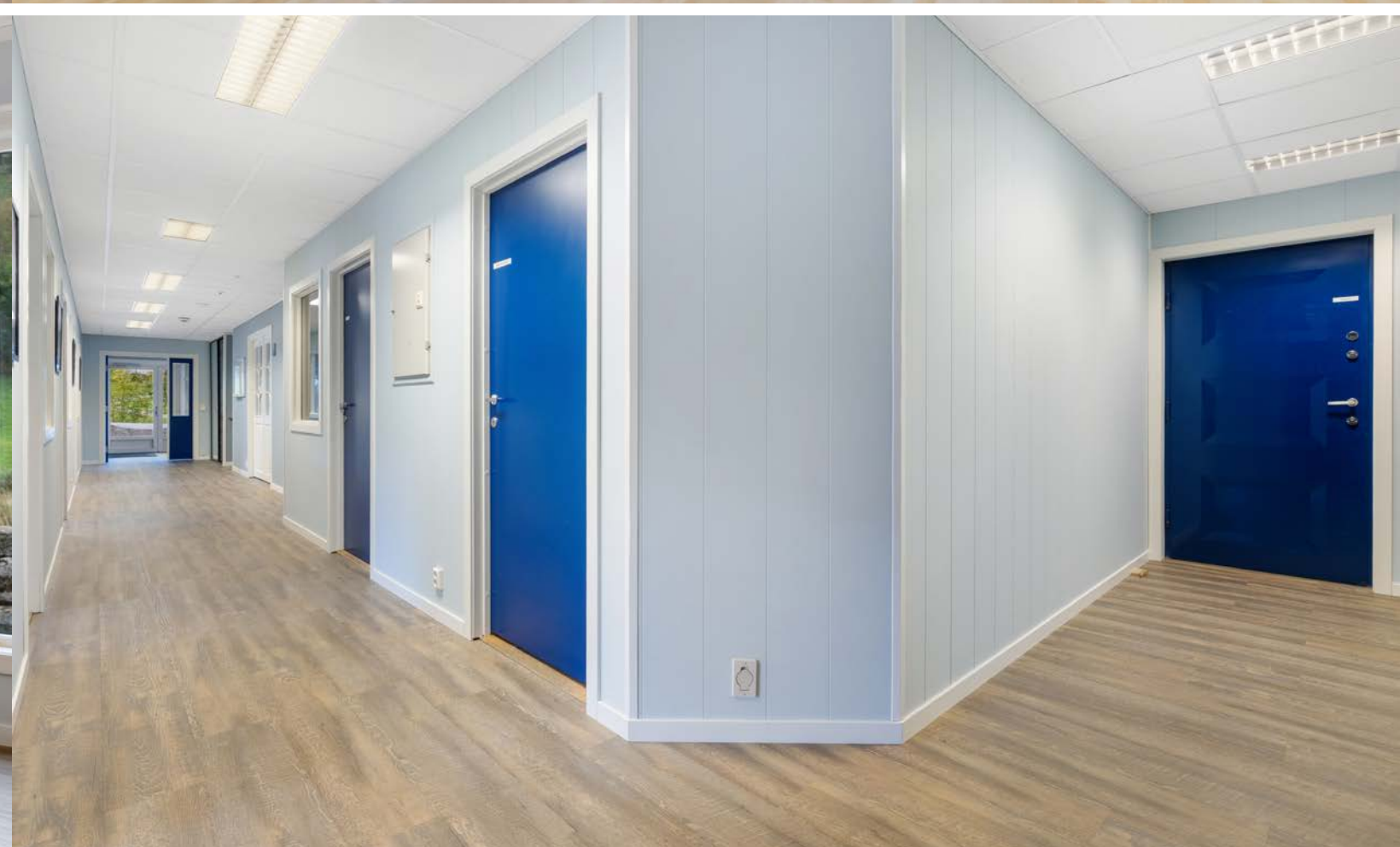
Budskjema 115

Nøkkelinformasjon

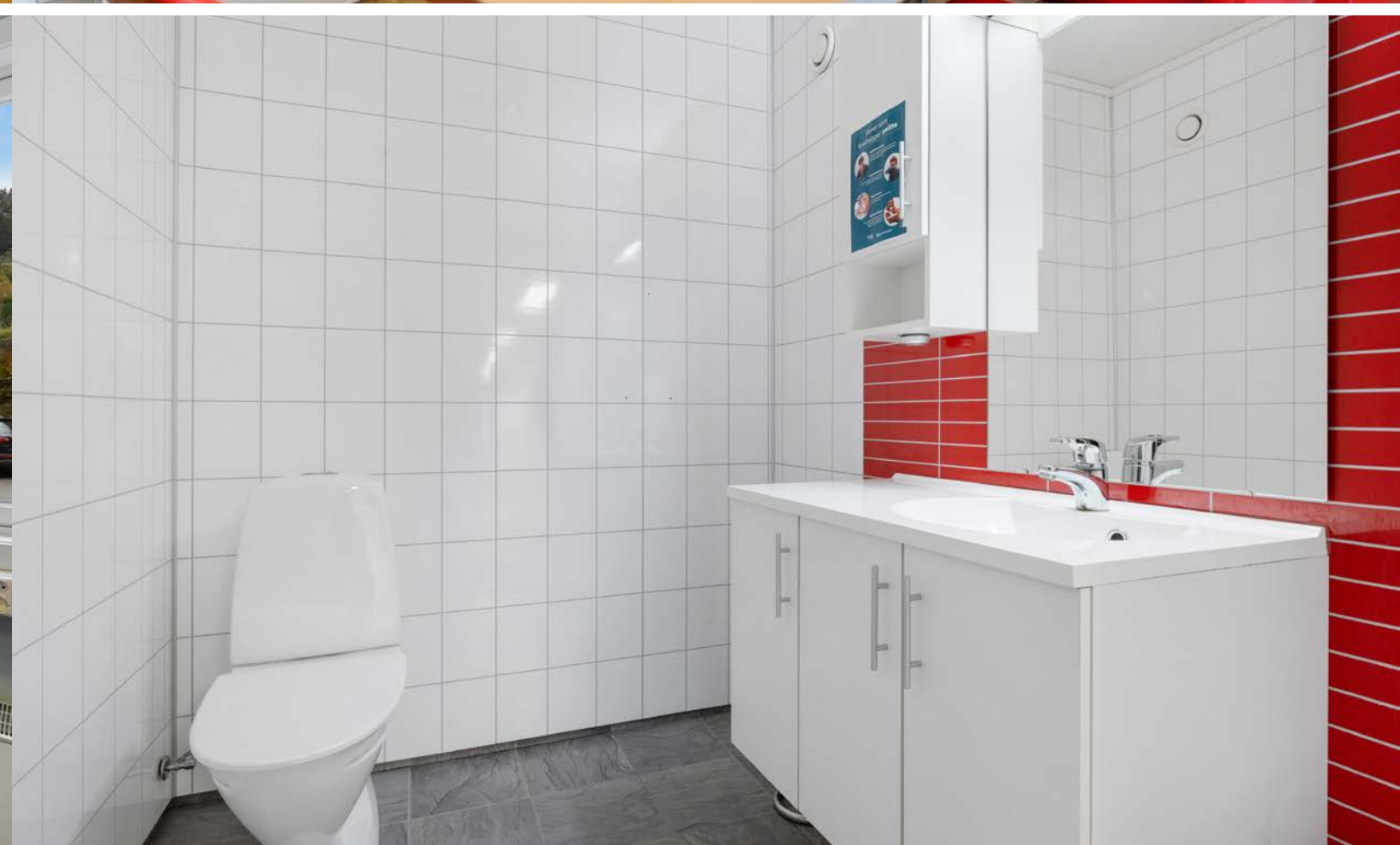
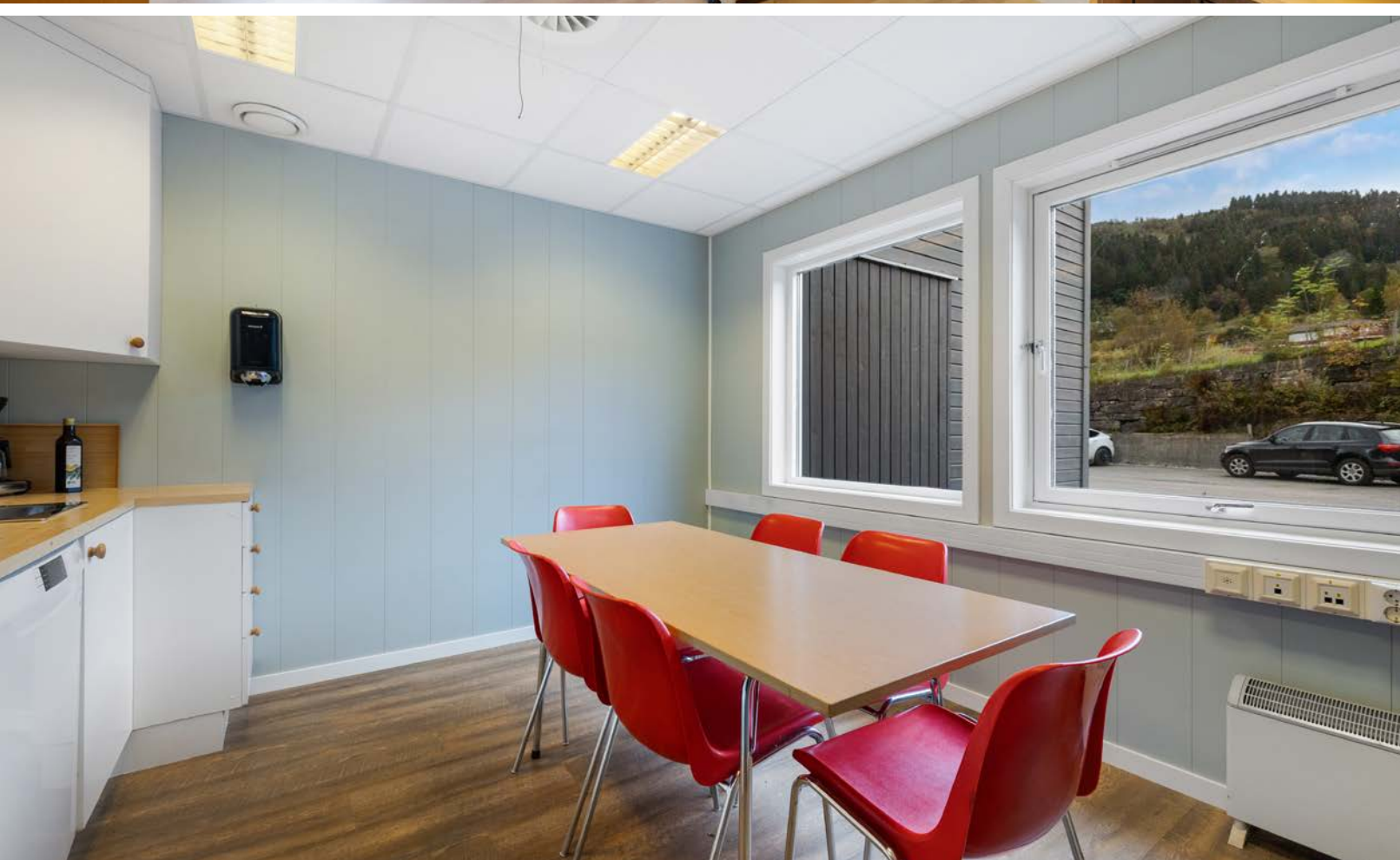
Prisant.:	Kr 9 500 000,-
Total ink omk.:	Kr 9 500 000,-
Selger:	Mjelde Eiendom AS
Salgsobjekt:	Kombinasjonslokale
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1995 og 1982-2000
BRA-i/BRA Total	
Tomtstr.:	5809.9 m²
Gnr./bnr.	Gnr. 52, bnr. 13
Oppdragsnr.:	1501250236



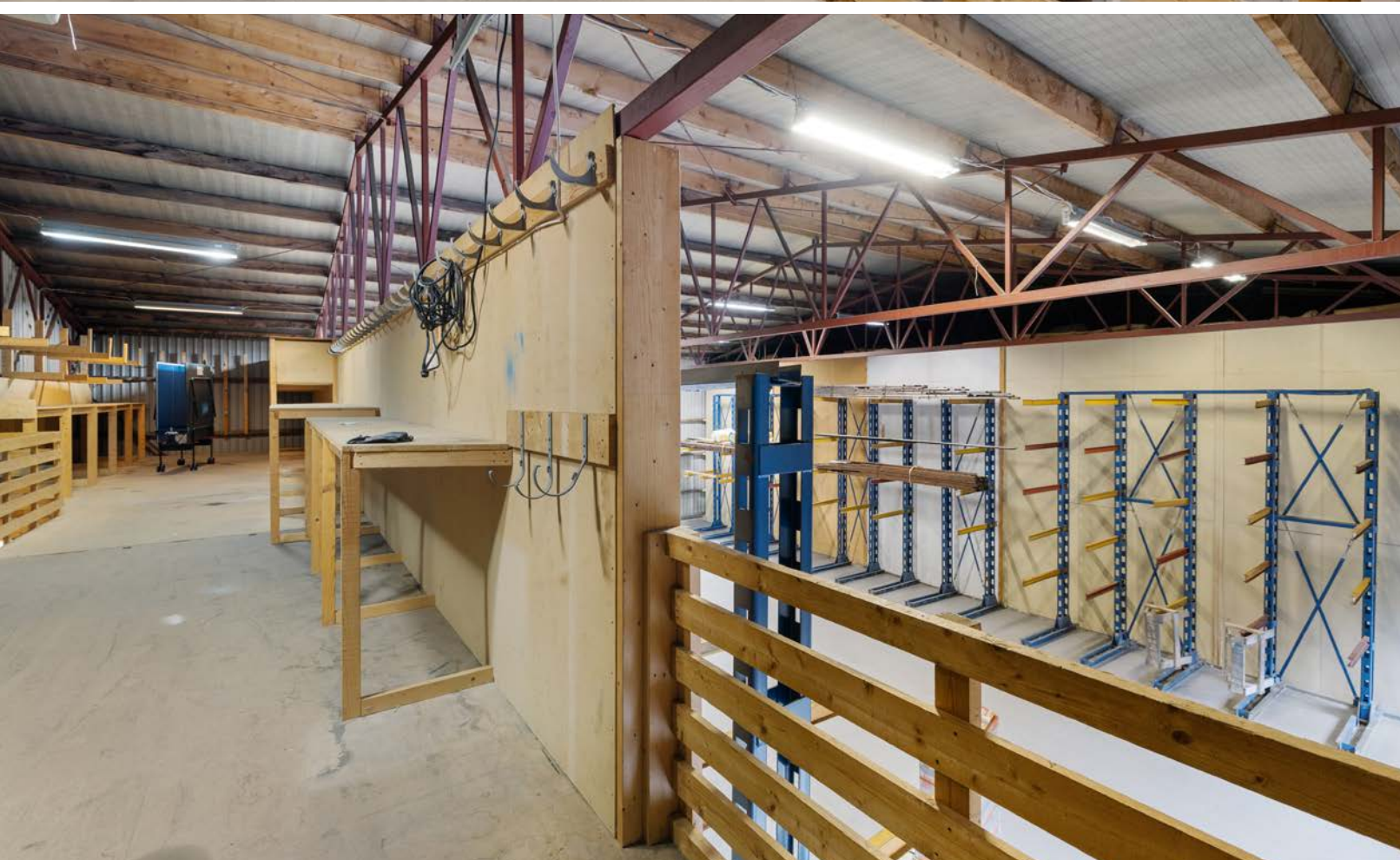


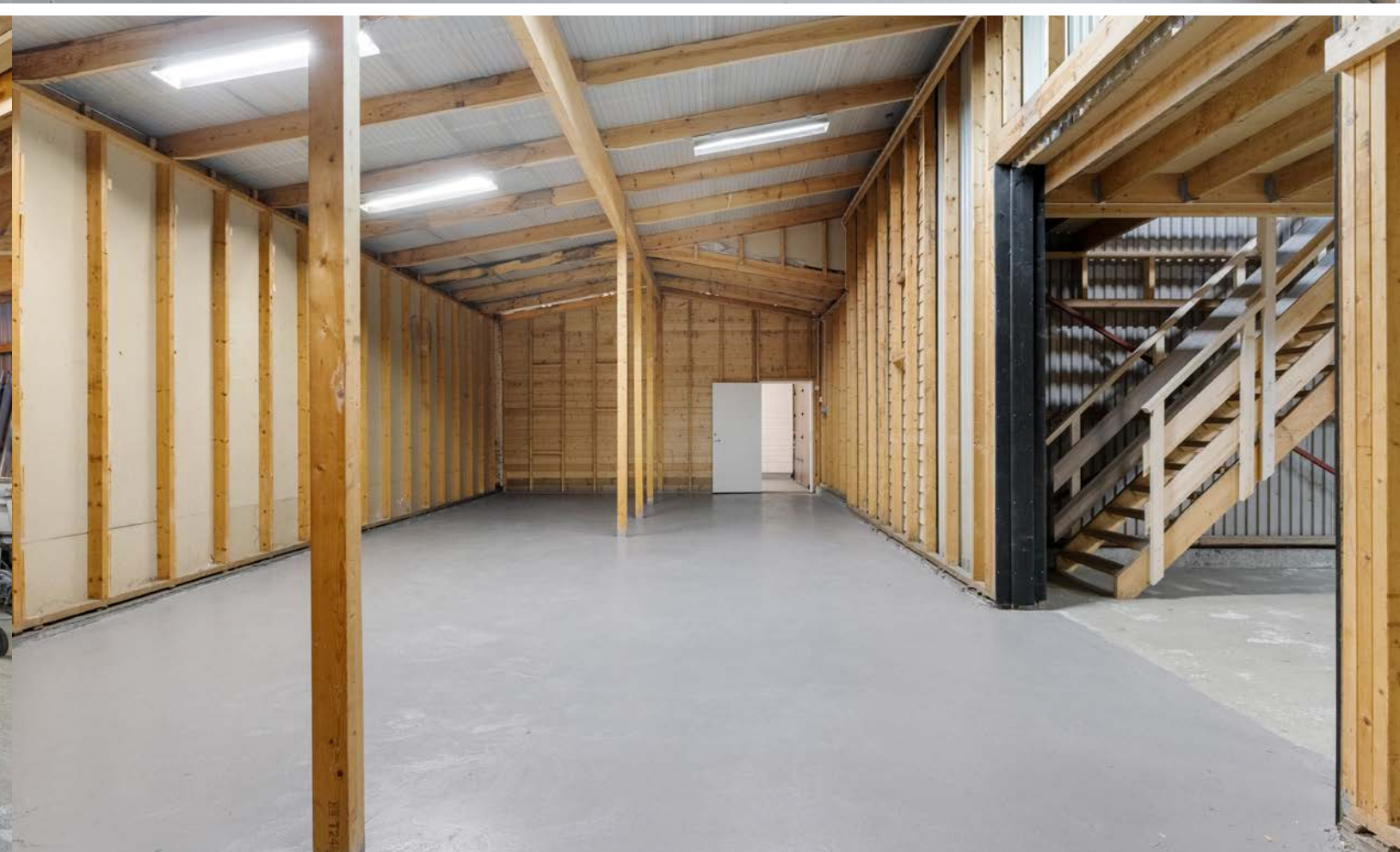


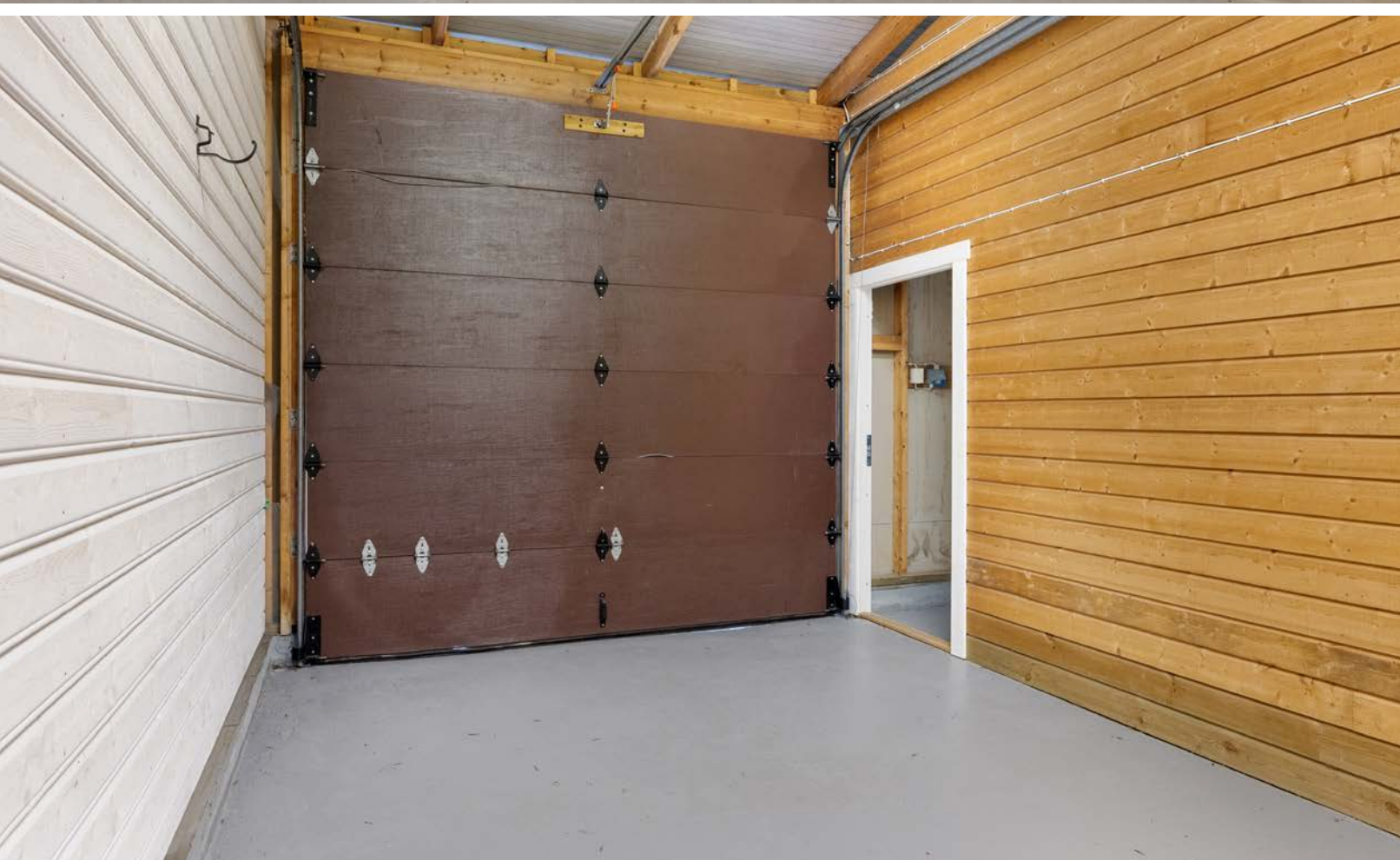
















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 1494 m²

BTA: 1531 m²

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

1. etasje: 268 kvm 1. etasje Kontor

1. etasje: 504 kvm 1. etasje Produksjon og isoler

1. etasje: 438 kvm 1. etasje Kaltlagre

1. etasje: 75 kvm Mezanin 1

1. etasje: 63 kvm Mezanin 2

1. etasje: 103 kvm 1. etasje Lager

1. etasje: 40 kvm 1. etasje Utvendig lager under

1. etasje: 40 kvm 1. etasje Garasje uten dør

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 255 kvm 1. etasje kontor: Kontore, Utstillingsrom, spiserom og arkiv og arbeidsrom.

1. etasje: 495 kvm 1. etasje Produksjon og isoler: Lagerrom og produksjon

1. etasje: 430 kvm 1. etasje Kaltlagre: Lager rom

1. etasje: 73 kvm Mezanin 1: Tilgjengelig med leveranser også via leddport oppe på veggen.

1. etasje: 61 kvm Mezanin 2: Tilkomst vi trapp og med "løst" rekkverk for inn og og lasting av varer.

1. etasje: 100 kvm 1. etasje Lager

1. etasje: 40 kvm 1. etasje Utvendig lager under

1. etasje: 40 kvm 1. etasje Garasje uten dør

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle arealer har enkel tilkomst, med store porter og dører som gir god adkomst til lokalene.

Arealangivelsen er basert på tegninger utarbeidet 16.10.2024, supplert med målinger foretatt på stedet under befaringen. Det bemerkes at tegningene ikke stemmer helt overens med dagens

faktiske inndeling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5809.9 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet til flat, men en del av eiendommen er ubearbeidet mark (1962 m2). Eindommen er i dag utnyttet til næringsformål, men en del av tomtearealet er per nå ikke planert eller bebygget og fremstår som ubearbeidet mark.

Deler av tomten er opparbeidet og asfaltert, her er det meget gode parkeringsmuligheter og lett adkomst frem til byggene. Andre delen av tomten er en naturtomt som ikke er opparbeidet.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Grunnforhold

Grunnforhold er ikke vurdert takst.

Beliggenhet

Mjelddalen 85 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Osterøy, kun 5 minutter fra avkjøringen fra E16 mot Osterøy. Fra eiendommen er det kort vei til både lokale servicetilbud og større næringsområder i Bergensregionen. Eiendommen ligger kun ca. 10–15 minutters kjøring fra Arna, ca. 20 minutters kjøring fra Åsane og ca. 25 minutters kjøring fra Nesttun. Dette gir en svært god logistisk plassering for virksomheter med behov for rask forbindelse til Bergen og omegn.

Området har nærhet til dagligvarebutikk og andre servicetilbud, noe som gjør det praktisk for ansatte og besøkende. Det er også gode kollektivforbindelser i nærheten, med bussforbindelser som gir enkel adkomst til både lokale og regionale destinasjoner.

Den kombinasjonen av rolige omgivelser, gode parkeringsmuligheter og kort avstand til større handels- og næringsområder gjør Mjelddalen 85 til et attraktivt valg for ulike typer næringsvirksomhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning. Kjørevei helt frem, enkel adkomst og gode parkeringsmuligheter. Ca. 10 min. med bil fra Arna.

Bebyggelsen

Eiendommen grenser til hovedvei med gode bussforbindelse både mot Arna og videre inn på Osterøy. Den ligger ca. 400 meter inn på veien mot Haus, med avkjøring fra hovedveien både til og fra Osterøy.

Offentlig kommunikasjon

Gode kollektivforbindelser i nærheten, med bussforbindelser som gir enkel adkomst til både lokale og regionale destinasjoner.

Bygningssakkyndig

Rune Hestnes

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Grunnmur av betong. Trekonstruksjoner.

Verditakst

Kr 12 000 000

Konstruksjo

Grunnmur av betong. Trekonstruksjoner.

Mangler og pålegg

Det er ikke opplyst om mangler og pålegg.

Bygningen har fungert meget fint til deres bruk. Ny eier må tilpasse bygningene og eiendommen til sitt bruk.

Innhold

Eiendommen er på hele 5 810 kvm og bygget har ett samlet bruksareal på 1494 kvm. Bygningen er sammensatt av kontorlokaler, oppvarmede lager- og produksjonsarealer, flere kalde lagre samt åpne lagerplasser. I tillegg finnes store utvendige arealer på planert og asfaltert grunn, egnet for utendørs lagring, mellomlagring samt inn- og utkjøring. Tomten har god tilgjengelighet for større kjøretøy, herunder lastebiler, for henting og levering av varer. Det er etablert godt med utvendige parkeringsplasser for private biler, herunder to dedikerte elbilladere ved kontorbygget. Videre inngår en del av eiendommen som per i dag ikke er planert eller utviklet.

Kontordelen er i dag innredet med 5 kontorer, stort møterom/oppholdsrom, møterom, kjøkken/spiserom, wc, bad og flere arkivrom/boder/garderober.

Kontorene:

Kontorene er romslige og har plass til flere kontorpulter og ansatte. Alle 5 kontorene har vinduer som gir mye lys og gode arbeidsforhold. Veggene kan flyttes på og rommene kan endres

etter behov og ønske. Rommene har varme i gulv.

Fellesareal:
Stort møterom/fellesrom på 57 kvm med mange vindusflater, god takhøyde, varmepumpe og godt med lys. Rommet egner seg fint til åpent kontorlandskap og felles møterom o.l. Inngang fra rommet videre til ekstra møterom. Rommet er malt svart, vinduene er platet igjen og døren mellom rommene er tatt bort. Dette rommet har også varme i gulv. Det er også eget kjøkken med kjøleskap, oppvaskmaskin, vask og mikrobølgeovn samt god plass til spisebord. Rommet egner seg til spiserom/ pauserom. Flere boder som kan brukes og innredes etter behov. Det er også rom med dusj samt både wc til kontordelen og i lager/produksjonsarealene. Det er også to rom som i starten av produksjonsdelen som er tegnet inn som garderoberom.

Lager/produksjonshaller:
De store lagerrommene har alle meget god takhøyde og høye/brede dører som gjør at biler og trucker o.l. kan kjøre inn for levering/henting. Nærmeste delen til kontorlokalene er stort isolert lagerrom. Deler av rommet har også innredet loft med garasjeport hvor trucker kan sette inn varer og diverse redskaper. Videre kommer en inn i uisolerte rom som egner seg både til lager og produksjon. Det er også enkelt loft over liten del av dette bygget. Og helt i enden er det selvstendig rom med garasjeport. Det er også eget bygg brukt som sagbruk helt i enden av tomten.

Kort oppsummert er dette ett stort næringslokale med både kontor og lager/produksjonsdel som ligger på Haus med kort kjøreavstand til Arna og områdene rundt. Eiendommen vil egne seg meget

godt til eget bruk eler for utleie av hele eller deler av eiendommen.

Standard
Eiendommen består av et næringsbygg hvor fasaden mot vei er utformet som kontordel. Lenger inn på tomten er det oppført lager- og produksjonslokaler. Utearealene omfatter store oppstillings- og parkeringsarealer, samt et område som per i dag ikke er utnyttet.

Kontorbygningen var tatt i bruk i 1995 og lagerbygningene var bygget fra 1982 til 2000. Standarden er eldre og det må forventes vedlikehold av bygninger, fornyelse og utskifting.

Eiendommens potensiale
Lokalene er i stor grad tilrettelagt for produksjon etter Mjelde Bygg AS sitt tidligere behov. Samtidig er store deler utformet som åpne rom, og oppdelingen består i hovedsak av lettvegger med enkelte bærende konstruksjoner. Dette gir gode muligheter for relativt enkle ombygginger til annen type drift, enten det er basert på ren lager-/logistikkvirksomhet eller mer sammensatt bruk med både produksjon og kontorfunksjoner.

For eiendommen vurderes det å være gode utsikter både for etablering av egen virksomhet og for utleie. Beliggenheten og utformingen gjør det også mulig å dele opp lokalene slik at flere bedrifter kan leie, eventuelt med et felles kontorlandskap som supplement til produksjons- og lagerarealene.

Moderniseringer og påkostninger
Eiendommen har sin opprinnelige standard, men har vært jevnlig vedlikeholdt

Parkering
Det er godt med parkering og utvendig muligheter for lager og mellom lagring ved av og pålessing.

Forsikringsselskap
Fremtid Forsikring As

Diverse
Iht. matrikkelkart mottatt fra kommunen er bygningen er takutstikk litt over tomtegrensen.

Eiendommen selges med det meste av møbler og inventar. Leietaker tar med sine møbler/utstyr og selger bestemmer selv hva de tar ut, det resterende følger med i salget. Trucken følger ikke med i salget, men kan kjøpes direkte av selger. Trucken er fra 2012 og er godkjent ut november 2025. Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort/utvasket innen overtagelse.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra takstrapporten og vedlagte tegninger. Arealene er ikke kontrollmålt av megler.

Det er eiendommen som er for salg og ikke selskapet. I dette tilfellet er det ikke mulighet til å kjøpe/overta selskapet, det er eiendommen og da gnr. 52 og bnr. 13 i Osterøy kommune som er for salg.

Eiendommen er klargjort og ferdig utvasket til visning. Det gjenstår kun utvask og rydding etter siste leietakere. Det blir ikke ytterligere nedvasket til overtagelse.

Forurensning og miljø
Det er ikke utført noe grunnundersøkelser i takst.

Vareleveranse/ramper
De tre hallene har høye og brede dører som gjør at en kan kjøre inn i byggene for levering og henting. Også mekanisk port montert til ene lagerrommet på loft som gjør at en kan sette inn varer der med truck.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varme i gulv på flere rom i kontordelen. Er bl.a varme i gulv i vindfang, i de 5 på kontorene på høyre side ved inngangsparti, møteromet med svarte vegger, bad og toalett. Varmepumpe i det store møterommet/ oppholdsrommet.

Info strømforbruk
Se vedlagte energimerking for ytterligere opplysninger rundt strøm og oppvarming.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 500 000

Kommunale avgifter
Kr 37 398

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt.

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp i september 2025. Merk at oppgitt beløp er fra hentet fra oppsett mottatt fra kommunen, med utgangspunkt i faktura for november. Avvik kan forekomme. Det er videre opplyst; "A-konto vatn/kloakk kan settes lavereenn 200 m3 siden det er kun stipulert beløp ifht. Forventet forbruk i 2025 og evt. videre."

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr for Mjelddalen 85 er kr 3 591,44. I renovasjonsgebyret er det inkludert tre tømminger av restavfallsbeholderen pr. kvartal.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 22 624

Eiendomsskatt år
2025

Info formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler
Foreligger ingen drifts og vedlikeholdsavtaler ifølge eier.

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler
Hvis kjøper ønsker det kan eiendommen leveres til kjøper uten leieforhold/leietaker. Da trenger en minimum 2 måneder fra aksept av bud til overtagelse.

Det foreligger to leieforhold i dag. Ett lite firma leier plass i kontorlokalene. De leier for for kr. 5 500 eks mva per måned og de har 2 måneders oppsigelsestid fra og med oppsigelsesdato. Annet firma leier uteareal og inne i kaldt lager. De betalte i 2024 kr. 26 460 eks mva. Kontakt megler for spørsmål eller ønske om å få tilsendt leiekontraktene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 52, bruksnummer 13 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/52/13:
06.11.1933 - Dokumentnr: 990109 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1253 Gnr:52 Bnr:16
- Gjerdeplikt.

18.08.1980 - Dokumentnr: 5315 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1253 Gnr:52 Bnr:14

18.08.1980 - Dokumentnr: 5315 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KOMMUNEN
Overført fra: Knr:1253 Gnr:52 Bnr:14

18.08.1980 - Dokumentnr: 5317 - Bestemmelse om gjerde
- lht. skjøte fra 1980: Kjøperen har gjerdeplikt for eiendommene og skal bære alle kostnader ved overdragelsen.

18.08.1980 - Dokumentnr: 5317 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KOMMUNEN
- lht. skjøte fra 1980: Kommunen tar forbehold om nødvendig rett til vederlagsfri grunn for utvidelse av riksveien over eiendommen.

19.01.1981 - Dokumentnr: 404 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1253 Gnr:52 Bnr:32
Etter skjøte datert 1980:
Kjøperen har gjerdeplikten for eiendommen. Kjøperen forplikter seg til å legge den delen av vannledningen til bnr. 33 som nå går over bnr. 32 utenom grensen, slik at hele ledningen blir liggende på bnr. 8.
Kjøperen skal bære kostnadene ved overdragelsen.

09.07.1987 - Dokumentnr: 5063 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4630 Gnr:52 Bnr:34
- Gjerdeplikt.

14.10.1994 - Dokumentnr: 9231 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler for byggegrenser, for tilbygg industribygg.

16.02.2023 - Dokumentnr: 173770 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Osterøy Kommune
Org.nr: 864 338 712
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
- Osterøy kommune får rett til å legge og ha liggende VA-ledninger til tilhørende anlegg for sammenkobling over gnr 52 bnr 13 og 40.
Rettigheten er gitt med vilkår om rett til vedlikehold, tilkomst etc. Det må ikke bygges ved ledningsnettet som kan skade eller gjøre tilkomst for vedlikeholdet vanskelig.

24.05.1898 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:52 Bnr:8
- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

11.05.1995 - Dokumentnr: 2867 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:52 Bnr:14
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:52 Bnr:15
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:52 Bnr:16
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:52 Bnr:32
AREAL 3.000 M2
- Eiendommen med bnr 14, 13, 15, 16 og 32 blir slått sammen til bnr 13.

29.01.1997 - Dokumentnr: 660 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
- Grensejustering.

01.01.2020 - Dokumentnr: 584012 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:52 Bnr:13

10.12.2024 - Dokumentnr: 2349749 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:52 Bnr:34
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:52 Bnr:40
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:52 Bnr:44
Elektronisk innsendt

27.04.1981 - Dokumentnr: 2883 - Bestemmelse om

veg
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:52 Bnr:10
Med flere bestemmelser
- Bnr 10 gir parsellene Mjelde skulehus/lekeplassen (bnr 13, 14, 15 og 16) bruksrett til bilvei over bnr 10 fra riksvei til Mjelde skulehus/lekeplassen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg produksjonshall datert 10.03.1982, ferdigattest for nybygg saghus datert 17.12.1984, ferdigattest for tilbygg lagerbygg datert 08.08.1988, og ferdigattest for bruksendring og oppføring av 3 tilbygg, datert 11.03.2025.

Byggesaken fra 1994 er ikke avsluttet med ferdigattest. Det foreligger ny byggesak fra 2025 som omhandler tilbygget. Saken fra 2025 er ferdigstilt med ferdigattest. I tillegg to selvstendige små bygninger satt opp uten søknad. Ene har en dieseltank og andre bygningen er i dag tom.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:
- Tegninger datert 23.09.1980, stemplet 01.10.1980.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg kontor/ produksjonshall og delvis ominnredning av tidligere Mjelde skole datert 27.10.1980, med tilhørende møtebok datert 02.10.1980.
- Tegninger saghus stemplet 20.04.1982.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg sagbruk datert 29.06.1982, med tilhørende møtebok datert 03.06.1982.
- Tegninger tilbygg stemplet 25.08.1986.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg lager datert 30.01.1987, med tilhørende møtebok etter møte datert 04.09.1986.
- Tegninger tilbygg stemplet med godkjenning 20.04.1994.

- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg verkstedsbygg og riving av det gamle skolehuset datert 30.11.1994.
- Tegninger fasadeendring og 3 tilbygg datert 24.01.2025.
- Tillatelse på vilkår til bruksendring, fasadeendring, ombygging og oppføring av 3 tilbygg til eksisterende tilbygg datert 11.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.03.2025.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann og kloakk i 2025.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men avsatt til næring (nåværende og fremtidig) etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Faresone: Flomfare og snøskred.
Støysone: Gul støysone.

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen. Kommuneplanens Arealdel er under

revisjon, oppstart våren 2022.
- Kommuneplanen sin arealdel er en overordnet og langsiktig arealplan som skal utgjøre et styringsdokument for arealpolitikken i Osterøy. Arealplanen skal vise hovedtrekkene i hvordan arealene i kommunen skal benyttes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må tas vare på ved disponeringen av arealene. Planen skal gi grunnlag for langsiktig og positiv samfunnsutvikling i kommunen både med hensyn til næringsutvikling, bosetning og naturmangfold.
- Planen skal være ei kunnskapsbasert forvaltningsverktøy for kommunen. Gjennom planarbeidet skal det utvikles langsiktige rammer for bærekraftig arealbruk, forvaltning og verdiskaping i Osterøy kommune. Planen og prosessen skal avklare ulike interesser og være konfliktforebyggende.
- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen blir omsett i konkret arealbruk. Planen skal óg vise hvilke hensyn som må tass ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, føresegner, retningslinjer og planskildring. Kart og føresegner er juridisk bindende.
- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som ligger nedfelt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Dette gjelder miljø.

Verneklasse/SEFRAK
Etter opplysninger mottatt fra kommunen er ene bygningen fra 4. kvartal på 1800-tallet, dvs 1875-1900. Denne er ombygd til lager/kontor ifølge kommunen. Bygningen det refereres til er den gamle skolebygningen som ble revet når kontorbygningen stod ferdig.

Ordlyden i kulturminnelova § 25, 2. ledd:
«Kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.»

Kommunen opplyser at det ikke ser ut til at Sefrak-registreringen har noe å si på den nåværende tidspunkt for denne eiendommen. Det kan skje endringer senere i forbindelse med utarbeidelse og vedtak av ny arealplan, kulturminneplan eller endring av kulturminnekoven.

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være

ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger, via megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig

ved overføring av hjemmel.

Da det er flere beslutningstakere anbefales det gode frister på bud og det er ønskelig fra eiers side med frister på bud som gjør at eier kan tenke og diskutere. For videre spørsmål rundt budgivning, kontakt megler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 500 000 (Prisantydning)
Omkostninger
237 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
238 850 (Omkostninger totalt)
9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt 2 hvirkedager før over overtagelse og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 920,-, markedsføringspakke kr 17 520,-, oppgjørshonorar kr 6 392,-, søk eiendomsregister og elektornisk signering kr 1 200,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 320,-, digital annonsering kr 9 600,-, salgsoppgave kr 1 960,-, visninger kr 4 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 20 000,-.

Ansvarlig megler

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Ansvarlig megler bistås av

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Gnr 52: Bnr 13
4630 OSTERØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Rune Hestnes
Telefon: 918 77 521
E-post: post@takstno.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521
Organisasjonsnr: 912 080 935

Dato befarings: 22.08.2025
Utskriftsdato: 03.09.2025
Dato verdisetting: 02.09.2025
Oppdrag nr: 21



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Maskiner og inventar	8
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.4	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Sammenlignbare priser	11
5.5	Kontantstrømsanalyse	12
5.6	Følsomhetsanalyse	14
6	Andre bilder	15

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Eiendommen står i dag i hovedsak ledig for ny eier, da eksisterende leietakere kun har meget korte kontrakter. Det er imidlertid indikasjoner på at noen av dagens leietakere kan være interessert i å fortsette sitt leieforhold.
	Bygningsmassen består dels av eldre bygg og dels av nyere tilbygg. Lokalene er i stor grad tilrettelagt for produksjon etter Mjelde Bygg AS sitt tidligere behov. Samtidig er store deler utformet som åpne rom, og oppdelingen består i hovedsak av lettvegger med enkelte bærende konstruksjoner. Dette gir gode muligheter for relativt enkle ombygginger til annen type drift, enten det er basert på ren lager-/logistikkvirksomhet eller mer sammensatt bruk med både produksjon og kontorfunksjoner.
	I taksten er både dagens leieinntekter og historiske leieforhold opplistet, men disse er hensyntatt i den verdien som fremkommer nedenfor.
Kunde:	Mjelde Eiendom AS v/ Bjarte Mjelde Mjelddalen 85, 5286 HAUS. Tlf. 93432852
Formål med taksten:	Verdisetting av næringseiendom i forbindelse med salg. Eiendommen står i hovedsak tom og genererer per i dag begrenset med leieinntekter
Egne forutsetninger:	Ved verdisetting benyttes vanligvis tre hjelpemetoder: kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i tilfeller der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes gjerne sammen med teknisk verdi, og passer der leieforholdene er få og oversiktlige, eller der eier selv benytter lokalene. Teknisk verdi kan alene være egnet i tilfeller hvor utleie ikke er mulig, og hvor objektet dermed ikke har avkastningsverdi. I dette tilfellet er informasjonen begrenset, og kontantstrømanalyse kan ikke benyttes ettersom eiendommen ikke er utleid. Historiske leieinntekter anses usikre da både drift og eier av eiendommen har hatt nære relasjoner
Verdi:	Kr. 12 000 000
Dato verdisetting:	02.09.2025
Takstingeniør:	Rune Hestnes Tlf.: 918 77 521 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HAUS, 03.09.2025



Rune Hestnes
Telefon: 918 77 521

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	18.08.2025	Mottatt på mail.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	27.08.2025		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen består av et næringsbygg hvor fasaden mot vei er utformet som kontordel. Lenger inn på tomten er det oppført lager- og produksjonslokaler. Utearealene omfatter store oppstillings- og parkeringsarealer, samt et område som per i dag ikke er utnyttet.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	For denne taksten er det utført ulike beregninger og vurderinger som grunnlag for å fastsette det vi anser som eiendommens markedsverdi.
Kunde:	Mjelde Eiendom AS v/ Bjarte Mjelde Mjelddalen 85, 5286 HAUS. Tlf. 93432852
Formålet med oppdraget	Det er utført arbeid og vurderinger for å fastsette en markedsverdi som kan benyttes som grunnlag ved salg eller refinansiering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.08.2025 Bjarte Mjelde. Tlf. 93432852 Kjetil Mjelde. Rune Hestnes. Tlf. 918 77 521
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Off vei
Vann	Off vann.
Avløp	Off avløp
Regulering	Denne denne eiedommen er regulert til næring.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4630 OSTERØY Gnr: 52 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 810 m² Arealkilde: Eiendomsverdi, kartverket.
Hjemmelshaver:	Mjelde Eiendom As
Adresse:	Mjelddalen 85

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næring.
Tomtens form	Opparbeidet til flat, men en del av eiendommen er ubearbeidet mark (1962 m2)
Miljø og forurensning	Det er ikke utført noe grunnundersøkelser for denne taksten.
Utnyttelse	Eindommen er i dag utnyttet til næringsformål, men en del av tomtearealet er per nå ikke planert eller bebygget og fremstår som ubearbeidet mark.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Eiendommen grenser til hovedvei med god bussforbindelse både mot Arna og videre inn på Osterøy. Den ligger ca. 400 meter inn på veien mot Haus, med avkjøring fra hovedveien både til og fra Osterøy.
Parkering	Det er godt med parkering og utvendig muligheter for lager og mellom lagring ved av og pålessing.

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fremtind.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:

Anvendelse: Det meste av bygg står nå ledig.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje Kontor	268	255	Kontore, Utstillingsrom, spiserom og arkiv og arbeidsrom.
1. etasje Produksjon og isoler	504	495	Lagerrom og produksjon
1. etasje Kaltlagre	438	430	Lager rom
Mezanin 1	75	73	Tilgjengelig med leveranser også via leddport oppe på veggen.
Mezanin 2	63	61	Tilkomst vi trapp og med "løst" rekkverk for inn og og lastning av varer.
1. etasje Lager	103	100	
1. etasje Utvendig lager under	40	40	
1. etasje Garasje uten dør	40	40	
Sum bygning:	1 531	1 494	

Kommentar areal

Alle arealer har enkel tilkomst, med store porter og dører som gir god adkomst til lokalene. Arealangivelsen er basert på tegninger utarbeidet 16.10.2024, supplert med målinger foretatt på stedet under befaringen. Det bemerkes at tegningene ikke stemmer helt overens med dagens faktiske inndeling.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-											
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg sag	100 m²			1/2025	12/2025	100	800	80 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin kalt lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	400	16 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg kontor	255 m²			1/2025	12/2025	100	1 200	306 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager og produksjon	495 m²			1/2025	12/2025	100	900	445 500	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	Historisk leie for Mjelde bygg	1500 m²	695 000	463	1/2025	12/2025	100			1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg utvendig lager	80 m²			1/2025	12/2025	100	600	48 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin vart lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	500	20 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager kalt	330 m²			1/2025	12/2025	100	800	264 000	1/2026	100
-Kontor											
Arkitekt og designer	1	57 m²	66 000	1 158	1/2025	12/2025	100	1 200	68 400	1/2026	100
-Uvendig lager og noe innvendig											
Bøe og Bruvik	1	60 m²	26 460	441	1/2025	12/2025	100	500	30 000	1/2026	100
Sum:			787 460						1 277 900		
Total:			787 460						1 277 900		

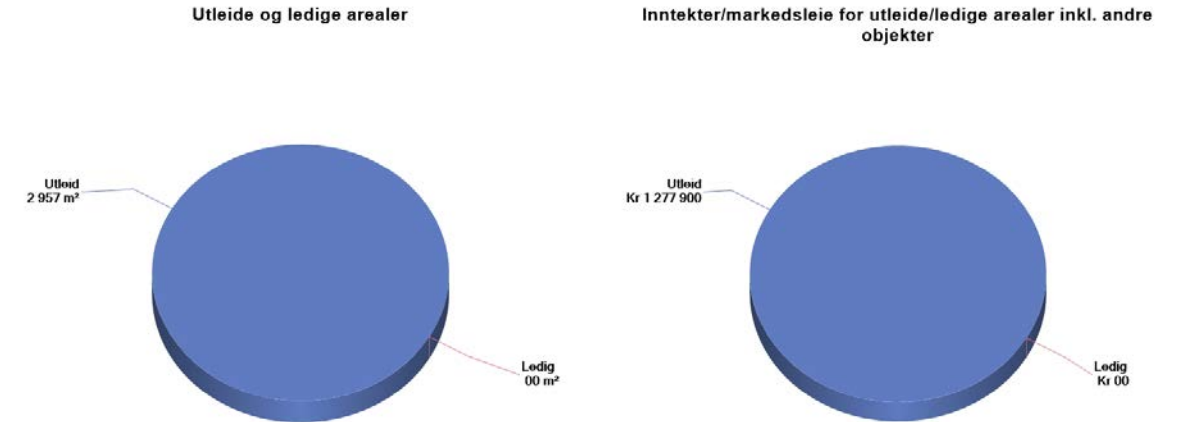
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Arkitekt og designer											
Arkitekt og designer	1	57 m²	66 000	1 158	1/2025	12/2025	100	1 200	68 400	1/2026	100
-Betong											
Bøe og Bruvik	1	60 m²	26 460	441	1/2025	12/2025	100	500	30 000	1/2026	100
-Byggmester											
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg utvendig lager	80 m²			1/2025	12/2025	100	600	48 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin vart lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	500	20 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager kalt	330 m²			1/2025	12/2025	100	800	264 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg sag	100 m²			1/2025	12/2025	100	800	80 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin kalt lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	400	16 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg kontor	255 m²			1/2025	12/2025	100	1 200	306 000	1/2026	100
Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager og produksjon	495 m²			1/2025	12/2025	100	900	445 500	1/2026	100



Mjelde bygg, ktsakt utgått. Historisk verdi.	Historisk leie for Mjelde bygg	1500 m²	695 000	463	1/2025	12/2025	100			1/2026	100
Sum:			787 460						1 277 900		
Total:			787 460						1 277 900		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	I produksjonslokalet er det montert traverskran og etablert fast arbeidsbenk.	Kr.	400 000
Tekniske anlegg	EI- bil ladere på vegg	Kr.	30 000
Sum maskiner og inventar:		Kr.	430 000

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen består av et næringsbygg som opprinnelig ble oppført i 1982. Bygget er senere tilbygget i 1996 og 2000, og det er i tillegg utført enkelte tilpasninger og oppgraderinger underveis.
Markedsutsikter	For eiendommen vurderes det å være gode utsikter både for etablering av egen virksomhet og for utleie. Beliggenheten og utformingen gjør det også mulig å dele opp lokalene slik at flere bedrifter kan leie, eventuelt med et felles kontorlandskap som supplement til produksjons- og lagerarealene.



4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter					
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²
	80			80	600
	40			40	500
	330			330	800
	100			100	800
	40			40	400
	255			255	1 200
	495			495	900
	1 500	463	695 000	1 500	
Kontor	57	1 158	66 000	57	1 200
Uvendig lager og noe innvendig	60	441	26 460	60	500
Sum	2 957		787 460	2 957	1 277 900

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	1 277 900
Tap ved ledighet, 5%	63 895
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	25 215
Offetlige avgifter estimert.	35 000
Vedlikehold og admistrasjon	75 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 078 790

	Det bemerkes at inntekter fra Mjelde Bygg er historiske, og at det forelå nære relasjoner mellom Mjelde Bygg AS og Mjelde Eiendom AS. Det er derfor grunn til å anta at leieverdien i denne perioden ble satt noe lavere enn markedsnivå.
Kommentar eierkostnader:	Dagens leieforhold med arkitektvirksomheten omfatter et begrenset areal, men leietaker har anledning til å benytte et større kontorareal. Leieinntekten her vurderes primært som et bidrag til å dekke faste kostnader og deler av strømutfgiftene.
	Leieforholdet med Bøe og Bruvik har vært stabilt over lengre tid. Også her er leieprisen satt lavt, da det har vært et ønske om å opprettholde nær kontakt grunnet omfattende samarbeid innen boligbygging.



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	5 810,0 m²
Sum areal:	5 810,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	2 100 000
Verdi tomt:	2 100 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	17 820 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 500 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	14 320 000
Sum teknisk verdi bygninger	14 320 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	5,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	2,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjeldalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 078 790
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 078 790) når realrenten er 8,50%	12 691 647
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 691 647
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 690 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nyttebruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesiel		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Mjeldalen 85, 5286 HAUS	5 810	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Eiendommen har en nærhet til tilkomstvei til og fra Osterøy og kort vei til E 16
	Størrelse	Eiendomme har en fin størrelse samt muligheter for videre utvikling av eiendommen.
	Eksposering	
	Nytte/bruk	Eiendommen består av store og åpne lokaler som er fleksible og kan tilpasses eller omgjøres til annen type bruk ved behov.
	Grunnforh.	Ikke vurdert
	Adkomst	Enkle adkomst for små og store biler med kort vei til Bergen/Arna.
Sammendrag	Spesielt	
		Eiendommen er sammensatt av kontorlokaler, oppvarmede lager- og produksjonsarealer, flere kalde lagre samt åpne lagerplasser. I tillegg finnes store utvendige arealer på planert og asfaltert grunn, egnet for utendørs lagring, mellomlagring samt inn- og utkjøring. Tomten har god tilgjengelighet for større kjøretøy, herunder lastebiler, for henting og levering av varer.
		Det er etablert godt med utvendige parkeringsplasser for private biler, herunder to dedikerte elbilladere ved kontorbygget.
Videre inngår en del av eiendommen som per i dag ikke er planert eller utviklet. Dette gir gode muligheter for ny eier til å videreutvikle eiendommen, eksempelvis ved etablering av større utearealer eller oppføring av nye bygg.		

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjeldalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	2,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Kontantstrømanalyse

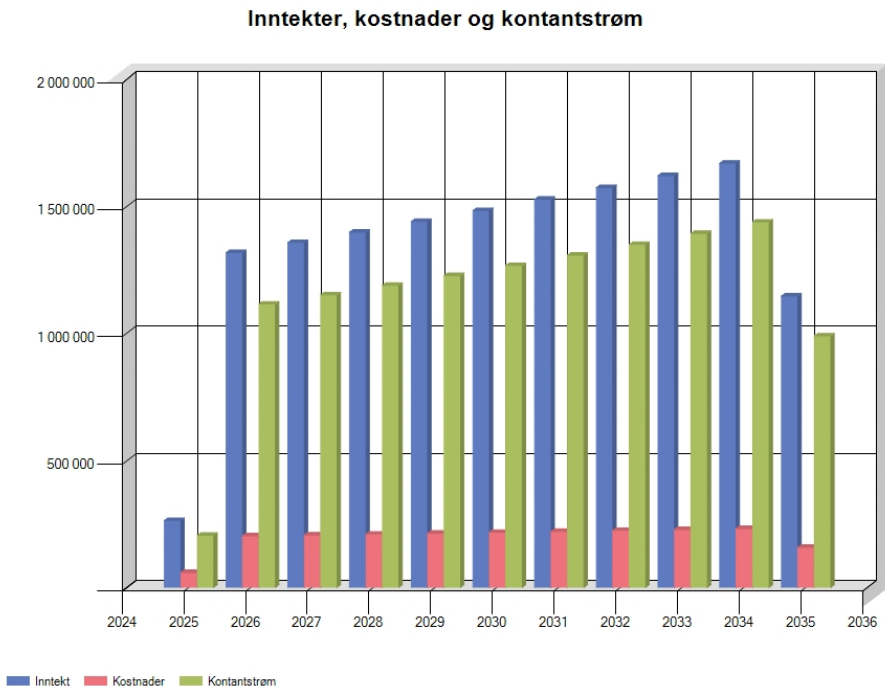
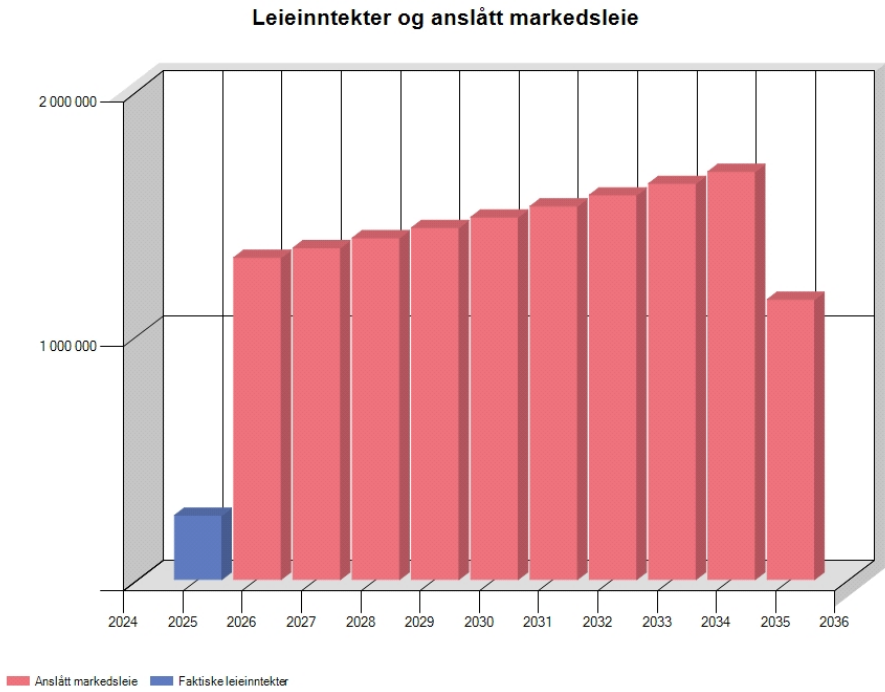
Normale eierkostnader:	135 215 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	9
Diskontert rente:	11,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	1,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	262 487	45 072		13 124	204 291	204 291
2026	1 316 237	136 567		65 812	1 113 858	1 003 476
2027	1 355 724	137 933		67 786	1 150 005	933 370
2028	1 396 396	139 312		69 820	1 187 264	868 117
2029	1 438 288	140 705		71 914	1 225 668	807 386
2030	1 481 436	142 112		74 072	1 265 252	750 866
2031	1 525 879	143 533		76 294	1 306 052	698 269
2032	1 571 656	144 969		78 583	1 348 104	649 326
2033	1 618 805	146 418		80 940	1 391 447	603 786
2034	1 667 370	147 883		83 368	1 436 119	561 414
2035	1 144 927	99 574		57 246	988 106	347 996
Nåverdi av resultat, sum:						7 428 295

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	17 437 173
	6 141 102
7 428 295	13 569 396

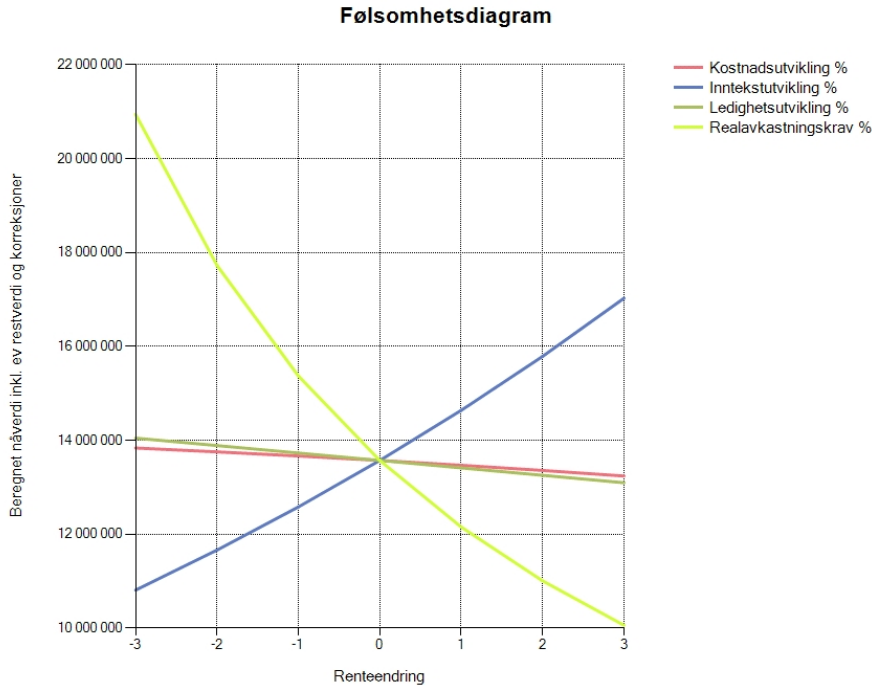
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 428 295	13 569 396



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Inntektsutviklingen har i hovedsak stagnert etter salget av Mjelde Bygg AS. Inntektsgrunnlaget i taksten bygger primært på langsiktige leiekontrakter med ett hovedfirma, supplert av enkelte mindre leieforhold. Eiendommen disponerer samtidig store utvendige arealer samt arealer som i dag ikke er utnyttet. Disse er ikke verdsatt særskilt i taksten, men representerer et potensial som gir gode fremtidsutsikter.

Samlet vurderes eiendommens tekniske verdi å ligge høyere enn beregnet avkastningsverdi. Dette underbygger at verdsettelsen i hovedsak må baseres på fremtidig inntektsgrunnlag og gjeldende markedsforhold.





6 Andre bilder

Næringsbygg 1. etasje Kontor



Næringsbygg 1. etasje Produksjon og isoler



Næringsbygg 1. etasje Lager



Næringsbygg 1. etasje Utvendig lager under



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



Næringsbygg 1. etasje Garasje uten dør



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250236	
Selger 1 navn	
Bjarte Mjelde	
Gateadresse	
Mjelddalen 85	
Poststed	Postnr
Haus	5286
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid Forsikring As
Polise/avtalennr.	6929114/15

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rom med dusj og servant. Dusjkabinett. Vannføler for lekkasje. Dusjvatn er i rør til avløp (ingen sluk) Baderomsp. 240 cm opp og gipsplater over. Gipsplater i himling. Gulv: Laminat og uten fall.

Arbeid utført av

Mjelde Bygg As og Mjelstad & Sokke Rørleggerforretning As

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Beskrevet som over.

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vore nokre mindre lekkasjepunkt i tak på lager. Desse lekkasjene er utbedret og me meiner no at taket er tett.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagrene har store porter desse er ikkje musetette, (dei har som regel stått opne i arbeidstida)

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dei har utført og hatt ansvar for det elektriske på bygningene.

Arbeid utført av

Bravida As

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bravida As har utført kontroll (Tidligere Inst. Thunestvedt no oppkjøpt av Bravida As)

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2 ladebokser.

Document reference: 1501250236

Initialer selger: BM

2

56

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Endring av bygg og tilbygg.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest er gitt.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1501250236

Initialer selger: BM

3

57

Tilleggskommentar

Opplysning om areal: 2 mål (1963 m2) av eiendommen er per i dag ikkje planert. Dette er mot øst, dvs i forlengelse av eksisterende asfaltert område og vises på situasjonsplan.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250236

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarte Mjelde	d15cb32d6844ce1460a9531d187968dddac55b33	15.10.2025 13:26:50 UTC	Signer authenticated by One time code

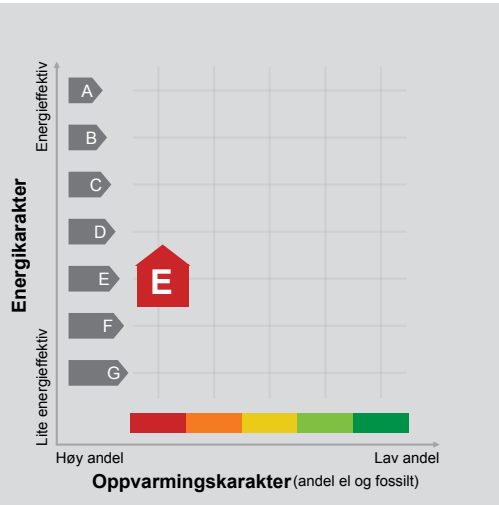
Document reference: 1501250236

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

ENERGIATTEST



Adresse	Mjeldalen 85
Postnummer	5286
Sted	HAUS
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9840478
Merkenummer	Energiattest-2025-174468
Dato	30.09.2025
Innmeldt av	Foodhoved AS



Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Kontorbygg
Bygningstype: Kontorer enkle
Byggear: 1995
Bygningsmateriale:
BRA: 269

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mjelddalen 85	9840478		0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	4
Bygningstype	KONTORER, ENKLE
Byggeår	1995

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	127 m²
Areal tak	269 m²
Areal gulv	269 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	45 m²
Oppvarmet BRA	269 m²
Totalt BRA	269 m²
Oppvarmet luftvolum	650 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,08 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	155,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	60 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	60 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	10,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.9.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Foodhovd AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	57,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	58,7 kWh/år
Varmtvann	5,0 kWh/år
Vifter	24,4 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	25,1 kWh/år
Teknisk utstyr	34,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	205,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	58 559 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	35 901 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	58 559 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	58 559 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	58 559 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	94,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Mjelddalen 85

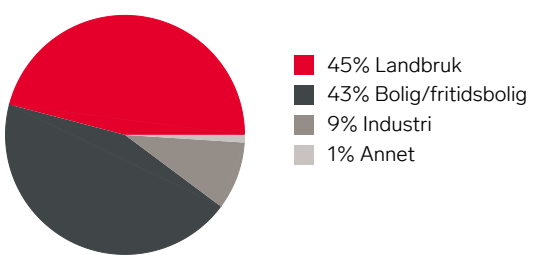
Lokal transport

 Mjeldalen øvre Linje 910, 911	1 min  0.1 km
 Mjeldalen ungdomshus Linje 910, 911	6 min  0.6 km
 Haus terminal Linje 200, 201, 202	3 min  2.8 km
 Arna terminal Buss, tog	10 min  10.3 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	10 min  10.3 km

Transport for lengre reiser

 Valestrand ferjekai Linje 1036	13 min  12 km
 Åsane terminal Linje FB50, FB51	23 min  22.8 km
 Eidsvåg E39 langs E39 Linje FB50, FB51	25 min  25.9 km
 Bergen Flesland	39 min 

Byggmasse i området



 **Kollektivtilbud**
Bra 62/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 94/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Området har blitt vurdert av 29 lokalkjente.

Største bedrifter i området

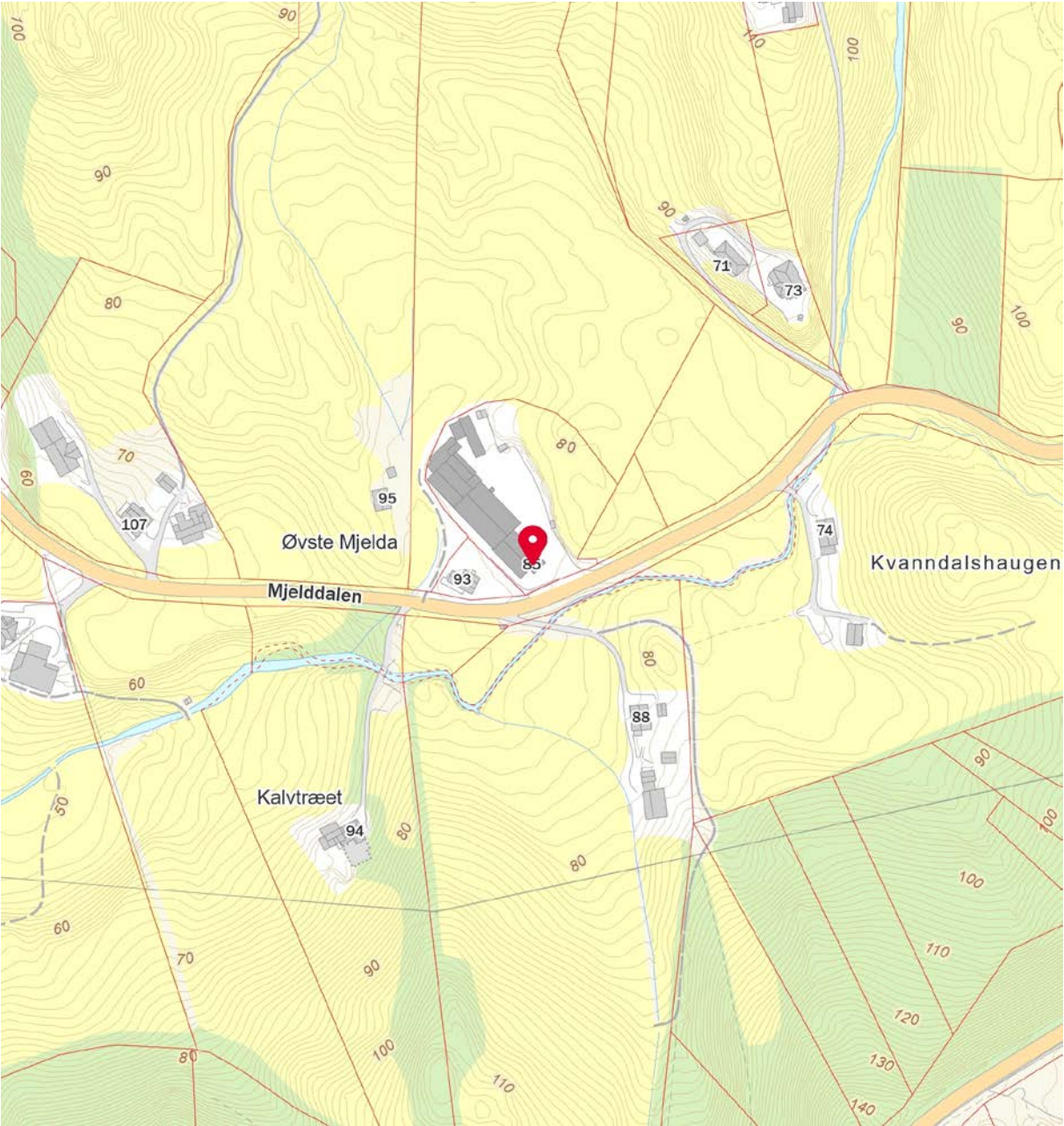
	Ansatte
Mjelde Bygg AS	20
Mjelde Kompetanse AS	4
Byggmester Geir Løvteit AS	3
Mjelde Trafikkskole	1
Arve Aasheim	
NYE Mjelde Bygg AS	
Mjelde Bygg Holding AS	
Kragseth Design	
Mjelde Utbygging AS	
Lokeless Haveland	
Mjelde Eiendom AS	
Marika Bentzen	

Treningssenter

 MOVA Osterøy	11 min 
 Optimum	13 min 

Dagligvare

Kiwi Haus Post i butikk	3 min  2.6 km
Spar Øyrane Torg Post i butikk	11 min  10.5 km



E-4

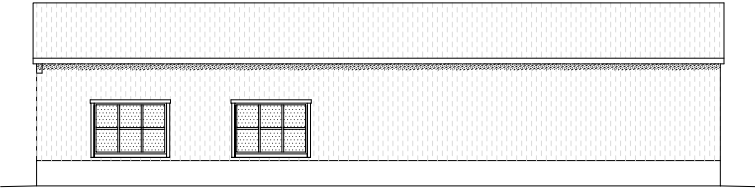
FASADE SØR VEST

FASADE SØR ØST

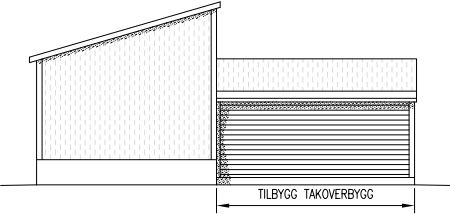
TEGNINGER ER BASERT PÅ TIDLIGERE BYGGEGODKJENTE TEGNINGER, BILDER OG SKISSER MED MÅL TATT EV EIER PÅ STEDET, SAMT DIGITALT KARTGRUNNLAG. DET VISES TIL TIDLIGERE TEGNINGER AV BYGGENE.

NB!
DERSOM ANNET IKKE ER BESKREVET, KAN TEGNINGEN KUN BRUKES SOM SØKNADSTEGNING I BYGGESAK. ARBEIDSTEGNINGER MÅ PROSJEKTERES OG LEVERES SEPARAT.

A SAMMENSLUTT REVISJON	24.01.25/LAH DATE/SIGN	OBS! • TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA • IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING • BRUK BARE OPPGITTE MÅL	I HENHOLD TIL LOVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRITLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN MEDFØRE SØKSÅL.	
			REVISION/DATE: A/24.01.25	
			KUNDE NO.: 101982	
			DRAWING NO.: 2024191A04	
52/13, ØSTERØY BYGG 3 FASADER		SCALE: 1:100 FORMAT: A3		
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA		DRAWN: LAH	DATE: 07.11.24	
		CHECKED: OH	DATE: 07.11.24	



FASADE NORD ØST

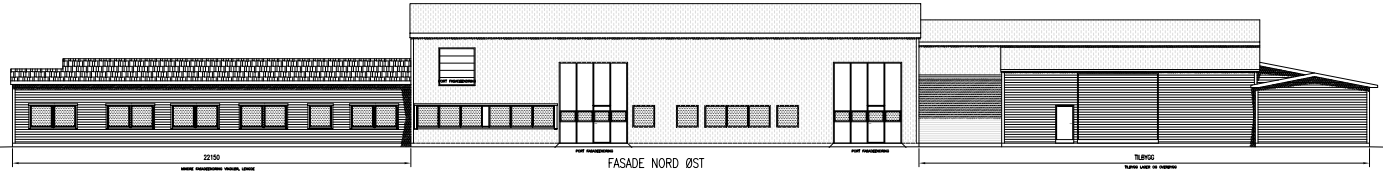


FASADE NORD VEST

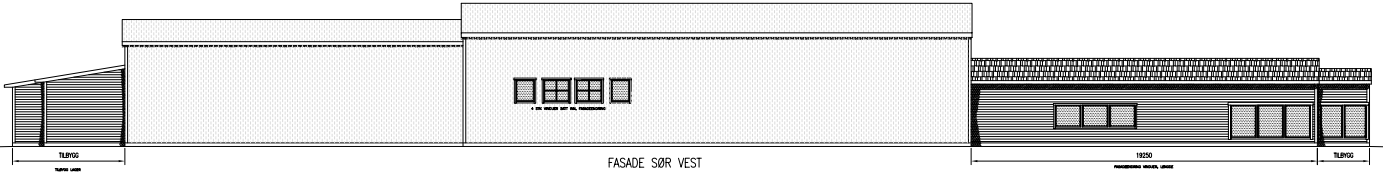
TEGNINGER ER BASERT PÅ TIDLIGERE BYGGEODKJENTE TEGNINGER, BILDER OG SKISSER MED MÅL TATT EV EIER PÅ STEDET, SAMT DIGITALT KARTGRUNNLAG. DET VISES TIL TIDLIGERE TEGNINGER AV BYGGENE.

A	SAMMENSLATT REV/DESCRIPTION	24.01.25/LAH DATE/SIGN	OBS! • TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA • IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING • BRUK BARE OPPGITTE MÅL	I HENHOLD TIL LØVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRITLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN MEDFØRE SØKSÅL.	
		MJELDE EIENDOM AS TILBYGG, FASADEENDRING	REVISION/DATE: A/24.01.25		
			KUNDE NO.: 101982		
			DRAWING NO.: 2024191A05		
			SCALE: 1:100 FORMAT: A3 DRAWN: LAH DATE: 07.11.24 CHECKED: OH DATE: 07.11.24		
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA					

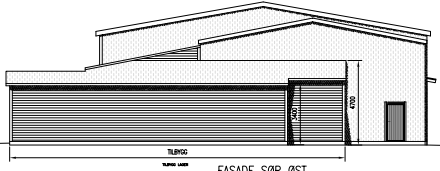
E-5



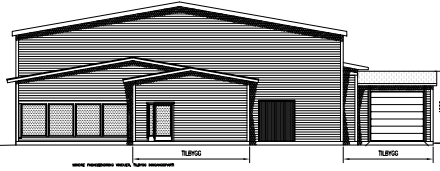
FASADE NORD ØST



FASADE SØR VEST



FASADE SØR ØST



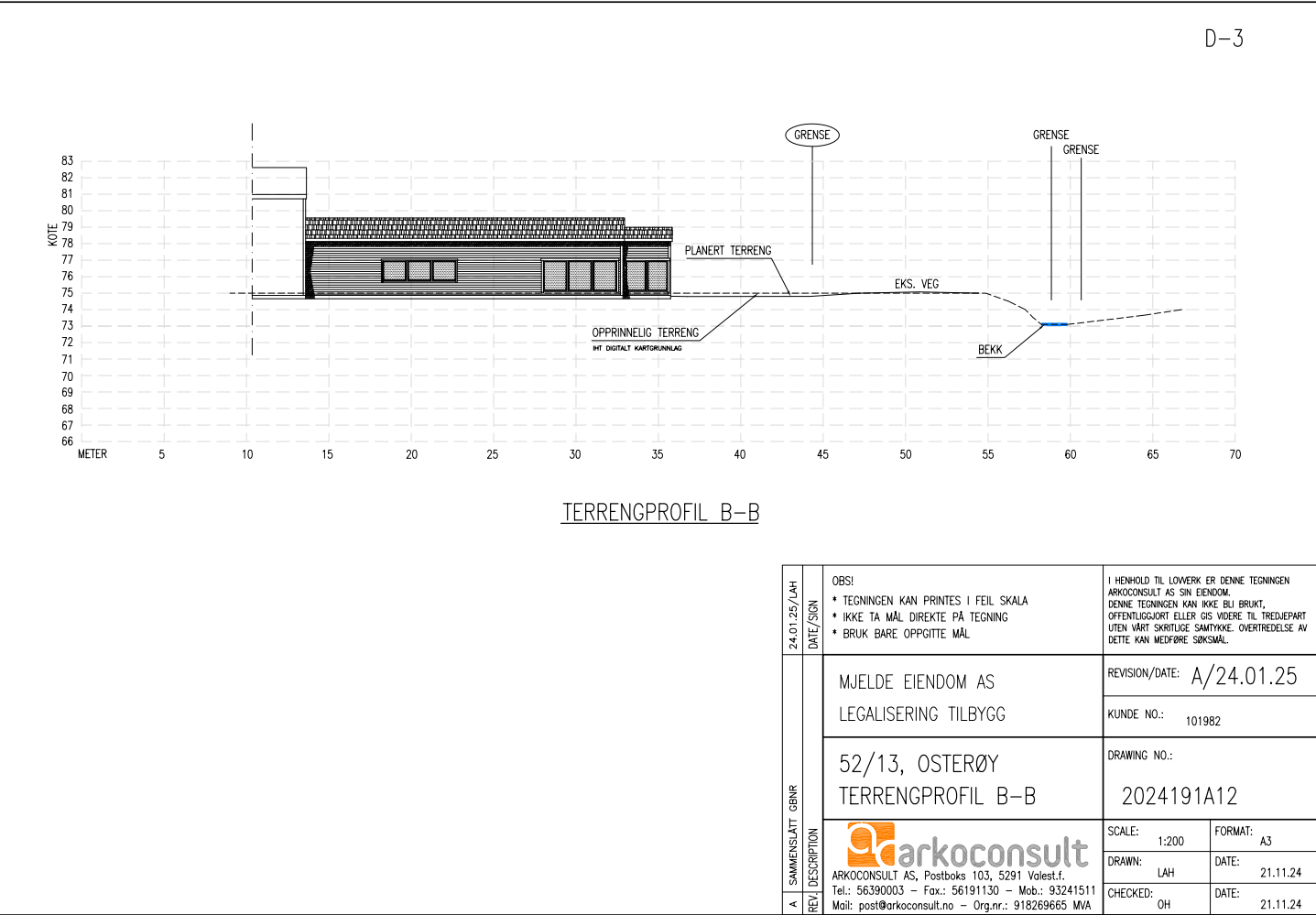
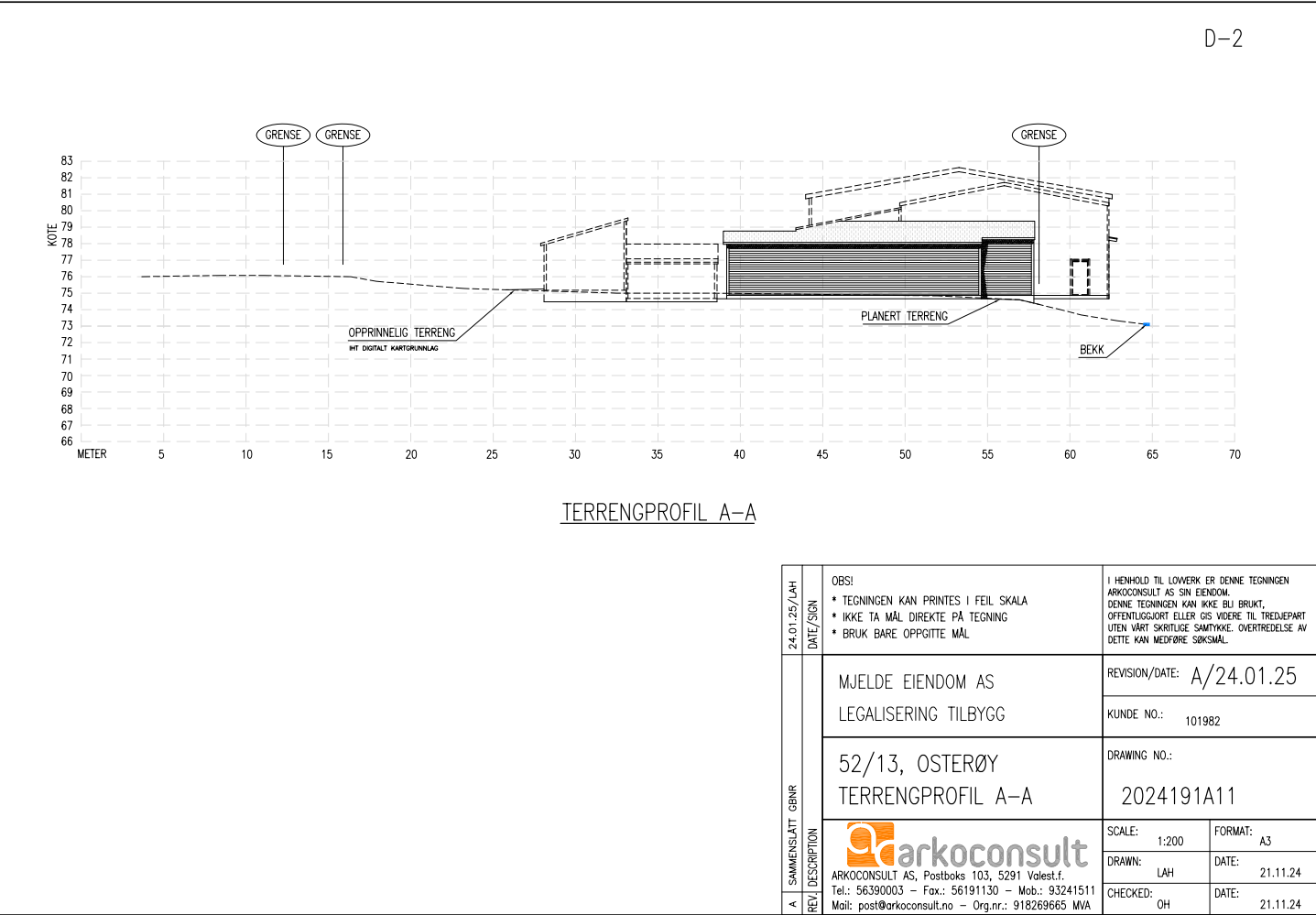
FASADE SØR ØST

TEGNINGER ER BASERT PÅ TIDLIGERE BYGGEODKJENTE TEGNINGER, BILDER OG SKISSER MED MÅL TATT EV EIER PÅ STEDET, SAMT DIGITALT KARTGRUNNLAG. DET VISES TIL TIDLIGERE TEGNINGER AV BYGGENE.

A	SAMMENSLATT REV/DESCRIPTION	24.01.25/LAH DATE/SIGN	OBS! • TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA • IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING • BRUK BARE OPPGITTE MÅL	I HENHOLD TIL LØVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRITLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN MEDFØRE SØKSÅL.	
		MJELDE EIENDOM AS TILBYGG, FASADEENDRING	REVISION/DATE: A/24.01.25		
			KUNDE NO.: 101982		
			DRAWING NO.: 2024191A02		
			SCALE: 1:100 FORMAT: A3 DRAWN: LAH DATE: 08.11.24 CHECKED: OH DATE: 08.11.24		
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA					

E-2







Arkoconsult AS
Att.Merethe Svarstad
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/263-6	Marit Nedreli	11.03.2025

52/13 - Bruksendring og oppføring av 3 tilbygg - ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 54/25

Adresse:	Mjelddalen 85, 5286 Haus	Eigedom gbnr.:	52/13
Tiltakshavar:	MJELDE EIENDOM AS	Søkjar:	Arkoconsult AS
Tiltakstype:	Bruksendring og oppføring av 3 tilbygg	Søknadstype:	Ferdigattest

VEDTAK

"Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring og oppføring av 3 tilbygg på gbnr. 52/13.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10."

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d.

Saksutgreiing

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 11.02.2025 saknr. 28/25.

Det vert elles synt til søknad mottaken 06.03.2025.

Post	Kontakt	Besøksadresse
Postboks 1 5293 LONEVÅG post@osteroy.kommune.no	eDialog: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/864338712 Org.nr.: 864 338 712	Rådhuset Geitaryggen 8, LONEVÅG Telefon: 56192100

Skildring

Adresse:	Gnr. 52 bnr. 13
Bygningstiltak	Bruksendring og oppføring av 3 tilbygg.
Bygningsnummer:	9842179 og 9840478.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2025/263.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Marit Nedreli Rådgevar	Tore Johan Erstad leiar
---------------------------	----------------------------

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Kopi til:

MJELDE EIENDOM AS

FØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR ØSTERØY 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 – Gjennomsnittshøgda 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 Friluftsløven.

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. kulturminner, 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 infrastrulturn

- 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 (PBI) kapt. 20 og 30 og frådelling 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 trafiksikker 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 føresegnar og retningslinjer 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 bebyggd 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 avkøyrslar frå riks- og fylkesveg legg Statens vegvesen den til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrslar, 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 leggjast 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 oppstuvning av vatn i tilknytning 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 leggjast inn rekkefølgekrav 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 leggjast 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 trafiksikre 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 leggst 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 trafiksikringsplan 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	
9	

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 verksemdar 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	
10	

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, leveggjar, 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 mønehøgde 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 leggst 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 etablere 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
13	

	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).
14	

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 bekke drag ved etablering av p-plass. Kantvegetasjon til vassdrag skal ikkje fjernast og det må stå att minimum 1m breidde 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 bål plass, 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 opphavelag 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 byggjegransa 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 og 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 parkeringsløyising, 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 framtreddande 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 mønehøgde 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 tillate 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 veggjar, 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, leggst 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 etablere 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, bål plass, 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 eignedomen (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 gangveggar 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 leggst fram for Hordaland fylkeskommune og avklarast i henhald til kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggst 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 fellesløyisingar (Pbl § 11-8 e)

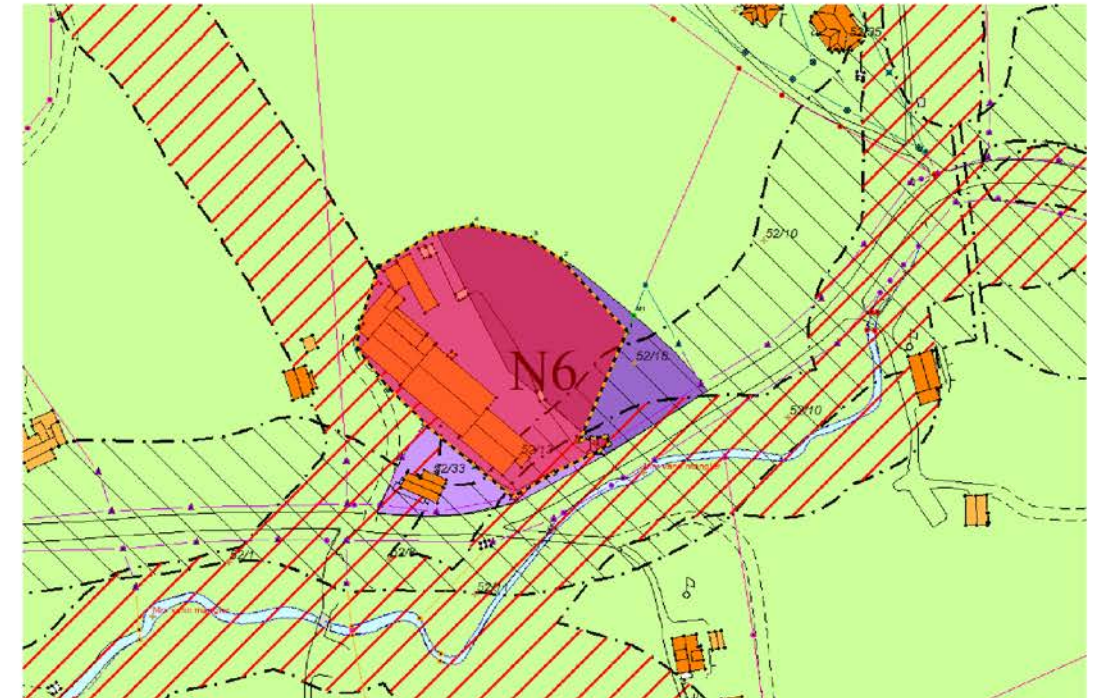
Sone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

- 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.

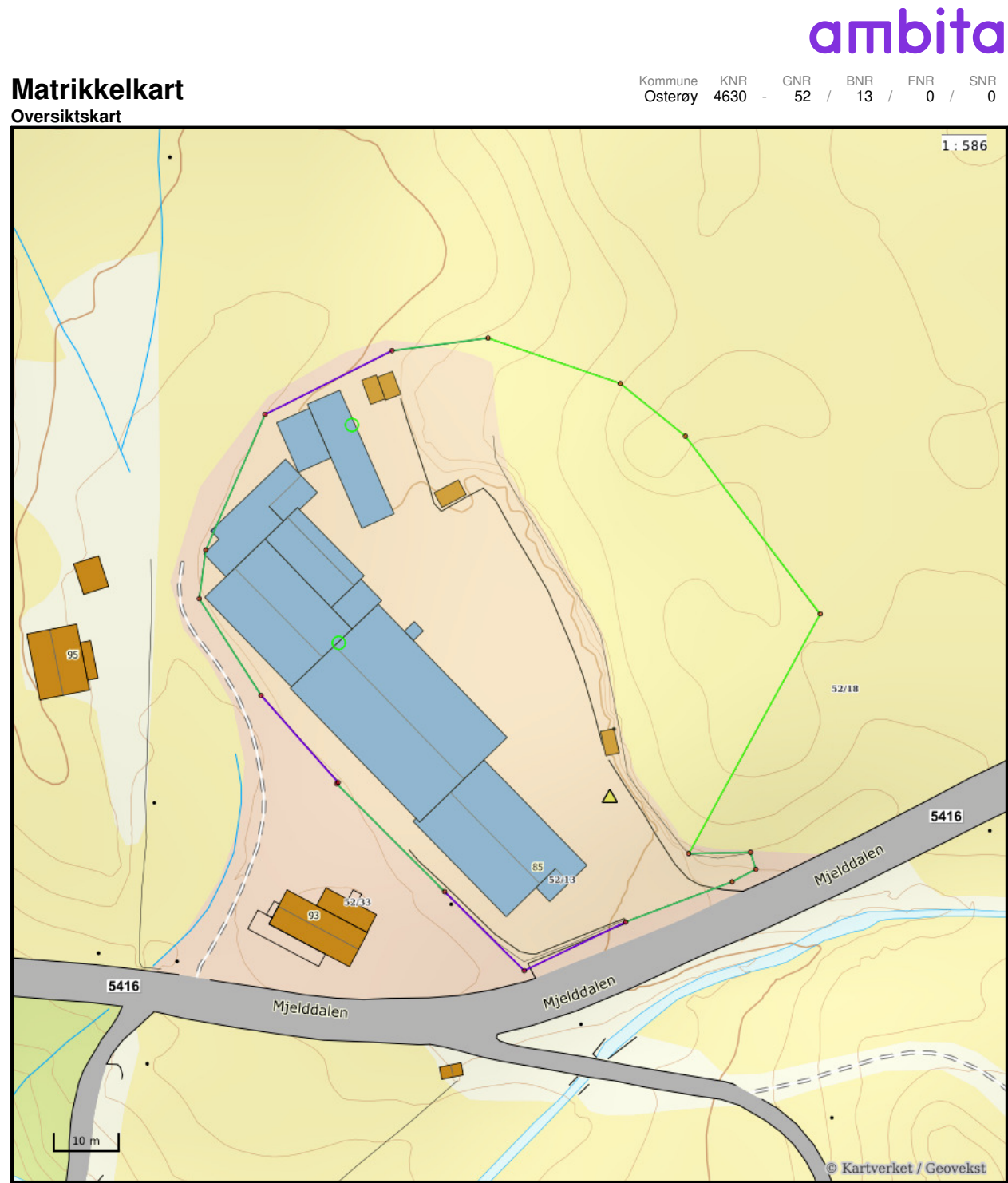
Utsnitt av plan for eigedom gbnr 52/13

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

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt



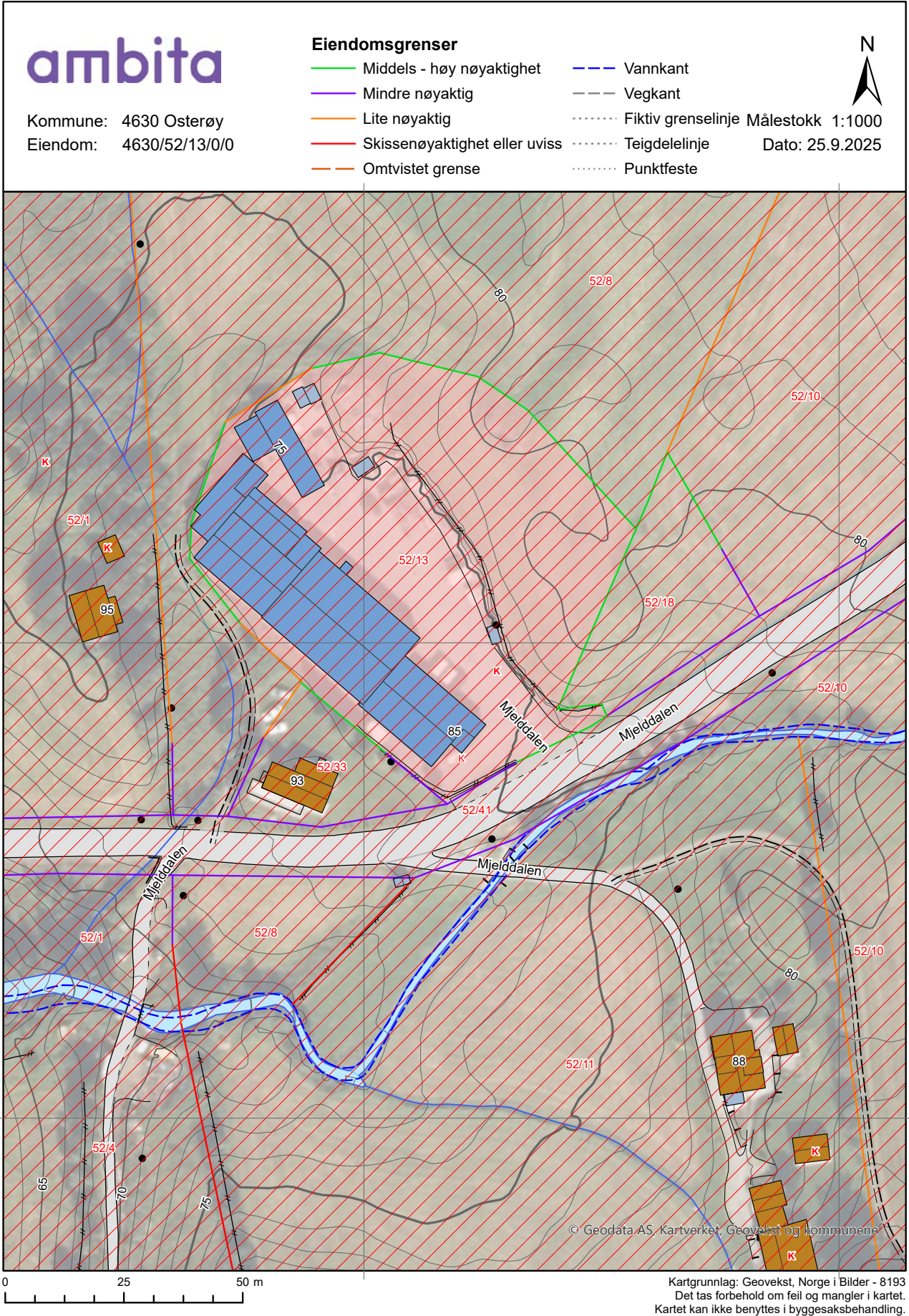
Areal og koordinater

Areal: 5 809,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 707 057,79	309 589,06	14,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Mur	Nei	Bolt
2	6 707 061,02	309 603,38	21,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
3	6 707 056,05	309 623,95	12,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
4	6 707 048,97	309 634,50	33,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
5	6 707 023,98	309 657,29	41,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 706 986,04	309 640,78	9,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
7	6 706 987,13	309 650,04	2,70m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 706 984,65	309 651,12	4,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 706 982,40	309 647,67	17,25m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 706 974,87	309 632,15	17,02m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 706 966,10	309 617,56	16,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Fjell	Nei	Bolt
12	6 706 976,93	309 604,50	23,12m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
13	6 706 991,69	309 586,70	0,35m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 706 991,98	309 586,90	17,57m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 707 004,00	309 574,08	17,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 707 017,74	309 563,34	7,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 707 025,13	309 563,67	22,45m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 707 046,43	309 570,76	21,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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



Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/52/13/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

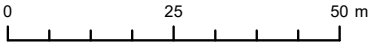
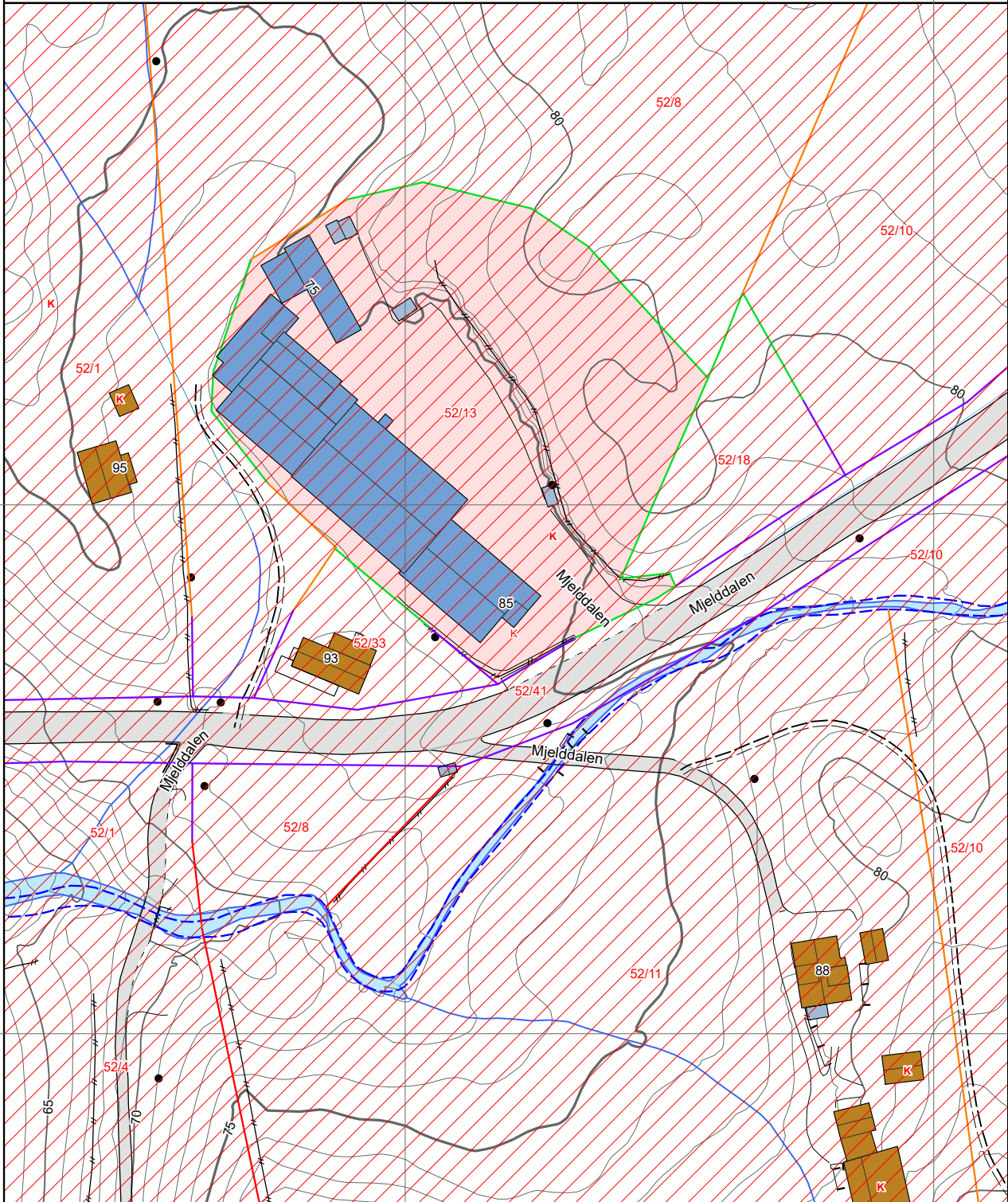
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkø

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 52, Bruksnr 13		Kommune:	4630 Osterøy
Adresse:				Grunnkrets:	106 Mjelde
Veiadresse:		Mjelddalen 85, gatenr 1005		Valgkrets:	4 Haus
Oppdatert:		09.04.2025		Kirkesogn:	7040606 Osterøy
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Mjelde Skulehus	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.05.1898	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 809,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type	
Hjemmelshaver	939747117	Mjelde Eiendom AS	1/1	Privat aksjeselskap	
		Mjelddalen 85, 5286 Haus			
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	10.12.2024	Avgiver	4630/52/34	-227,7
	Matrikkelført:	10.12.2024	Avgiver	4630/52/40	-652,0
			Avgiver	4630/52/44	-1 962,5
			Mottaker	4630/52/13	2 842,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4630/52/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.12.2014	Avgiver	4630/52/8	-1 962,5
	Matrikkelført:	05.12.2014	Berørt	4630/52/13	0,0
			Berørt	4630/52/18	0,0
			Berørt	4630/52/40	0,0
			Mottaker	4630/52/44	1 962,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.12.2014	Berørt	4630/52/8	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2014	Berørt	4630/52/10	0,0
			Berørt	4630/52/13	0,0
			Berørt	4630/52/18	0,0
			Berørt	4630/52/40	0,0
Sammenslåing	Forretning:	13.05.1995	Avgiver	1253/52/32	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4630/52/13	0,0
Sammenslåing	Forretning:	13.05.1995	Avgiver	1253/52/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4630/52/13	0,0
Sammenslåing	Forretning:	13.05.1995	Avgiver	1253/52/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4630/52/13	0,0
Arealmåling	Forretning:	13.05.1995	Mottaker	4630/52/13	3 000,0
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	13.05.1995	Avgiver	1253/52/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4630/52/13	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.05.1898	Avgiver	4630/52/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4630/52/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Annen lagerbygning									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Mjeldalen 85		Unummerert bruksenhet							
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annen tjenesteyting	Bebygd areal:	38,5	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		15.12.1984			
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	129,1	Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	129,1	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		17.01.1985			
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:					
Bygningsnr:	9840478			Antall etasjer:				1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				129,1	129,1				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Annen lagerbygning									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Mjeldalen 85		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annen tjenesteyting	Bebygd areal:	221,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	1 378,7	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	1 378,7	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	9842179			Antall etasjer:				2	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				1 254,8	1 254,8				
L01				123,9	123,9				
Kulturminner:									



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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Mjeldalen 85
5286 HAUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre