

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Selger: Borgny Lodveig Hauge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 180/251 kvm
Tomtstr.: 991.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 22
Gnr. 13, bnr. 32
Gnr. 13, bnr. 33
Gnr. 13, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1501260066

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Lonaneset 19. En enebolig med sentral beliggenhet i Lonevåg sentrum i rolige, barnevennlige og solrike omgivelser. Boligen har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, tre soverom, 2 toalettrom, 1 bad og rikelig med lagringsplass. Hagen gir god boltreplass for store og små og er pent opparbeidet og beplantet med plen, hagemurer, busker og frukttrær.

Kort oppsummert:

- God lagringsplass med 2 garasjer, bod, verksted og loft
- Ca. 15 minutters gange til Lonevåg barnehage og Lonevåg skule
- Ca. 200 m til Rema 1000 Lonevåg
- Ca. 450 m til Coop Extra Lonevåg
- Ca. 230 m til Osterøy Senter
- Ca. 230 m til nærmeste bussholdeplass
- Ca. 210 m til Apotek 1 Lonevåg
- Ca. 210 m til Vinmonopolet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 71 kvm

BRA totalt: 251 kvm

TBA: 22 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 kvm

Trapperom: 8,1 m²

Toalettrom: 1,0 m²

Vaskerom: 17,7 m²

Verksted: 12,6 m²

Bod: 11,9 m²

1. etasje

BRA-i: 57 kvm

Gang/trapperom: 9,1 m²

Stue: 33,3 m²

Kjøkken: 12,5 m²

Toalettrom: 1,2 m²

2. etasje

BRA-i: 54 kvm

Trapperom/gang: 10,1 m²

Bad: 5,2 m²

Soverom 1: 16,2 m²

Soverom 2: 15,1 m²

Soverom 3: 5,7 m²

3. etasje

BRA-i: 16 kvm

Uinnredet loft: 16,2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Garasje

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 27 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

991.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med pent opparbeidet og beplantet hage med plen, hagemurer, busker og trær, tilkomstveier, og parkeringsløsning.

Eiendommen består av 4 bruksnumre.

Bruksnr 22: 481,8 kvm

Bruksnr 32: 10,8 kvm

Bruksnr 33: 32,0 kvm

Bruksnr 68: 467,0 kvm

Oppgitt areal er samlet for alle bruksnumrene.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Lonaneset 19 har en svært sentral beliggenhet i Lonevåg sentrum, hvor man finner det meste av hverdagslige servicetilbud. Lonevåg er administrasjonssenter i Osterøy

kommune, og et av flere knutepunkt for næringslivet i kommunen. Kort gangavstand til busstopp med direktebuss til Bergen busstasjon, via Åsane.

Fra boligen er det ca. 7 minutters gange til Osterøy senter med diverse butikker samt tannlege og matbutikk. I tillegg er det om lag 6 minutters gange til Lonevåg Nærsenter med apotek, vinmonopol, frisør m.m.

Fra eiendommen er det kort avstand til en rekke fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Herunder pent tilrettelagte badeplasser, idrettsanlegg og flere turløyper i skog og fjell. Bare noen minutter gange fra eiendommen finner man blant annet Husavatnet, hvor det blant annet er tilrettelagt en familievennlig badeplass.

Skoler og barnehager:

- Lonevåg barnehage.
- Hauge barnehage.
- Osterøy gårds og friluftsbarnhage
- Lonevåg skule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy videregående skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.

Det er tekking med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp av eldre type er kontrollert for generell slitasje, utførelse og

eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og eldre heltre konstruksjon og bindingsverk.

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Eldre ytterdører og terrassedør med glassfelt fra overbygget inngangsparti.

Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utvendig tilkomst.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted:

Pusset og malt pipe med innvendig rør

Nyere Peis innsats montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom Under Terreng:

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder flere bodrom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering:
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt ringmur med kjeller.

Forstøtningsmurer:
Natursteinsmurer i forkant av terrasse og i overgang til terreng.

Terrengforhold:
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

GARASJE
Garasje ved øverste tilkomst oppført i bindingsverk over grunnmur med taksperrer i takkonstruksjon.

GARASJE
Garasje oppført med støpt gulv, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og teknet med plater

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Murmester Leon Drange

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ref Murmester Leon Drange

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Byggmester Amund Lone

Beskrivelse av arbeidet: Bytte vinduer

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på øvre garasje Nedre garasje tak byttet ca 1990

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Mit på kaldloft

Mit nedre garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprøytet med MITO

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Utvendig rør fra hus til påkobling (ca 4 m utvendig)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Bytte rør

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør, graving

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Arne K Solberg

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør til kjøkken og bad.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

Stålrør montert

Feieluke ny

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ingolf Viken Piperehabilitering

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i skorstein

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ingolf Viken

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av peis og ovn etter innsetting av rør

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

2014 Resultat godkjent av NRRG AS

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Nedre garasje: Fukt i garasjedel av bygget.

Mit i arbeidsrom over garasjedelen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Søkt om, fått godkjent og bygget terrasse.

Innhold

Aktiv Eiendomsmedling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Lonaneset 19. Dette er en familievennlig enebolig med praktisk planløsning og sentral beliggenhet. Boligen byr på blant annet tre soverom, romslig stue, funksjonelt kjøkken og rikelig med lagringsplass. Eiendommen ligger sentralt til i Lonevåg sentrum med kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker og kollektivtilbud, samtidig som man har nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Dette er en bolig som passer godt for barnefamilien som ønsker både sentral beliggenhet og gode oppvekstforhold.

Velkommen på visning!

Stue:

Stuen har et areal på 33,3 m² og fremstår som et romslig oppholdsrom med gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Rommet fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en innbydende romfølelse. Varmepumpen og peisen bidrar til god oppvarming i rommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er på 12,5 m² og er innredet med profilerte fronter. Det er benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp, samt hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har en praktisk utforming med god arbeidsflate. Kjøkkenets gode størrelse gjør det mulig å innrede med spisebord om ønskelig.

Soverom:

Boligen har tre soverom samlet i boligens 2. etasje på henholdsvis 16,2 m², 15,1 m² og 5,7 m². Soverommene har varierende størrelse og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad:

Badet er på 5,2 m². Det har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og benkeskap med nedfelt servant samt speil med belysning over.

Toalettrom:

Toalettrom i boligens 1. etasje har parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling, og er utstyrt med mekanisk avtrekk, toalett og enkel vask.

Toalettrom i kjeller har laminat på gulv samt malt panel på vegger og i himling, innredet med toalett og enkel vask.

Vaskerom:

Vaskerommet er romslig med et areal på 17,7 m² og er fra byggeår. Rommet har betong på gulv og vegger og er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Verksted og bod:

I kjeller finnes et verksted på 12,6 m² som gir gode muligheter for hobby og praktisk arbeid, samt en bod på 11,9 m² med god lagringsplass.

Loft:

Boligen har et uinnredet loft med et areal på 16,2 m² som egner seg godt til lagring og gir gode innredningsmuligheter.

Garasje:

Det er både en garasje på oppsiden av huset, og et på nedsiden. Det på oppsiden i

Lonaneset er benyttet til bil og oppbevaring. Den andre garasjen har vært brukt som båtgarasje. Her er det et praktisk verksted på loftet av garasjen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføringer registrert

Spor etter mit i undertak og sperr.

Takvindu er utett.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes tiltak ved gjennomføring og ses i sammenheng med vinduer og utvendige beslag.

Jevnlig tilsyn av konstruksjonen anbefales, nye tiltak mot mit kan ikke utelukkes.

Vinduer

Noe slitasje i overganger registrert og et punktert vindu i kjeller

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av noen vinduer på sikt.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Gjelder dør til terrasse ang treghet ved åpne og lukke funksjon.

Noe slitasje i treverk og overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Noe slitasje i dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendige trapper

Noe lokal slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Pipe og ildsted

Noe slitasje i murpuss over tak.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe forhøyet verdi målt i synlig treverk.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Noe avvik etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med disse avvik.

Innvendige dører

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

2 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

2 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

2 etasje - Bad - Ventilasjon

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Kjøkken - Avtrekk

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Noe lokal slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Det må påregnes oppgradering på sikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Gjelder gjenstående eldre vannrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Noe slitasje i murpuss.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Må eventuelt ses i sammenheng med drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Noe slitasje på nedløpsrør og tildekking rundt pipe.

Synlig spor etter lekkasje rundt takvindu.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger.

Eldre sluk uten membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.
Konsekvens/tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

TGIU

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er to garasjer tilhørende boligen, samt mulighet for biloppstilling utenfor den ene garasjen.

Diverse

Informasjon mottatt fra kommunen:

"Rapport fra kontroll utført den 20.11.2024

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnett.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kommentar for godkjenning:

Inntakssikring og sikringsarrangement er plassert på loft.

Inntak og sikringsarrangement har lav kapasitet og er av eldre årgang. anbefaler eier å oppdatere denne delen av installasjonen til dagens stander når det gjelder kapasitet og sikkerhet. Oppgradering vil medføre bedre sikkerhetsnivå på det elektriske anlegget"

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Nyere peis innsats montert i stue.

Varmekabler i gulv på bad 2. etasje.

Varmepumpe av nyere type.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

83 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 390 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 393 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 496 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 4093,92- per år. I tillegg vil alle tømninger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 586 569 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 346 274 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 22 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 32 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 33 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 68 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:

4630/13/22:

16.02.1937 - Dokumentnr: 391 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:2

Med flere bestemmelser

- Paresellen har rett til å legge grønn i selgeren sin utmark (bnr 22) og føre vannet frem til eiendommen i lukker grøft.
- Selgeren forbeholdt seg retten til å ta vann til flere tomter dersom det ellers er nok vann, og mot at disse betaler for anlegg og utvidelse.
- Parsellen har rett til å legge gangvei over hovedbruket.

16.02.1937 - Dokumentnr: 390 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:13 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1335744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:13 Bnr:22

16.02.1937 - Dokumentnr: 391 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:2

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg

- Paresellen har rett til å legge grønn i selgeren sin utmark (bnr 22) og føre vannet frem til eiendommen i lukker grøft.
- Selgeren forbeholdt seg retten til å ta vann til flere tomter dersom det ellers er nok vann, og mot at disse betaler for anlegg og utvidelse.
- Parsellen har rett til å legge gangvei over hovedbruket.

08.11.1951 - Dokumentnr: 3855 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:55

Bestemmelse om vannledning

- Brønn og vannledning til bnr 22, og vannledning til bnr 47 ligger på den utskilte parsellen.f

4630/13/32:

19.09.1941 - Dokumentnr: 1962 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:13 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1769123 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:13 Bnr:32

4630/13/33:

19.09.1941 - Dokumentnr: 1959 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:13 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 477843 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:13 Bnr:33

4630/13/68:

16.11.1956 - Dokumentnr: 4680 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:13 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1507840 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:13 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen og garasjene er i følge matrikkelrapporten mottatt fra kommunen oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger terrasse stemplet 21.03.2002.

Byggeår er opplyst av selger.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger.

Reguleringsplan:

Områderegulering Lonevåg.

- Arealet er regulert til boliger, offentlig formål, annen veggrunn - grøntareal, fortau, offentlig kjørevei og midlertidig anleggs- og riggområde.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Støysone - gul sone

Gjennomføringssone - krav om felles planlegging

Byggegrense mot veg

Kommentar fra kommunen:

"Det er igangsett planlegging som vedkjem området, Detaljregulering for Lonanaset bustad, PlanID 46302016003. Eigedomen ligg innanfor planområdet til denne planen. Planen er under arbeid. Vedlagt ligg eit kart som viser utvida planavgrensing. Kommuneplanens arealdel er også under revisjon."

Detaljregulering:

Planforslaget legger til rette for å utvikle eiendommene gnr./bnr. 13/157 og 158 til tomanns-, firemanns- og flermannsboliger. Forslaget ønsker også å etablere et leilighetsbygg på eiendommene gnr./bnr. 13/159 og 241. I tilknytning til boligene skal det etableres leke- og uteoppholdsarealer. Store deler av arealene innenfor planområdet er allerede utbygd med boliger.

Adkomst vil være fra den kommunale veien Lonanaset, som er tilknyttet fylkesveien Gjerstadvegen (fv. 567). Som en del av planforslaget blir Gjerstadvegen regulert som miljøgate, og adkomstveien Lonanaset blir utbedret og forlenget.

Eiendommene som er nevnt i sammendraget i planforslaget, ligger nede ved fjorden.

Kommuneplan:

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen. Kommuneplanens Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal vise kommunens overordnede arealdisponering i planperioden i samsvar med mål og arealstrategi nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, og de føringene som ligger i planprogrammet.

- Kommuneplanens 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, bosetting og naturmangfold.

- Planen skal være et 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 er omsatt i konkret arealbruk. Planen skal også vise hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planskildring. Kart og bestemmelser er juridisk bindende.

- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Ene bruksnummeret er ikke bebygget.

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygget innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

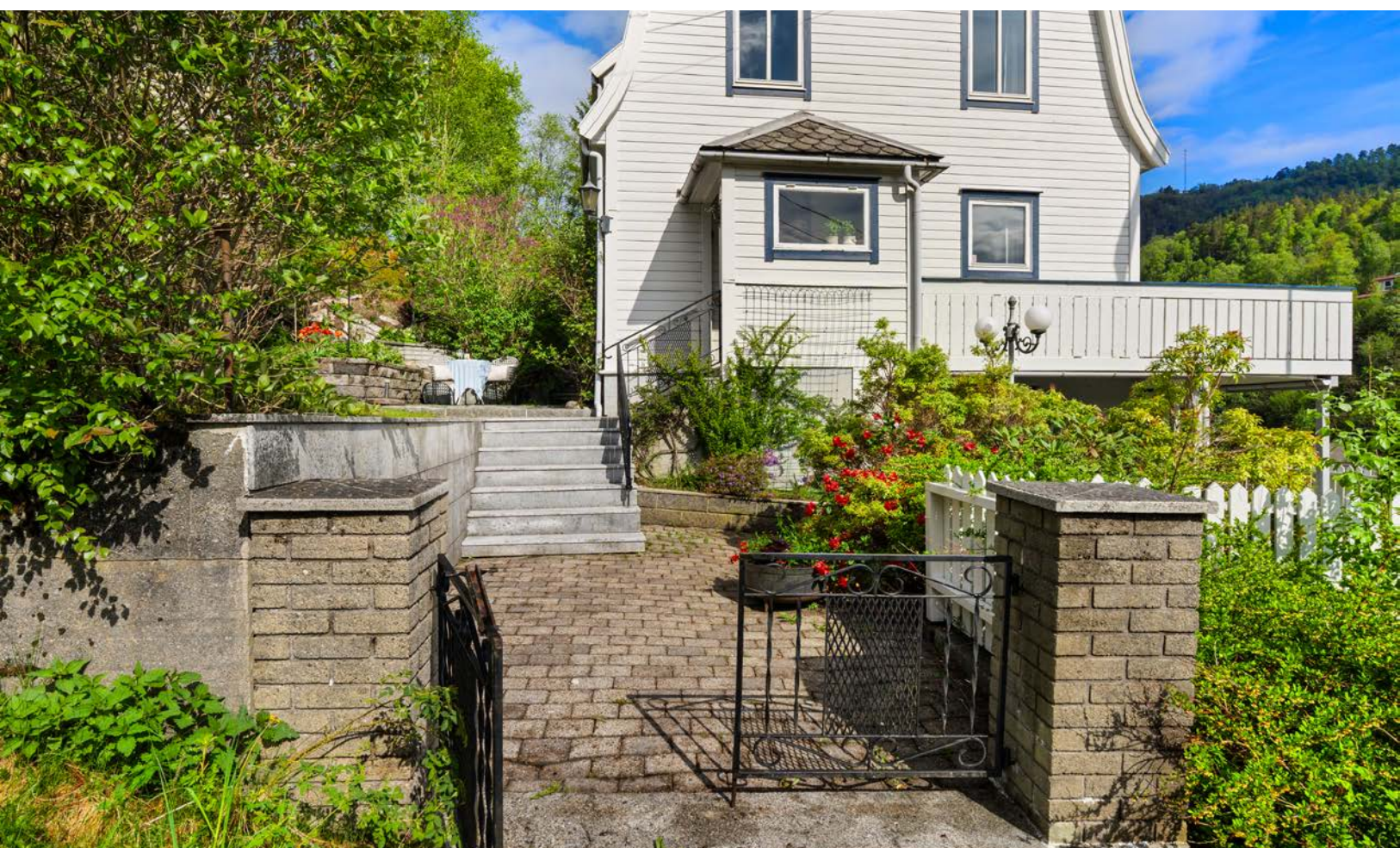
Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Oppdragstaker

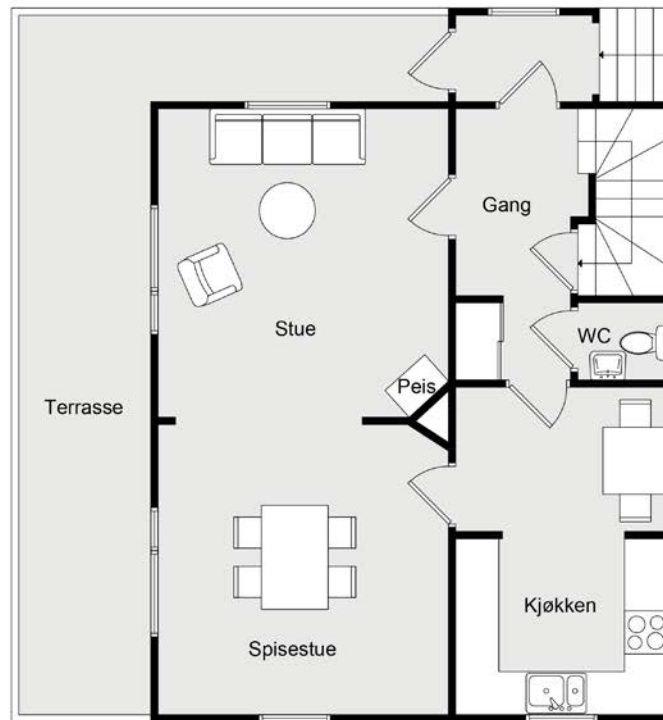
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

20.05.2026



Lonanaset 19 - 1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







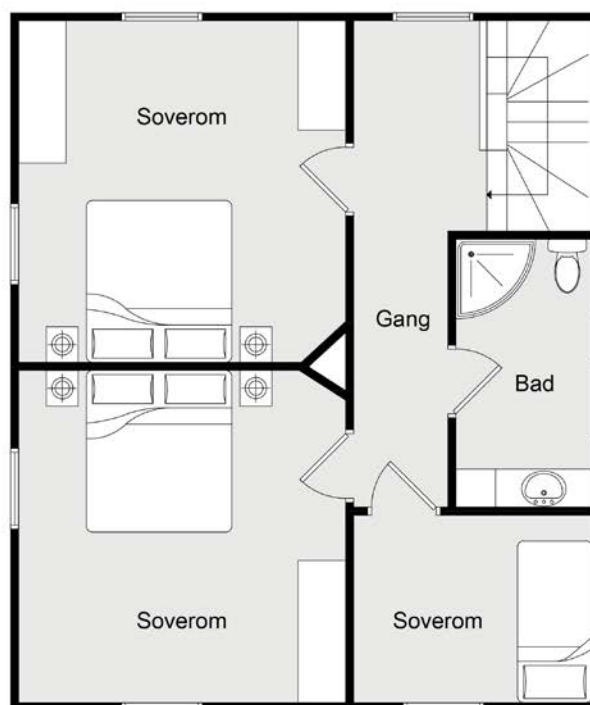








Lonanaset 19 - 2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



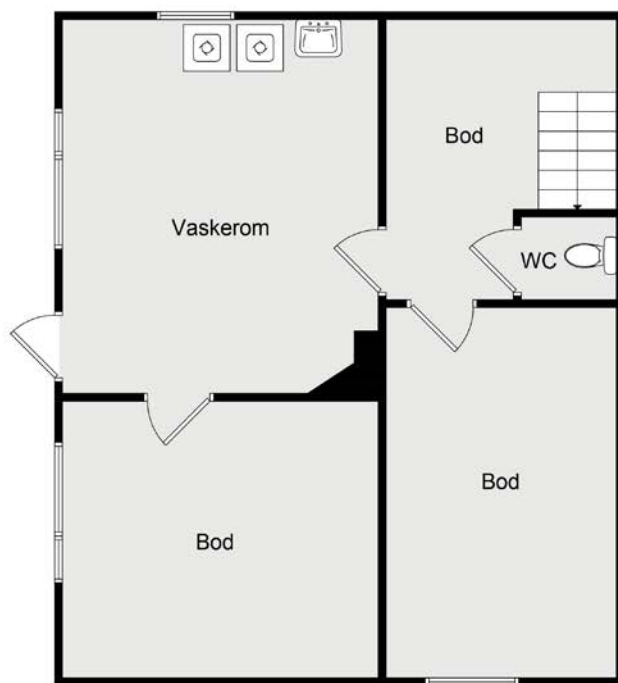








Lonanaset 19 - U. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









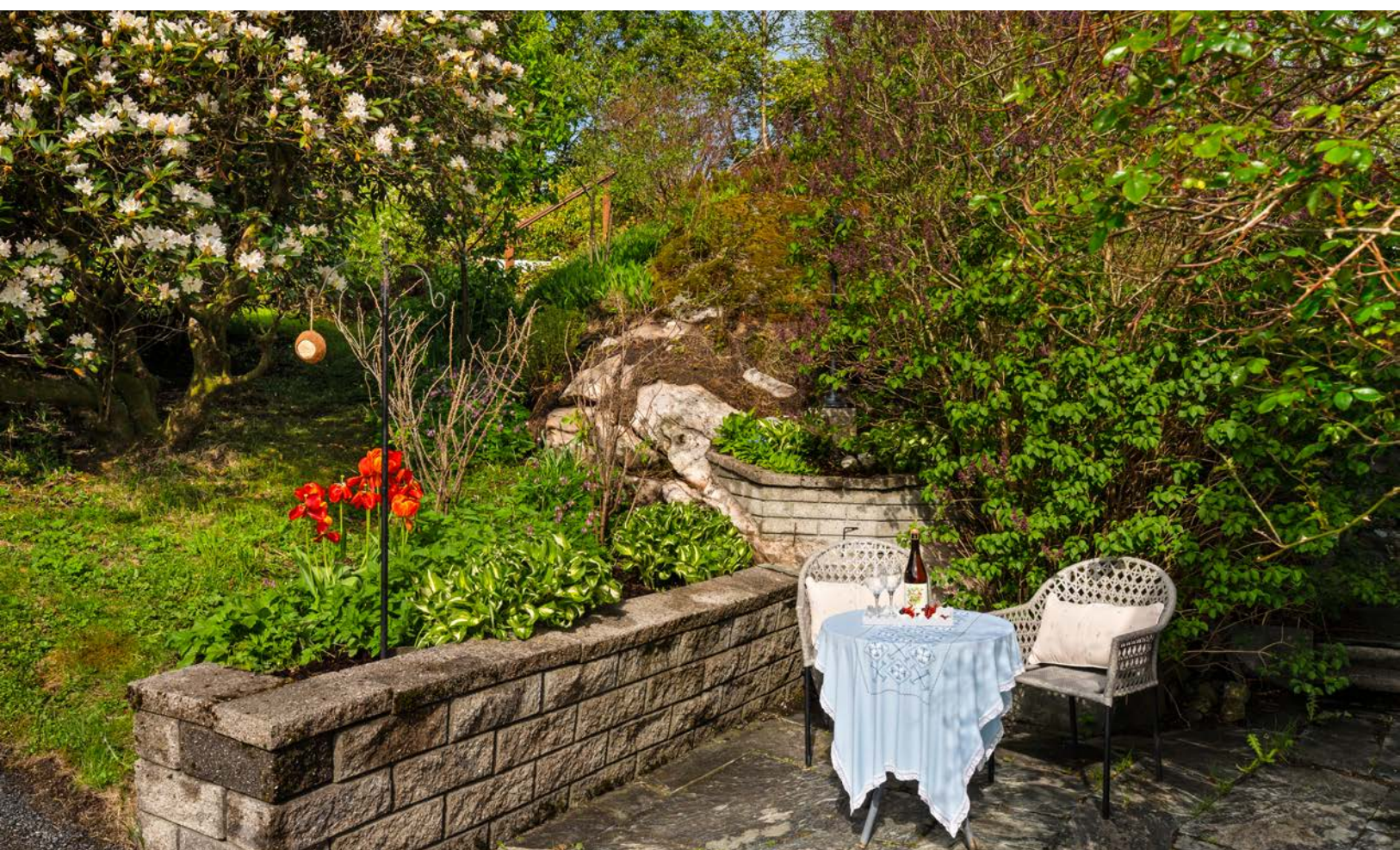


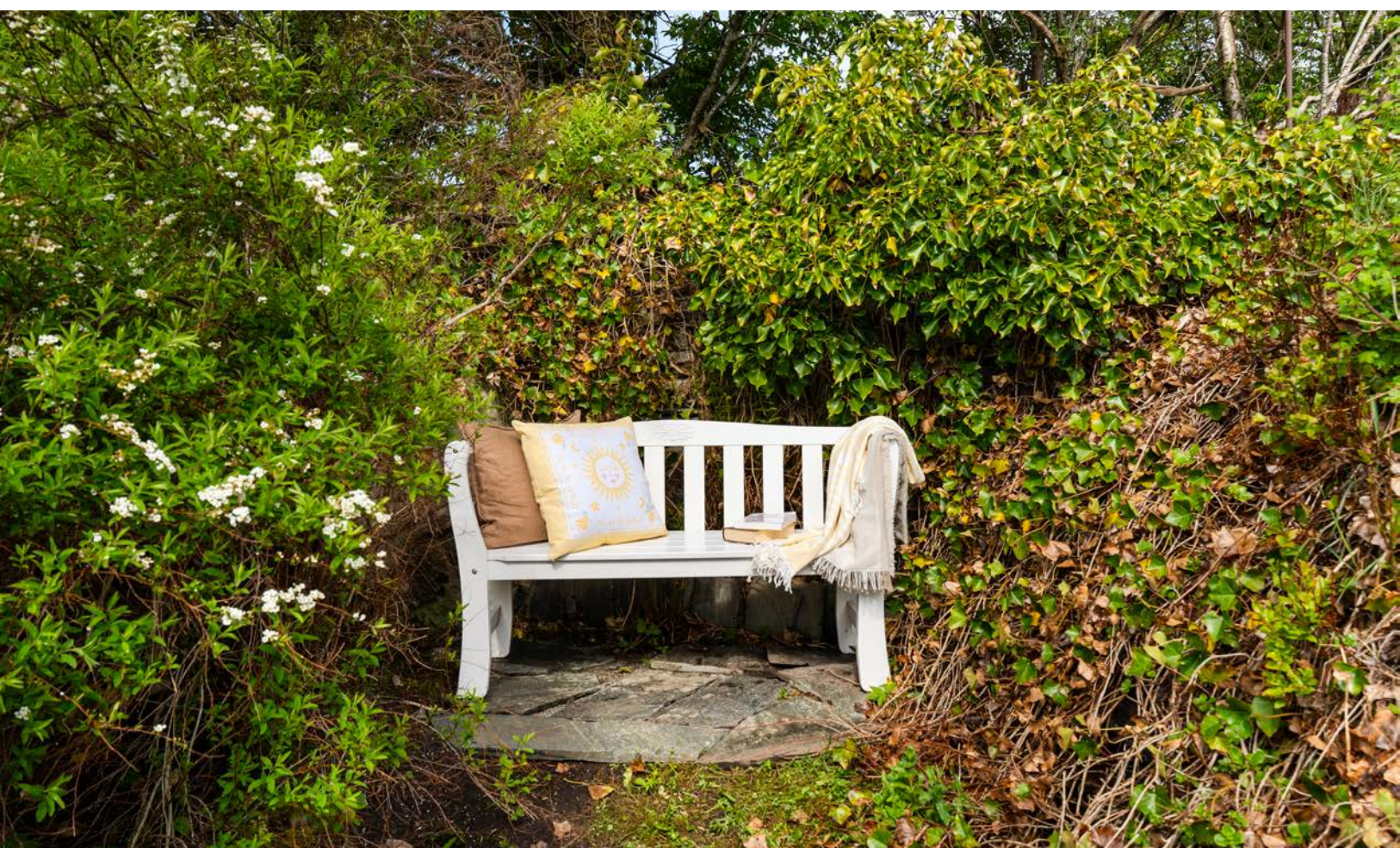


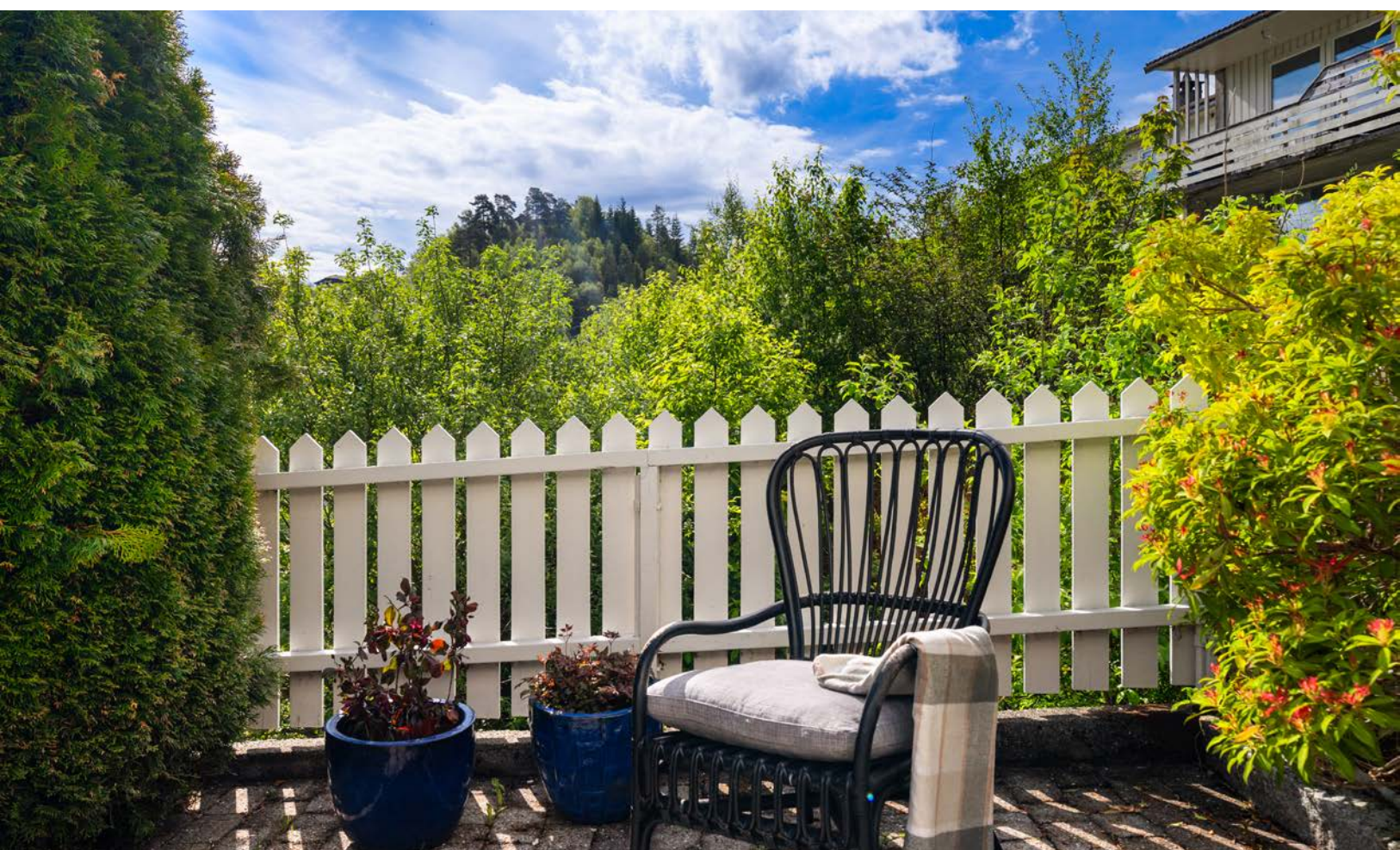


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lonanaset 19 , 5282 LONEVÅG



OSTERØY kommune



gnr. 13, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2459

Eiendomsverdi ref nr: XF5757

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

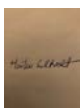
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over tre plan med stor terrasse og separate garasjer.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt ringmur og gulv på faste masser, yttervegger i mur, heltre og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning.
Skrått yttertakk tekkes med eldre skifer.

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.
Det er tekkes med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av eldre type er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og eldre heltre konstruksjon og bindingsverk.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av ulike alder og type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdører og terrassedør med glassfelt fra overbygget inngangsparti.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utvendig tilkomst.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst rundt huset.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat og fliser.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt

avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe med innvendig rør
Nyere Peis innsats montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder flere bodrom i underetasje.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører av ulike typer.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2000 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger.
Eldre sluk uten membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etasje med tilkomst fra gang.
Parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling.
Mekanisk avtrekk, toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør og pex i kombinasjon, med ulike alder.

Avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe av nyere type.

200 liter Ozo vv beholder fra 2015.

Skrusikringer og jordfeilbryter plassert i trappeløp.
Det ble utført kontroll av anlegget 20.11.2024 uten anførsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.
Natursteinsmurer i forkant av terrasse og i overgang til terreng.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Garasje 1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

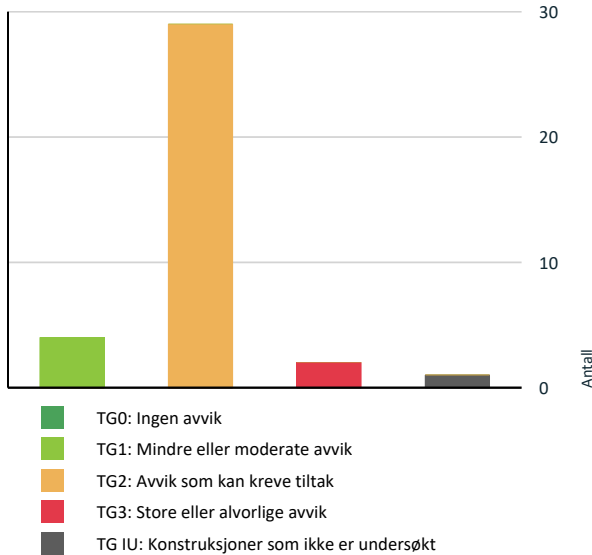
Garasje 2

- Det foreligger ikke tegninger

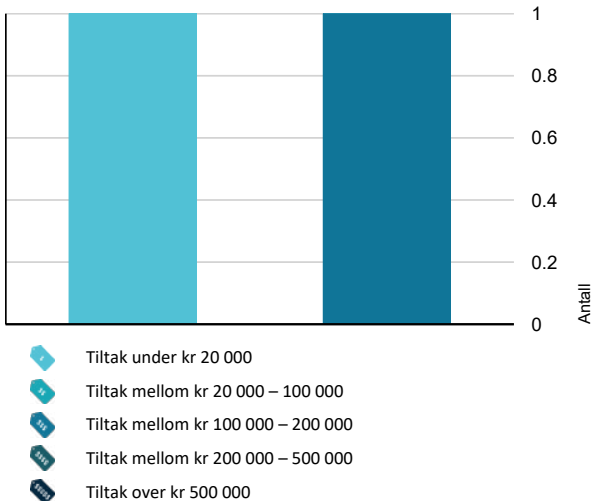
Tegninger ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

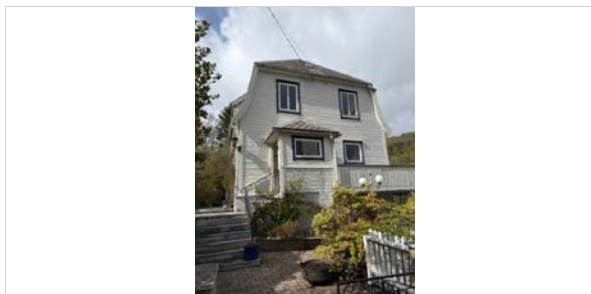
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1938

Kommentar

Anvendelse

Beboelse

Standard

Enebolig fra 1938 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Nytt bad og noe oppgradering på rør
2014	Modernisering	Oppgradert pipe meid innvendig rør og ny feieluke
2019	Modernisering	Utskifting av diverse vinduer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.

Det er tekket med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av eldre type er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Noe slitasje på nedløpsrør og tildekking rundt pipe.

Synlig spor etter lekkasje rundt takvindu

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er pusset og malt murkonstruksjon og eldre heltre konstruksjon og bindingsverk.

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføringer registrert
Spør etter mit i undertak og sperr.

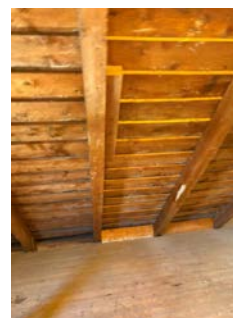
Takvindu er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak ved gjennomføring og ses i sammenheng med vinduer og utvendige beslag.

Jevnlig tilsyn av konstruksjonen anbefales, nye tiltak mot mit kan ikke utelukkes



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

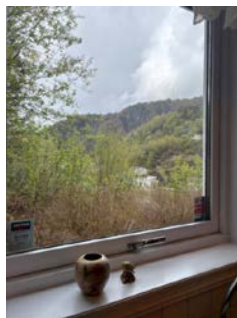
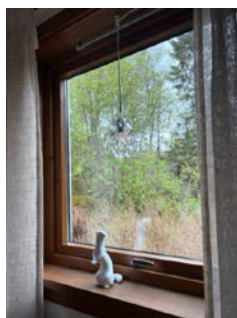
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert og et punktert vindu i kjeller
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av noen vinduer på sikt



TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre ytterdører og terrassedør med glassfelt fra overbygget inngangsparti.

Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Gjelder dør til terrasse ang treghet ved åpne og lukke funksjon.
Noe slitasje i treverk og overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utvendig tilkomst.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

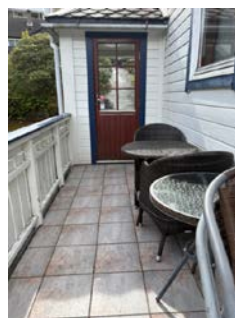
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Noe slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong for utvendig tilkomst rundt huset.

Vurdering av avvik:

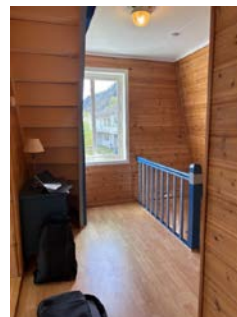
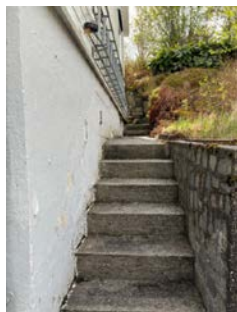
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipe med innvendig rør
Nyere Peis innsats montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje i murpuss over tak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder flere bodrom i underetasje.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Noe forhøyet verdi målt i synlig treverk.
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe avvik etter dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fungerer med disse avvik



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av ulik type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2000 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Egengerklæring

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

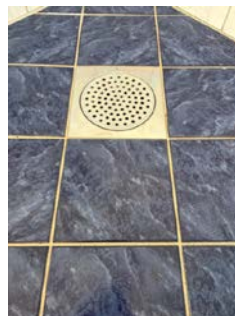
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



2 ETASJE > BAD

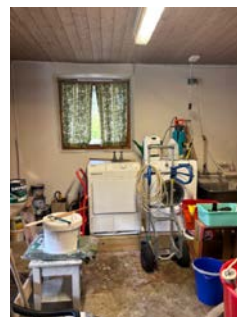
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger. Eldre sluk uten membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etasje med tilkomst fra gang.
Parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling.
Mekanisk avtrekk, toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med tilkomst fra trapperom.
Laminat på gulv, malt panel på vegg og i himling.
Toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på overflater, innredning og utstyr

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det må påregnes oppgradering på sikt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør og pex i kombinasjon med ulik alder.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående eldre vannrør

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Tilstandsrapport

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe av nyere type.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer og jordfeilbryter plassert i trappeløp.

Det ble utført kontroll av anlegget 20.11.2024 uten anførsler.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget har begrenset antall kurser etter dagens utstyr

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur i forkant av terrasse og i overgang til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må eventuelt ses i sammenheng med drenering

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

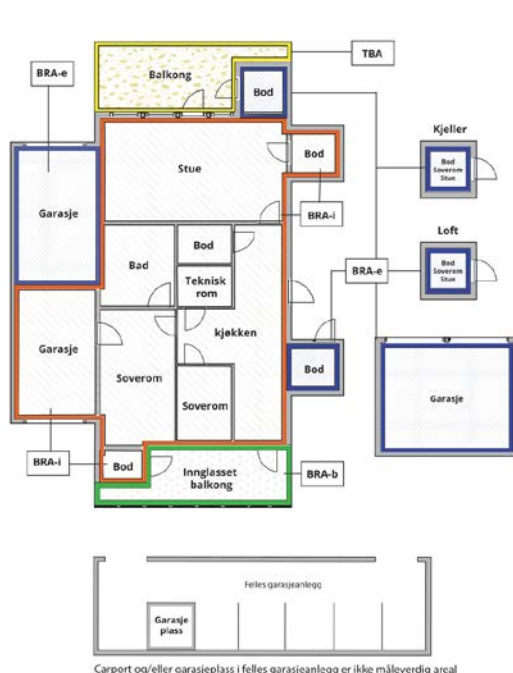
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	57			57	22		57
2 etasje	54			54			54
Kjeller	53			53			53
Loft	16			16		24	40
SUM	180				22	24	204
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang/trapperom, stue, kjøkken, toalettrom		
2 etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, vaskerom, verksted, bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Gang/trapperom: 9,1

Stue: 33,3

Kjøkken: 12,5

Toalettrom: 1,2

2 etasje:

Trapperom/gang: 10,1

Bad: 5,2

Soverom 1: 16,2

Soverom 2: 15,1

Soverom 3: 5,7

Kjeller:

Trapperom: 8,1

Toalettrom: 1,0

Vaskerom: 17,7

Verksted: 12,6

Bod: 11,9

Loft:

Uinnredet loft: 16,2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
Loft		27		27	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Bjørn Morten Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	13	22		0	481.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lonanaset 19

Hjemmelshaver

Hauge Magne Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde.

Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Bygninger på eiendommen

Garasje 1

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1950

Standard

Garasje fra 1950 med gjennomgående enkel standard

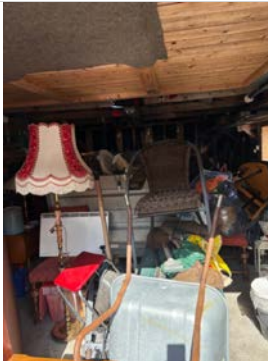
Vedlikehold

Fremstår i tråd med alder

Kommentar**Beskrivelse**

Garasje ved øverste tilkomst oppført i bindingsverk over grunnmur med taksperrer i takkonstruksjon.

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



Garasje 2



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1950

Kommentar

Standard

Garasje fra 1950 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med plater

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Re for eier	06.05.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	06.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Morten Hauge

Borgny Lodveig Hauge

Boligen

Lonaneset 19

5282 Lonevåg

4630-13/22/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
Firmanavn: Murmester Leon Drange
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ref Murmester Leon Drange

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Firmanavn: Byggmester Amund Lone
Beskrivelse av arbeidet: Bytte vinduer
-

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på øvre garasje Nedre garasje tak byttet ca 1990

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Ja**

Mit på kaldloft
Mit nedre garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sprøytet med MITO

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Ja**

Utvendig rør fra hus til påkobling (ca 4 m utvendig)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Bytte rør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør, graving

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Arne K Solberg

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør til kjøkken og bad.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Stålrør montert
Feieluke ny

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Ingolf Viken Piperehabilitering

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i skorstein

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ingolf Viken

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av peis og ovn etter innsetting av rør

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2014 Resultat godkjent av NRRG AS



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Nedre garasje: Fukt i garasjedel av bygget.
Mit i arbeidsrom over garasjedelen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Søkt om, fått godkjent og bygget terrasse.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

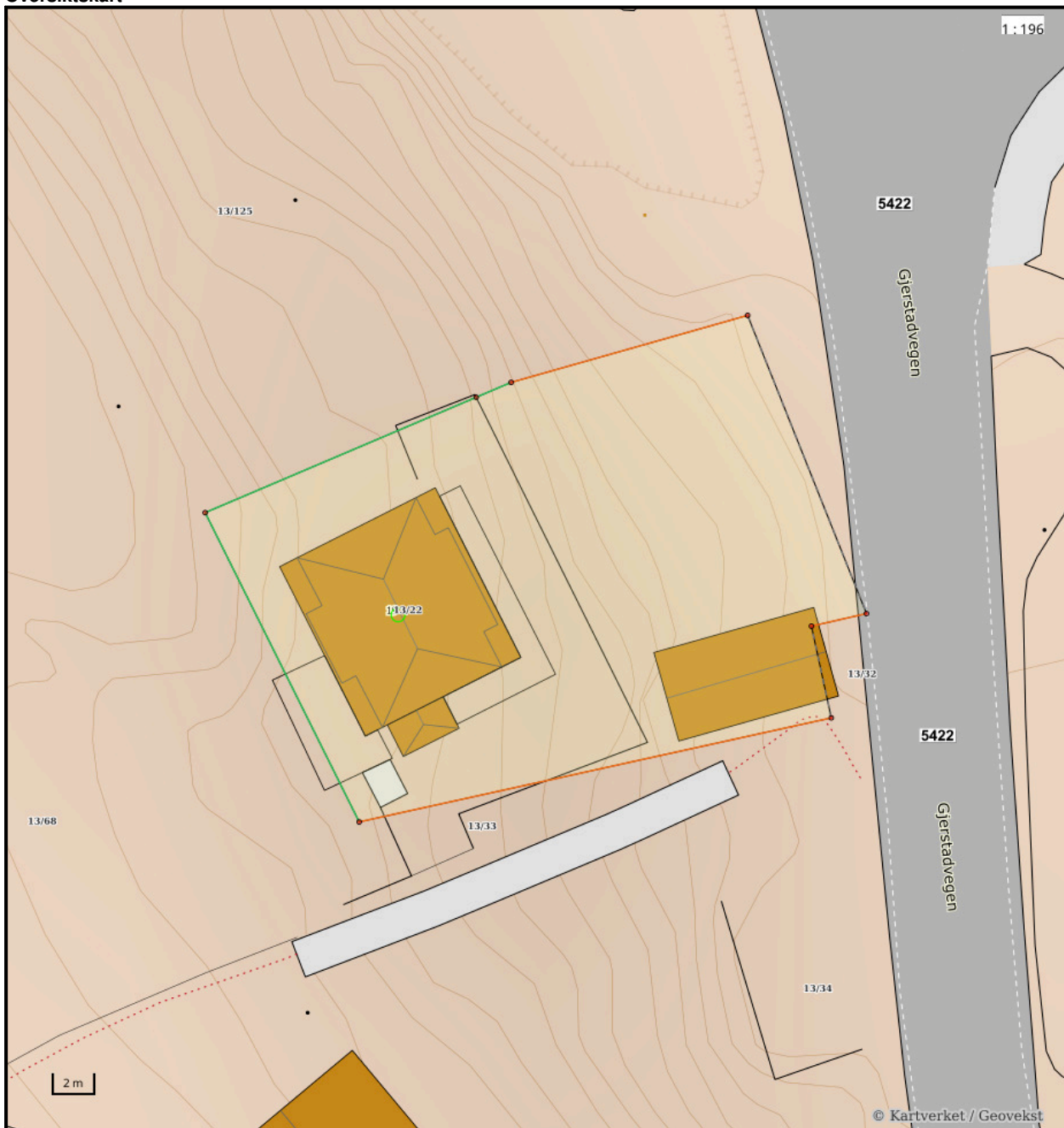
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
 Osterøy 4630 - 13 / 22 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

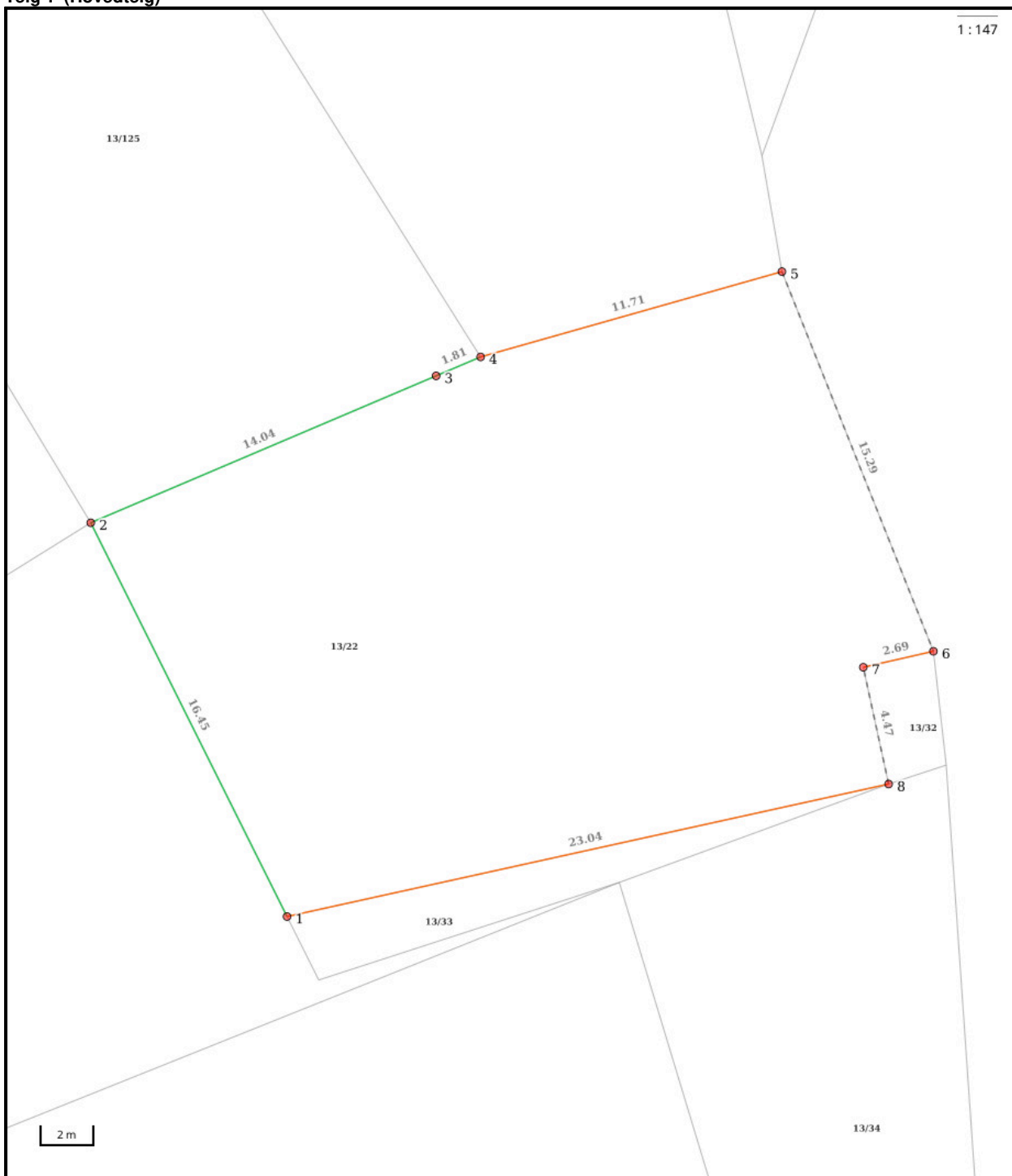
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 481,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 715 017,01	307 685,05	16,45m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 715 031,00	307 676,40	14,04m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
3	6 715 037,65	307 688,76	1,81m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 715 038,51	307 690,35	11,71m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 715 042,72	307 701,28	15,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 715 029,10	307 708,22	2,69m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 715 028,26	307 705,66	4,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 715 024,00	307 707,00	23,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

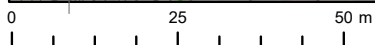
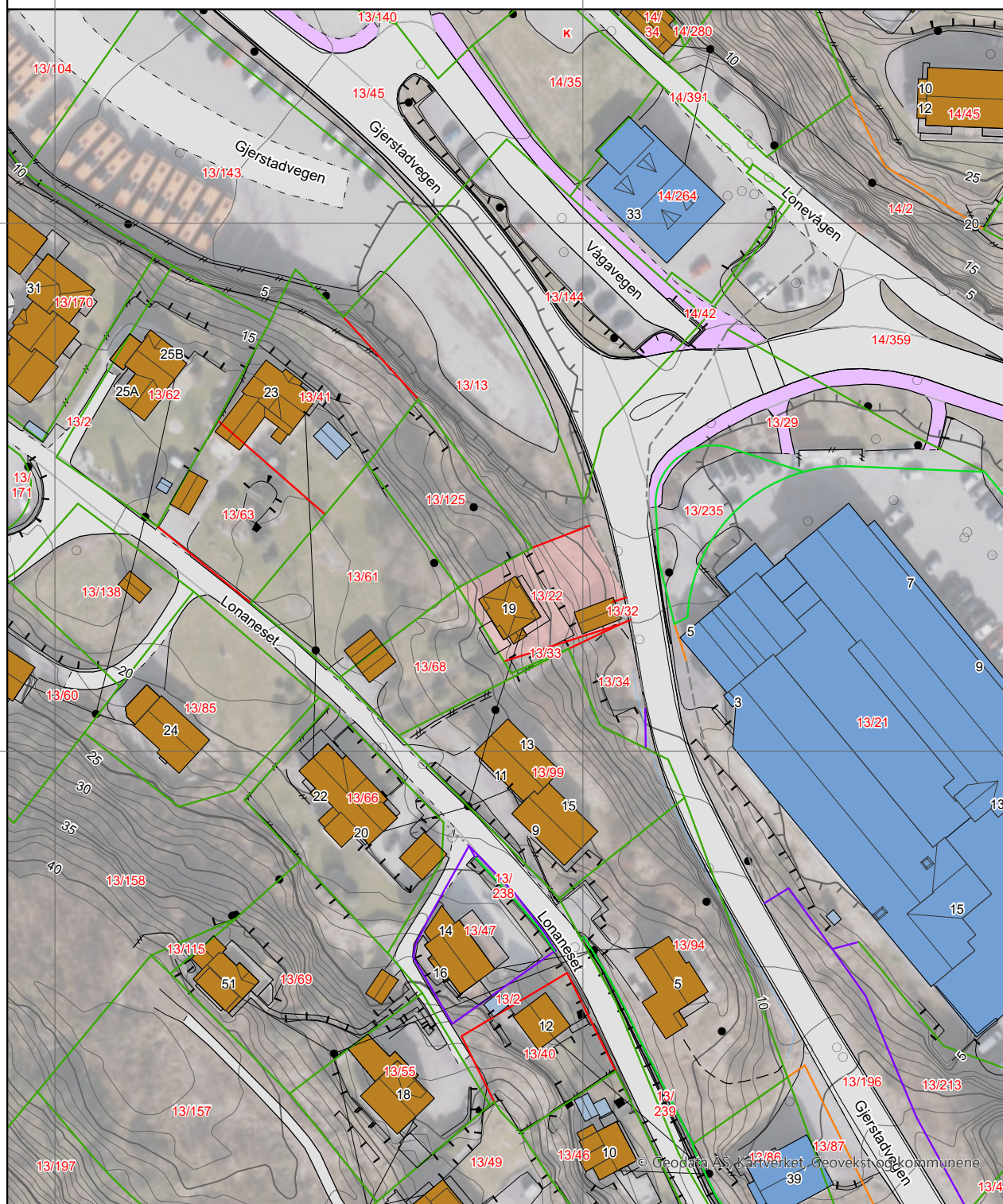
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.







Eiendomsgrenser

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









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	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



PLANFØRESESEGNER FOR OMRÅDEREGULERING LONEVÅG, OSTERØY KOMMUNE

PlanID: 46302015001

Saksnummer: 14/1741

Dato sist revidert: 27.10.2021

Vedtak i HS: 13.10.21

VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) §§ 12-5 - 12-7. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Definisjonar (utan rettsverknad): Lonevåg er definert som tettbygd strok.

Utnyttingsgrad i planen: Grad av utnytting er sett i plankart eller føresegn i %BYA

BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, ope overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt.

BTA Bruttoareal er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, med inntil 4 bueiningar, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 3 målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdenesom er angitt i plan.

Lågblokk

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil 4 etasjar over bakkeplan.

Terrassert bebyggelse

Bustadhus i bratt terreng der bygningen følgjer helling i terrenget. Det einskilde plan har terrengkontakt med unntak av eventuelle toppetasjar.

Terrasseblokk

Bustadblokk der etasjane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under.

MUA

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. Leikeområde er inkludert i MUA.

Større tiltak

Søknadspiktige tiltak der det er krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.

FØREMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2500 - A0, datert 06.09.21

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, medrekna forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat tenesteyting , bustad, undervisning, idrett, leik og grønt føremål med tilhøyrande infrastruktur.

Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

1. Bustader (B)
2. Bustader - frittliggande (BFS)
3. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
4. Bustader – blokker (BBB)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
7. Barnehage (BBH)
8. Undervisning (BU)
9. Tenesteyting - Kulturinstitusjon/forsamlingslokale (BAA)
10. Næringsbygningar (BN)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Bustad/tenesteyting (BBT)
17. Bustad/kontor (BKB)
18. Næring/tenesteyting (BNT)
19. Kontor/lager (BKL)
20. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

21. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
22. Veg (SV)
23. Køyreveg (SKV)
24. Fortau (SF)
25. Torg (ST)
26. Gatetun (SGT)
27. Gang-/sykkelveg (SGS)
28. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
29. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
30. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
31. Hamn (SHA)
32. Kollektivknutepunkt (SKK)
33. Kollektivhaldeplass (SKH)
34. Leskur/Plattformtak (SP)
35. Parkering (SPA)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- 36. Grøntstruktur (G)
- 37. Naturområde (GN)
- 38. Turveg (GT)
- 39. Friområde (GF)
- 40. Kombinerte grøntstrukturformål (GKG)

Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)

- 41. LNF areal for nødvendige tiltak for LNF (L)
- 42. Friluftsføremål (LF)
- 43. Naturformål (LNA)
- 44. Naturvern (LN)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

- 45. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
- 46. Småbåthamn (VS)
- 47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- 48. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Omsynssone (Pbl § 12-6)

- 49. Støysone – Raud sone (H210)
- 50. Støysone – Gul sone (H220)
- 51. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 52. Faresone – Flaumfare (H320)
- 53. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 54. Faresone – anna fare (H390)
- 55. Sikringssone – Frisikt (H140)
- 56. Sikringssone - Andre sikringssoner (H190)
- 57. Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)
- 58. Omsynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- 59. Omsynssone - bandlagt etter kulturminnelova (H730)
- 60. Omsynssone bandlagt etter lov om naturvern (H740)
- 61. Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging (H810)
- 62. Infrastruktursone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)

Føresegningsområde (Pbl §12-7)

- 63. Anlegg- og riggområde (#)

1. GENERELLE FØRESEGNAR (pbl § 12-5)

- 1.1 Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegnar og plan- og bygningslova med forskrifter. Naudsynt skred- og flaumsikring, sikring mot havnivåstigning og infrastruktur knytt til VA-anlegg kan gjennomførast i alle arealføremål.
- 1.2 For felt BS01-BS08, BBT02, BBB01-BBB06, BKS03, BKS04, BKS13, BFS30, BFS53, o_BU01 og o_BBH skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggjast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeareal.
- 1.3 Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak.
- 1.4 Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle større tiltak.
- 1.5 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
- 1.6 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrenginngrep.
- 1.7 Støy nivå skal ikkje overstige 55 dBA på leikeareal.
- 1.8 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.
- 1.9 Nettstasjonar kan etablerast innanfor alle reguleringsformål. Om ikkje anna er godkjent med netteigar, gjeld 5 meters byggegrensing rundt nye og eksisterande nettstasjonar.
- 1.10 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%
- 1.11 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, som kan tenkast å komme inn under lov om kulturminner § 4, vert oppdaga i samband gravearbeid, skal arbeidet stoppast med ein gong og kulturminnemynde underrettast, jf lov om kulturminner §8, 2 ledd.
- 1.12 All produktiv matjord som vert nedbygd skal flyttast i samsvar med plan godkjent av kommunal landbruksmynde.

Estetikk og byggeskikk

- 1.13 I alle byggesaker skal det gjerast greie for og gjerast ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i forhold til tiltaket sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Bruk av belysning, fargar og materiale må gjerast greie for.
- 1.14 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- 1.15 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 si breidde (kortaste ende).
- 1.16 Nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø når det gjeld volum, terrengtilpassing og plassering av bygg på tomte.
- 1.17 Nye bygningsdelar, som veranda og tilbygg, skal underordne seg bygningen si hovudform.
- 1.18 Alle bygningar i felt BS01-BS03 og BS05-BS07 skal ha utstikk som vil gje ei gangson under som er skjerma for nedbør.

Uteoppfallsareal for bustader

- 1.19** For felt BS02-BS07 kan inntil 50% av krav for felles uteareal løysast på offentleg torg (o_ST) eller gatetun (o_SGT02-03) innanfor gangavstad på 70 meter frå inngangsparti. For bustader innanfor sentrumsformål BS02- BS07 skal uteareala fortrinnsvis liggje på bakkeplan, alternativt på takterrasse/dekke over bebyggelse med god kontakt med hovudinngang.

Føremål	Privat uteareal pr bueing		Felles uteareal (ikkje parkeringsareal)	
	Under 50 m ²	Over 50 m ²	Under 50 m ²	Over 50 m ²
Sentrumsføremål (BS)	7	7	20	30
Blokker (BBB)	7	7	30	50
Konsentrert småhus (BKS)	10	30	50	70
Frittliggende bustader (BFS)				
- Einebustad		100		
- Tomannsbustad og ekstra bueing	100	100		

- 1.20** Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteoppfallsareal, skal den vere minimum 5m² og ha minimum djupne på 1,5 m.
- 1.21** Areal brattare enn 1:3 skal ikkje takast med i rekning av uteoppfallsareal.
- 1.22** Det er krav til at felles uteoppfallsareal ikkje skal vere mindre enn 50m².
- 1.23** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til uteoppfallsareal, skal krav til uteoppfallsareal gå føre tillaten utnyttingsgrad.

Parkering

- 1.24** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast i byggesøknaden dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.
- 1.25** For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane tilretteleggast for lademoglegheit for ladbare køyrety.
- 1.26** For andre føremål gjeld:

Føremål	Type krav	Bil	Sykkel
Bustad (Einebustad, to-mannsbustad,	Minimum	2 pr bueing	
Bustad (BKS og BBB) Husvære mindre enn 50 m ²	Minimum	1,5 pr bueing 1,0 pr bueing	
Bustad sentrum BS01-BS08 Husvære mindre enn 50 m ²	Minimum	1,2 pr bueing 0,8 pr bueing	
Forretning/tjenesteyting/kontor*	Minimum	1,5 pr 100 m ² BRA	0,5 pr 100 m ²
Næringsverksemd	Minimum	1 pr 100 m ² BRA	0,5 pr 100 m ²
Beverting*	Minimum	0,5 pr 100 m ² BRA	0,2 pr 100 m ²
Overnatting	Minimum	0,5 pr gjesterom	4 plassar + 0,2 plassar pr tilsett.
Museum/forsamlingslokale	Minimum	5 plassar der minimum 1 er universelt utforma.	
Undervisning	Minimum	0,7 pr årsverk	minimum 20 plassar

* Forretning/tjenesteyting/kontor og beverting på under 50 m² er unntatt frå krav om parkering.

- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus.
- 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.
- Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- Minimum 2/3 av påkrevd sykkelparkering skal ha overbygg.
- Parkeringskjellar på BS03 kan gå under fleire bygg innanfor feltet.

Rekkefølgekrev

- 1.27** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteoppnadsareal vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.28** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye større tiltak på felt BS03 skal o_SKV03, o_SGS04, o_SKH01 vere ferdig opparbeidd.
- 1.29** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak på BS08 skal o_SKV03, o_SGS03, o_SGS04 og o_SGT01, SV02, o_SKH01 og o_SKH02 vere ferdig opparbeidd.
- 1.30** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B
 - BN06
- 1.31** For felt BN01-05, BKS01, BKS05, BKS11, BNT, BS01-03, BS06-08, o_GKG01-02, o_SGT01-03, o_ST og BNT, skal det saman med søknad om løyve til nye tiltak eller bruksendring, ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar som må avklare kva som eventuelt finst av ureining i grunnen, og kva tiltak som må gjerast ved bygging i høve dette, jf forureiningslova § 7. Miljøtekniske grunnundersøkingar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 1.32** Ved søknad om løyve til nybygg, tilbygg, bruksendring og rehabilitering skal det for faresone H320_1 og H320_2 dokumenterast at bygningen er sikra mot skader frå 200 års flaum og stormflo anten ved løysingar som tettar bygningen, at bruken toler overfløyming eller heving av bygning til kote + 3. Løysingane må vere prosjektert og dokumentert vurdert av fagkynding føretak. For felt BS01, BS02 og BS07 kan ein nytte areal opp til kote + 2,6 som parkeringsareal. Dette føreset at parkeringsarealet kan nyttast som flaumareal ved flaum og stormflo.
- 1.33** Før det kan søkjast om løyve til bruksendring, nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det for faresone H310 vere gjennomført naudsynnte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggteknisk forskrift. Før igangsetjingsløyve vert gjeve til tiltak innanfor føremål omfatta av faresone H310 skal det vere utført ei stabilitetsvurdering av terrenget. Vurderinga skal utførast av fagkyndig. Ved behov må det gjennomførast avbøtande tiltak.
- 1.34** Der det er naudsynt med tiltak i høve støy må desse vere gjennomført før mellombels bruksløyve kan gjevast.
- 1.35** For større tiltak skal det utarbeidast ein plan for anleggsfasen. Planen skal vere godkjent av Osterøy kommune før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal vise utbyggingsfaser/gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, mellombelse deponi, adkomst, parkering, anleggsgjerder og handsaming av overvatn i anleggsfasen.
- 1.36** Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal ha positiv uttale frå BiR før RTP kan handsamast av Osterøy kommune.
- 1.37** Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal avfallsløysing vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.38** Før arbeid på offentlege vegar og/eller gang- og sykkelvegar/fortau i tilknytning til desse kan setjast i gang, må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegeigar og tiltakshavar.
- 1.39** Før det kan gjevast løyve til nye bygg skal det ligge føre godkjent plan for overvasshandtering.
- 1.40** Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i felt BN06 – 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.
- 1.41** Før det kan gjevast bruksløyve for BBS01 og VS skal o_SGG02, SV03 og o_SF15 vere ferdig opparbeida.
- 1.42** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar i felt BBB02-05, BFS24-28, BFS30, BKS07, BKS10-11 skal o_SV01 og o_SF01 vere opparbeidd og gitt mellombels bruksløyve.

- 1.43** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader eller større tiltak i samband med felt BBB02-BBB06, BKS02-04, BKS06, BKS10-11 og BFS10-30 skal fortau opparbeidast langs den kommunale vegen jf tabell under. Det er krav om opparbeiding av fortau på inntil 20 meter pr nye bueiningar og inntil 10 meter for større tiltak.

O_SF02	BKS11, BFS27-28
O_SF03	BBB03, BFS27, BKS10, BFS24
O_SF04	BFS24-26, BBB05
O_SF05	BBB02, BKS07, BFS24
O_SF06	BFS21-23
O_SF07	BFS15-16, BFS20
O_SF08	BKS06, BFS11-13
O_SF09	BKS03
O_SF10	BKS02, BFS10,
O_SF11	BFS17
O_SF12	BFS14-15, BKS04

- 1.44** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak innanfor felt o_BBH skal f_SV vere ferdig opparbeidd.
- 1.45** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar i felt BFS50-BFS53, BKS13 og BBB06 skal o_SGG10 vere opparbeidd.
- 1.46** Før det kan gjevast løyve til igangsetting til tiltak innanfor BS01 og o_SKK skal o_SV17 vere ferdig opparbeidd.
- 1.47** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere dokumentert ferdigstilt. Torg og gatetun må vere dokumentert ferdigstilt med benkar, beplantning og materialval på dekke slik at det oppmuntrar til opphald og aktivitet før det kan gjevast bruksløyve til nye bueining basert på torg og gatetun som opphaldsareal, jf § 1.19.
- 1.48** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal leikeareal vere ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring. Det skal dokumentarast at leikeareal er eigna til bruk for alle aldrar.
- 1.49** Før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye tiltak på BBB01 skal det vere inngått gjennomføringsavtale for bygging av avkøyrsløys med vegeigar. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BBB01 skal o_SF14 vere ferdig opparbeidd. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BKS05 skal o_SF16 vere ferdig opparbeidd.

Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

- 1.50** Utomhusplanen skal vise korleis utanlegga skal byggast. Ved søknad om løyve til tiltak om bruksendring, påbygg, tilbygg og nybygg skal det sendast inn utomhusplan og relevante terrengsnitt i målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4. Situasjonsskart bør nyttast som underlag. Utomhusplanen skal godkjennast av Osterøy kommune. Frist for innsending av utomhusplan er seinast ved søknad om løyve til tiltak på tilhøyrande bustadtomtar.
- 1.51** Dokumentasjon skal syne:
- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
 - Plassering av bygg i plan og høgd. Plasseringa skal ikkje vesentleg forringe sol og utsikt til naboar.
 - Vise at plassering av bygg eller tilkomstvegar ikkje vil vere til hinder for anna fortetting i feltet.
 - Plassering av inngangsparti, gangstiar og andre viktige punkt med terrengtilpassing og kotesett.
 - Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller anna dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.
 - Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonert for kjøyrety jf. gjeldande vegnormal
 - Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
 - Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osv.
 - Lengde- og tverrprofilar av nye vegar og murar.
- 1.52** Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:
- Materialbruk på gangareal
 - Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
 - Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.

- Tilstreккеleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
- Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil jf vegnormalen og oppstilling for henting av avfall
- Utforming, bruk av, tilkomst og plassering av leikeområde med leikeapparat skal skildrast og visast.
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.53** Ved søknad om løyve til tiltak skal det leverast inn ein plan for plassering av riggområde, masserekneskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørslar osv. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av til dømes vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan. Ved søknad om ferdigattest skal riggområde vere dokumentert tilbakeført og dokumentasjon for plassering av overskotsmassar ligge ved.

Overvatn, vatn og avlaup

- 1.54** Overvasshandtering skal vurderast og utgreiast i alle tiltak.
- 1.55** Bygging av VA-anlegg er søknadspliktige og ansvarlege aktørar skal godkjennast gjennom byggesaksforskrifta. VA-anlegg skal vere i tråd med Osterøy kommune si til ei kvar tid gjeldande VA-norm.
- 1.56** Det er ikkje tillate å legge vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring eller andre tiltak som får innverknad på bekkar, vassdrag eller flaumvegar skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt.
- 1.57** Overvatn frå eigedomar skal ikkje overstige dagens nivå.
- 1.58** Lokal overvasshandtering skal ligge til grunn i alle tiltak. Der det ikkje er mogleg å handsame overvatnet lokalt så skal løysingar for handsaming av overvatn dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.
- 1.59** Der overvatn vert ført ut i terreng, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserer kvalitet på areal nedstraums.

Avfallshandsaming

- 1.60** For felt utan bustader skal alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som pga. volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde. Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall.

Byggegrense

- 1.61** Byggegrense skal følgje pbl § 29-4 der ikkje anna er sett i plankart eller føresegn. Byggegrense frå fylkesveg er 20 m frå senterline. Dette gjeld ikkje BS02-BS03, BS06-BS07, BN04-BN05, BAA, BKT, BNT, o_BOP02, BKL, o_BU01 og o_BBH som har byggegrense i føremålsgrense. BS01 har 20 m byggegrense mot fylkesveg mot o_SKV03 og i føremålsgrensa mot o_SKV06. BS08 har byggegrense i føremålsgrensa mot o_SKV03 og byggegrense 20 m frå senterline mot o_SKV01. I BBB01 er byggegrense for nye bygg over bakkenivå 25 m frå senterline o_SKV04.

Utbyggingsavtale

- 1.62** Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet.

Universell utforming

- 1.63** Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bustad og uteareal jfr. pbl. §29-3. Areala skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som råd, og det skal tilretteleggast for en oversiktlig, trafikkisikker og lett orienterbar framkommelegheit for gåande.

Eigarform

1.64

Offentleg areal	Felt
- Køyreveg og veg	o_SKV01-07, o_SV01-17,
- Fortau, gangveg og sykkelveg	o_SGS01, o_SGS03, o_SGS04, o_SF01-16, o_SF20, o_SF
- Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG01-02, o_SGG05-08, o_SGG10
- Gatetun, torg	o_SGT01-03, o_ST
- Anna veggrunn – grønt areal, teknisk anlegg	o_SVG, o_SVT
- Kollektivknutepunkt, Kollektivhaldeplass, leskur, parkeringsplass	o_SKK, o_SKH, o_SKH01-02, o_SP, o_SPA01-06
- Undervisning, barnehage, offentleg tenesteyting, Idrettsanlegg	o_BU01-02, o_BBH, o_BOP01-02, o_BIA01-03
- Leikeareal	o_BLK01-02
- Turveg, friområde, kombinert grøntstrukturformål, andre typer bebyggelse, øvrige kommunalteknisk anlegg	o_GT, o_GF o_GKG01-02, o_BAS01-02, o_BKT01-02
- Hamn	o_SHA
Felles areal	
- Veg f_SV felles for BKS01 og BFS04	
- Leikeareal f_BLK01-04 er felles for BFS01, BFS02, BFS06 og BFS07	

2. BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr 1)

- 2.1** Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstår me alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifiserer terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggast vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2** Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vere inntil 4 m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vere minimum 1 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteoppfallsareal.
- 2.3** Ei terrengfylling kan ha maksimalt 35 graders helling. Dette gjeld ikkje ved fylling inntil terrassert hus
- 2.4** For alle byggeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BF30. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5** Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6** Der ikkje anna er sett skal maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.7** Bygg i skrånande terreng skal avtrappast, ha underetasje og vere plassert tilbaketrekt på tomte for å sikre at bygget er tilpassa terrenget.
- 2.8** Nye bygg skal plasserast slik at dei best mogleg tilpassar seg eksisterande terreng som til dømes kollar, skogholt og veg
- 2.9** Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.
- 2.10** Bygningar og uteareal skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og får utforming med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

Bustader – frittliggande småhus

- 2.11** I område BFS01-BFS61 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad.
- 2.12** For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, og som vil krevje felles løysing for tilkomstveg, skal det ved søknad om løyve til tiltak ligge ved vurdering av felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet.
- 2.13** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71
- 2.14** Maksimal tomtestørrelse for nye tomter er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. For alle bustadtomter er utnyttingsgrad vist i tabell under og gjeld føre utnyttingsgrad sett i plankart dersom det er strid mellom plankart og føresegn.

Einebustader	
Tomter med storleik opptil 0,7 daa	30% BYA
Tomter med storleik mellom 0,7 daa og 1,0 daa	25% BYA
Tomter med storleik over 1,0 daa	20% BYA
Tomannsbustader	
Tomter med storleik opptil 1,0 daa	35% BYA
Tomter med storleik mellom 1,0 daa og 1,3 daa	30 % BYA
Tomter med storleik over 1,3 daa	25% BYA

Bustader - konsentrerte småhus

- 2.15** I område BKS01-BKS07 og BKS10-BKS13 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
- 2.16** Utnyttingsgrad (%BYA) går fram av plankartet.
- 2.17** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.18** Tabellen viser planeringshøgde der det er fastsett.

Område	Planeringshøgde
BKS01	Kote + 51
BKS10	Kote + 55
BKS11	Kote + 38
BKS12	Kote + 44

Bustader - blokker

- 2.19** Område BBB01-BBB06 skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i underetasje.
- 2.20** For BBB03 og BBB06 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.21** For BBB01-BBB02 og BBB04-BBB05 kan det byggast maksimalt 4 etasjer med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.22** Bygningar skal plasserast tilbaketrekt mot kollar, åssider og bergveggar der dette er aktuelt.
- 2.23** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.24** For felt BBB06 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o_BLK01.
- 2.25** For felt BBB02 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet BLK22.
- 2.26** Internt i feltet BBB06 skal det tilretteleggast for gjennomgang for gåande som ei forlenging av GT frå Hatland.

- 2.27** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under: Planeringshøgde kan fråvikast med +/- 1 m enn fastsett planeringshøgde. Kote- og gesimshøgde må då justerast tilsvarande ned. Maksimal kote- og gesimshøgde ligg fast.

Område	Planeringshøgde	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +40	Kote +56	Kote +52,5	80%
BBB02	Kote +81	Kote +97	Kote +93,5	80%
BBB03	Kote +49	Kote +60,5	Kote +58	80%
BBB04	Kote +52	Kote +69	Kote + 65,5	80%
BBB05	Kote +71	Kote +84	Kote + 80	80%
BBB06	Kote +17	Kote +28,3	Kote + 25,5	80%

- 2.28** Ved utbygging skal produktiv matjord innanfor felta BBB03 og BBB04 skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldane statleg rettleing for planering og jordflytting.

Sentrumsføremål

- 2.29** Omfattar område BS01 til BS08. I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:
- For BS08 kan det ikkje etablerast bustad på gateplan på o_SKV03.
- 2.30** Det er ikkje tillate med etablering av handel for plasskrevjande varetypar, t.d. sal av bilar, bilutstyr, trelast, byggevarer og liknande. Storleiken på lager skal vere maksimalt halvparten av butikkstorleiken.
- 2.31** Det skal etablerast minimum 7 m² balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bueningar. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldande forskrift.
- 2.32** For BS02 og BS05 skal fasadar på gateplan ha store vindusflate, for BS03, BS06, BS07 og BS08 skal fasadar på gateplan mot o_SKV03 ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. Hovudinngang skal vere frå gate, gatetun eller torg.
- 2.33** Bustader i BS03 må ha gjennomgåande leilegheiter.
- 2.34** Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon som syner tilfredsstillande parkeringsdekning.
- 2.35** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På felt BS01, BS02 og BS07 er det tillate med parkering på bakkeplan og i bygning på bakkeplan. For felt BS02 skal 30% av arealet på bakkeplan skal vere offentleg parkering. For felt BS08 er det tillate med parkering på bakkeplan for delar av feltet men fasade mot o_SKV03 skal vere open. Det er tillate med parkeringskjellar i felt BS02, BS03, BS05 og BS08 under føresetnad av at denne er sikra mot flaum og stormflo.
- 2.36** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Kote + 16	Kote + 12,5	90%
BS02	Kote + 15,5	Kote + 9,5	90%
BS03	Kote + 14,5	Kote + 11,5	90%
BS04	Kote + 15,5	Kote + 11,5	90%
BS05	Kote + 17,5	Kote + 11,5	90%
BS06	Kote + 17,5	Kote + 11,5	90%
BS07	Kote + 19,5	Kote + 14,5	90%
BS08	Kote + 20,5	Kote + 17,5	90%

- 2.37** Ved bruk av møne skal møneretningen følgje dalføret og ved bruk av pulttak skal pulttaket følgje terrenget.
- 2.38** For felt BS04 er plassering av bygg i plankart retningsgjevande og endeleg plassering vert bestemt i prosjektering. Bygningar skal byggast med møneretning som vist i plankartet.
- 2.39** For felt BS03 er illustrasjonar i kap 5.3 i planskildring retningsgjevande for plassering av bygg. Det skal vere siktliner mellom bygga. Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71

- 2.40 For felt BS01 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o_BLK01. For felt BS07 kan inntil 2/3 av arealet avsett til leikeareal løysast i felt o_BLK02. For felt BS02-BS05 kan heile krav til leikeareal løysast i felt o_BLK02.
- 2.41 For felt BS03, BS04 og BS08 er det tillate med takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og kan ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.
- 2.42 Naudsynt samband for kanal mellom o_GKG01 og o_GKG02 kan løysast gjennom felt BS02 samt tilkomst til BS03.

Tenesteyting – offentleg og privat

- 2.43 o_BOP01 og o_BOP02 er areal til offentleg og privat tenesteyting.
- 2.44 Utnyttingsgrad for o_BOP01 og o_BOP02 er lik BYA 90%.
- 2.45 Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

Tenesteyting – barnehage

- 2.46 Ved utbygging skal produktiv matjord skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldande statleg rettleing for planering og jordflytting.
- 2.47 Bygningar og leikeområde skal plasserast slik at det vert minst mogleg støy frå uteareala til bustader i nærleiken.
- 2.48 Maksimal mønehøgd er 20 . Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.49 Utnyttingsgrad er lik BYA 90%.

Tenesteyting – undervisning

- 2.50 Områda o_BU01 og o_BU02 skal nyttast til undervisning med tilhøyrande infrastruktur. Delar av arealet kan i tillegg nyttast til anlegg for idrett, symjing og kultur.
- 2.51 Utnyttingsgrad er lik BYA 90%
- 2.52 Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.53 Ved søknad om løyve til tiltak skal ein vise leikeareal og utforming av dette. Leikeareal skal vera ferdigstillt før ein kan gje ferdigattest for bygningar.

Tenesteyting – kulturinstitusjon/forsamlingslokale

- 2.54 Området BAA kan nyttast til kulturinstitusjon og forsamlingslokale
- 2.55 Utnyttingsgrad er lik 70 % BYA.
- 2.56 Maksimum møne- og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

Næringsbygningar

- 2.57 Området BN01 skal nyttast til lager, tenesteyting og industri med tilhøyrande kontor
- 2.58 Området BN02 skal nyttast til lager med tilhøyrande kontor
- 2.59 Områda BN03-05 skal nyttast til industri med tilhøyrande kontor.
- 2.60 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande byggehøgd, der ikkje anna er sett i plankartet.
- 2.61 Det er ikkje tillate å føre opp plashall.
- 2.62 Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrænse.

Idrett

- 2.63 Områda o_BIA01-02 gjeld eksisterande idrettsanlegg
- 2.64 Det er tillate med tilhøyrande tribuner og mindre utstyrsbodar.
- 2.65 Området o_BIA03 kan og omfatte kulturanlegg og symjeanlegg.
- 2.66 For o_BIA03 er maksimum gesimshøgd kote +50 og maksimal mønehøgd kote +55.

Leikeareal

- 2.67 Gangareal og tilkomst til leikearealar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeareal i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeareal.

- 2.68** Alle leikeareal skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.69** Leikeareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.70** Leikeareal skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha eller opparbeidast med særskilde kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
- 2.71** Storleik på leikeareal:

Grunnlag	BS	BBB	BKS	BFS	BFS
Leikeareal pr bueinging	Felles	Felles	Felles	Einebustad	Fleirmannsbustad
Bueiningar under 50 m ²	20	20	25	40	35
Bueiningar over 50 m ²	25	25	30	50	45

- 2.72** Det kan i o_BLK02 leggest til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Området skal beplantast og opparbeidast med leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. Det er tillate med trapper som kan ta opp terrengspranget frå flaumsikker høgde og ned til Lonevåg.
- 2.73** o_BLK03 kan nyttast til leikeareal og/eller nærmiljøanlegg.
- 2.74** Etablering av o_BLK02 skal skje i samsvar med intensjonen i landskapsplan Park_Lonevåg sentrum. Mindre justeringar kan skje etter prosjektering dersom det kan dokumenterast ei betre løysing enn som vist i landskapsplan. Etablering av o_BLK02 kan skje etappevis.
- 2.75** I o_BLK02 er det tillate at deler av området ligg under flaumsikker kote, som kan flaumast over jamleg. Dette området skal ha grøn struktur som kan infiltrere vatn.
- 2.76** Areal i o_BLK02, som omfattar siste byggetrinn for opning av kanal, skal vere ferdig beplanta før ferdigattest for 2. byggetrinn vert gjeve.
- 2.77** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til leikeareal, skal krav til leikeareal gå føre tillaten utnyttingsgrad.

Andre typar bygningar og anlegg

- 2.78** Felt BUN01 - BUN06 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. Storleik på naust skal ikkje aukast. Ved tiltak i BUN03 skal det takast omsyn til eksisterande kulturmiljø.
- 2.79** For felt BUN01 er det ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremåla som står fram som privatisering og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.
- 2.80** Det er tillate å opparbeide gangveg innanfor felt o_BAS01. Gangveg o_BAS01 kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller annan oppbygging i Vågatjørn. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde og skal vere universelt utforma.
- 2.81** Det er tillate gangveg innanfor o_BAS02. Gangvegen kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller anna oppbygging i Husavatnet. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde.
- 2.82** Innanfor føremålet BBS01 kan det byggast veg, parkeringsplassar, båtslipp, avfallshandteringsanlegg, servicebygning med sanitæranlegg og annan infrastruktur knytt til drift av småbåtanlegget. Det kan opparbeidast inntil 30 parkeringsplassar. Maksimalt 10 av desse kan tilretteleggast for bular. Eit servicebygg skal maksimalt vere 600 m² bebygd areal.
- 2.83** Innanfor BBS01 og VS skal det gjennomførast naudsynte tiltak for å hindre ureining frå småbåthamna, jf forureiningslova § 7. Det skal etablerast eit område for oppsamling og handtering av avfall frå båtpuss og andre typar aktivitetar i hamna som kan medføre utslepp av miljøskadelege stoff (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 og 3). Farleg avfall skal oppbevarast i eigna behaldarar som skal vere merka med type innhald. Behaldarar skal kunne låsast når dei ikkje er i bruk og skal stå under tak og vere sikra mot avsig og lekkasje. Spyleplass for båtar skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerande grøft. I grøfta skal det etablerast oppsamlings-/reinsesystem for å skilje ut malingsrester og miljøgifter frå spylevatn, før det kan sleppast ut i resipienten. Prosjektering og utføring skal gjennomførast av føretak med relevant kompetanse knytt til hydrologi, biologi, kjemi eller andre fagområde som kan vere relevante. Dokumentasjon skal sendast til kommunen ved søknad om løyve til tiltak.

- 2.84** Innanfor føremålet BBS02 er det tillate med infrastruktur knytt til småbåtanlegget som til dømes forankring av utliggarar.
- 2.85** Det skal tilretteleggast for mjuke trafikantar innanfor BBS01. Trasé skal visast på situasjonsplan ved søknad om løyve til tiltak. Innanfor BBS01 skal leggast til rette for gangsamband til GT01.
- 2.86** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebygga.
- 2.87** Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål BBS01 og BBS02. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 2.88** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen (Omsynssone H560_03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden for BBS01 og BBS02.

Bustad/tenesteyting

- 2.89** Gjeld område BBT01 og BBT02.
- 2.90** Områda skal nyttast til tenesteyting og/eller bustad.
- 2.91** For BBT01 er det tillate med drift av barnehage og/eller kulturskule.
- 2.92** BBT02 skal ha 3 etasjar.
- 2.93** Ved etablering av bustader innanfor feltet BBT02 skal minst 20% av desse vere under 45m².
- 2.94** Mønehøgd, gesimshøgd og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	Maksimum mønehøgd	Maksimum gesimshøgde	%BYA =
BBT01	Kote + 70	Kote + 67	90
BBT02	Kote + 50,5	Kote + 47,5	90

Næring/tenesteyting

- 2.95** Området BNT skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.96** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.97** For BNT skal maksimal mønehøgd vere 10 m over planert terreng / gatenivå og maksimal gesimshøgd vere 7 m over planert terreng / gatenivå.

Kontor/lager

- 2.98** Område BKL kan nyttast til kontor og/eller lager.
- 2.99** Maksimal utnytting er lik 90 % BYA av føremålsflate.
- 2.100** Maksimal møne- og gesimshøgd er lik som eksisterande bygning.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 2)

Torg

- 3.1 Området o_ST er offentlig. o_ST skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er tillate med parkering av bilar på oppmerka plassar. Torg skal ha ei tiltalende utforming med høy materialkvalitet og beplantning. Prosjektering av o_ST skal sikre gangforbindelsar vidare til o_SGT02. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne køyrast på og areal til opphald og rekreasjon. Deler av torget skal vere bilfritt. Varelevering er tillate. Tilkomst til BS07 er tillate via o_ST.

Gangveg/gangareal/gågate

- 3.2 Gangvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på gangvegane
- 3.3 Gangveg SGG02 er ein snarveg gjennom felt BFS24. SGG09 er ein snarveg gjennom felt BFS13. Desse er unnatekne krav om universell utforming.
- 3.4 o_SGG05 skal vere universelt utforma med fast dekke og skal koplast på gang sambandet o_BAS01.

Køyreveg

- 3.5 o_SKV01-07 er offentlig veg.
- 3.6 Det er tillate med kulvert for kanal under o_SKV04.

Veg

- 3.7 o_SV er offentlege vegar.
- 3.8 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligge føre prosjekteringsunderlag. Prosjekteringa skal vise køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan og fyllings- og skjeringsområde. Terreng før og etter inngrep skal kome fram av søknaden. Prosjektering av veg skal vise korleis ein har følgd opp krav i vedteken veg-norm og VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.9 Avkøyrslar vist i planen med symbol for avkøyrse er ikkje juridisk bindande for plasseringa av avkøyrsele.
- 3.10 Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål SV03. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

Gang og sykkelveg

- 3.11 o_SGS01, o_SGS03 og o_SGS04 er offentlig gang- og sykkelveg. Det er tillate med kulvert under o_SGS04.
- 3.12 Det er tillate med utandørs servering på 25 % av gatebreidda i o_SGS04. Det er ikkje tillate med tett skjerming mellom utandørserveringa og gata.

Fortau

- 3.13 o_SF01-o_SF20 og o_SF er offentlig fortau. Naudsynt samband for kanal mellom o_GKG01 og o_GKG kan tillatast under o_SF.
- 3.14 For o_SF01-o_SF12 skal fortau utformast med kantstein på maks 16 cm. Avkøyringar skal fungere som møteplassar og skal nyttast nedsenka kantstein. Ved samanhengande fortau på meir enn 40 meter utan møteplassar, skal det opparbeidast møteplassar på 8 meter ved å nytte nedsenka kantstein

Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.15 Området skal vere etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Anna veggrunn – Teknisk anlegg

- 3.16 Området kan nyttast til grøfter, tekniske installasjonar med meir.

Parkering

- 3.17 o_SPA er offentlig parkeringsplass.

Hamn

- 3.17 o_SHA er offentlig hamn.
- 3.18 Det er tillate med lasting og lossing frå landarealet. Varer og materiale kan maksimalt oppbevarast i 2 månader. For å ikkje hindre sikt til fylkesveg o_SKV01-o_SKV02 er maksimal høgd på varer og materiale kote +5.

Gatetun

- 3.19 Området o_SGT02 skal nyttast som gatetun. Gatetun skal innby til leik og opphald, og parkering skal skje på særskilt anviste plassar. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast. Området skal ha ei utforming som ikkje skil mellom køyrebane og gangareal. Utforminga skal bidra til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med køyring til parkering og varelevering for BS06 og BS03.
- 3.20 På o_SGT01 er køyring ikkje tillate.
- 3.21 Det er tillate med utandørs servering på o_SGT01 og o_SGT03.

Kollektivknutepunkt

- 3.22 o_SKK er offentlig kollektivknutepunkt.

Kollektivhaldeplass

- 3.23 o_SKH er offentlege kollektivhaldeplassar.

Leskur/Plattformtak

- 3.24 o_SP er offentlege leskur.

4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 3)

Friområde

- 4.1 Område o_GF er offentlig og skal nyttast til rekreasjon for ålmenta.

Naturområde

- 4.2 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard.
- 4.3 På GN01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablerer o_BAS01. Gangveg til nausttuftene skal vere universelt utforma.
- 4.4 I GN er det tillate med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater.

Turveg

- 4.5 GT og o_GT er turvegane. Turvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på turvegane.
- 4.6 Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål GT01. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

Kombinererte grøntstrukturformål (GKG)

- 4.7 Område o_GKG01 og o_GKGA02 er sone for blågrøn struktur og open kanal. Det skal vere open vassstreng. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalende form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde. Bruer til gangvegane og køyrevegane kan etablerast over kanal. Tilkomst til BS03 kan etablerast i o_GKG02 om naudsynt. Tilkomst til BS01 skal etablerast over kanal.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (Pbl §12-5 nr 5)

- 5.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar
- 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 lokalisere på eigedomen. Det er tillate

med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes tursti, skilting av tursti, enkle bruer og liknande.

Naturføresmål

5.3 LNA er område med særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

Friluftsføresmål

5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsføresmål. Tilrettelegginga skal vere skånsom mot naturkvalitetar, vere reversible og ha godkjenning frå landbruksmynde før igangsetting. Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.

Naturvern

5.5 LN er område med særskild vegetasjon som skal ivaretakast.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (Pbl §12-5 nr 6)

Småbåthamn

- 6.1** Innanfor område VS kan det byggast flytebrygger med landgang, utliggarar, naudsynt forankringsanlegg og molo. Molo skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Før dei planlagde tiltaka kan iverksettast må det, i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova, ligge føre eige løyve etter havne- og farvannslova. Søknad etter havne- og farvannslova skal sendast til lokal hamnemynde for handsaming.
- 6.2** Det er tillate med utfylling i sjø i samband med etablering av molo i føremålet VS. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 6.3** Det skal tilretteleggjast for minimum 8 gjestebåtplassar innanfor VS.
- 6.4** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebrygga.
- 6.5** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen(omsynssone H560_03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden ved opparbeiding av småbåthamn og molo.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6.6 Det er tillate å føre opp felles bryggjer langs o_ST og BS07. Desse skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Naturområde i sjø og vassdrag

6.7 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.

7. OMSYNSSONE OG FØRESEGNSSOMRÅDE (Pbl §12-5 nr 6)

Faresone – høgspenningsanlegg (H370)

7.1 H370 er omsynssone for høgspenningsanlegg. Byggegrense mot høgspenningsanlegget følgjer omsynssona. Tiltak i dette området må vere i tråd med føremål i planen og det må ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone – flaum (H320)

- 7.2** Område H320_1 viser område utsett for 200-års flaum jf § 1.32.
- 7.3** Område H320_2 viser område utsett for stormflo og flaum jf § 1.32.
- 7.4** Område H320_3 viser område utsett for flaum jf § 1.32.

Faresone – ras og skred (H310)

- 7.5 Viser område der det er fare for ras og skredhendingar jf § 1.33.
- 7.6 H310_1 ≥ skredfare sannsyn 1/100
H310_2 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_3 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone - frisikt (H140)

- 7.7 Gjeld område H140
- 7.8 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

Andre sikringssone – Vassførande borehol (H190)

- 7.9 Omsynssone H190 viser vassførande borehol.

Støysone

- 7.10 H210_1 er raud sone etter rundskriv T-1442
- 7.11 H220_1 er gul sone etter rundskriv T-1442

Angitte omsynssone – bevaring naturmiljø (H560)

- 7.12 Innanfor omsynssone bevaring naturmiljø H560_1 Loneelvi vassdraget er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjon skal ivareta. Det er ikkje tillate med vandringshinder for anadrom fisk.
- 7.13 Innanfor omsynssone naturmiljø H560_2 er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjonen skal bevarast.
- 7.14 Innanfor omsynssone naturmiljø H560_3 Storholmen er det ikkje lov med etablering av gangveggar eller tilkomstbrygge for å legge til rette for friluftsliv på grunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

- 7.15 Omsynssone H570_01 Naustmiljø Berdalsvika.
- 7.16 Omsynssone H570_02 Naustmurar i Kårvika. Det er tillate å bygge opp eitt naust på gamle murar etter gamal byggeskikk.
- 7.17 H570_03 er løe i Ramberget med brakakledning. Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.
- 7.18 H570_04 er bygg ved Rambergsvegen (gbrnr 14/106). Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.
- 7.19 H570_05 er område rundt fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav, lokalisert i Støvika i Vågatjørn, sjå § 7.22. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard, og med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater. Tiltak skal ikkje skade eller utilbørleg skjemme kulturminnet. Innanfor omsynssona skal opprinneleg landskapsrom mot Vågatjørn bevarast.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

- 7.22 I omsynssonene H730 er det freda kulturminne. Fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav er lokalisert i Støvika i Vågatjørn. Det er ikkje tillate å gjere inngrep eller tiltak som har, eller kan ha, ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggest fram for Vestland fylkeskommune og avklarast i samsvar med kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggest til grunn.

Bandlegging etter anna lovverk (H740)

- 7.23 H740_1 er bandlagt etter lov om naturvern. Gjeld forskrift om munningsfredning Loneelva. Munningsfredning etter lov om laksefisk og innlandsfisk. Munningsfredning for Loneelva er vedteken gjennom: Forskrift om fiske ved utlaup av vassdrag med anadrome fiskeartar, Hordaland frå 23.06.1997. <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1997-06-23-734>
- 7.24 H740_2 Er bandlagt etter energilova. Omsynssone for høgspentanlegg. Byggegrense mot høgspentanlegget følger omsynssona. For alle tiltak i dette området må det ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

Gjennomføringszone - Krav om felles planlegging (H810)

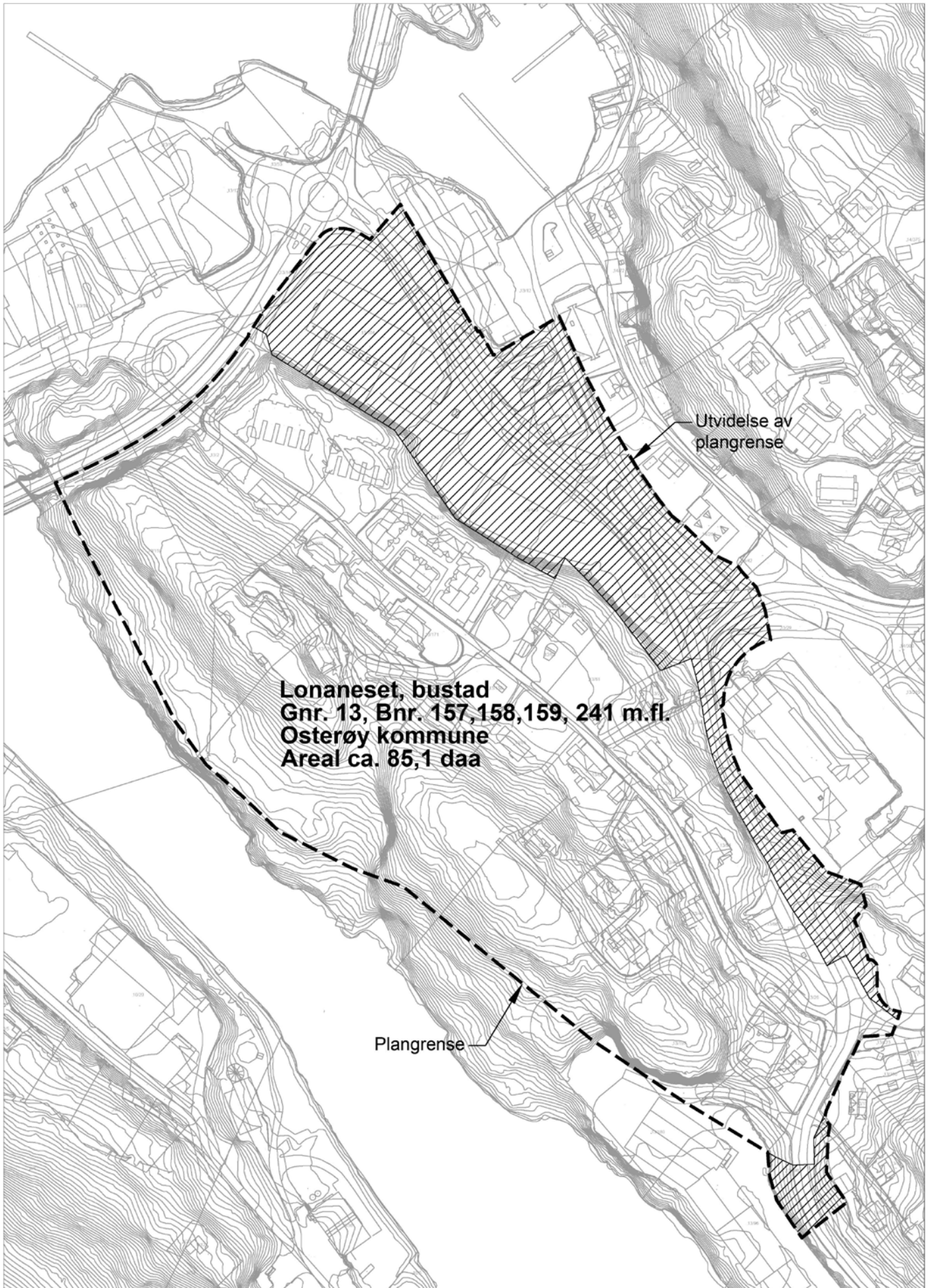
- 7.25 Sone H810_1 – Kårvika næringsområde (BN06), med tilkomstveg o_SV15, er det krav om detaljregulering.
- 7.26 Sone H810_2 – Lonaneset (B) er det krav om detaljregulering.

Infrastrukturzone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)

- 7.27 I område H410_1 er det tillate med vassleidning.
- 7.28 I området H410_2 er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å vidareføre kanal og blågrønstruktur frå o_GKG02 til sjø. Gjennomføringa skal sikre tilkomst til BS07, BS06 og BS03. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalende form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde.

Føresegnsområde (rpbestemmelsesområde #)

- 7.29 Mellombelse anleggs- og riggområde er langs kommunale og fylkeskommunale vegar. For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalende utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggende føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.



Nabolagsprofil

Lonaneset 19 - Nabolaget Lonevåg - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lonevåg vognstasjon Linje 900, 901, 910	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 20.3 km
Bergen Flesland	48 min

Skoler

Lonevåg skule (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset	13 min
----------	--------

«Nydelig natur. Stille og rolig. Greie naboer. Kort vei til fjell og vann.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

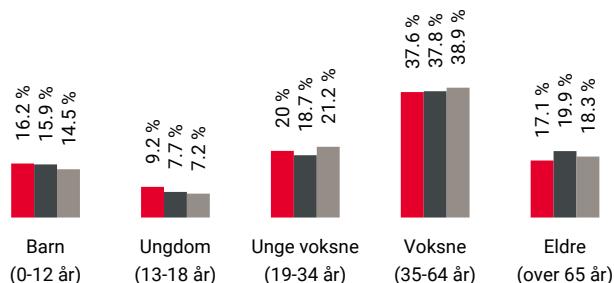
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lonevåg	1 320	586
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lonevåg barnehage (1-5 år) 109 barn	18 min 1.6 km
Hauge barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 4.4 km
Osterøy Gårds og friluftsbarnhage (0-...) 38 barn	8 min 5.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lonevåg	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Rema 1000 Lonevåg	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 90/100



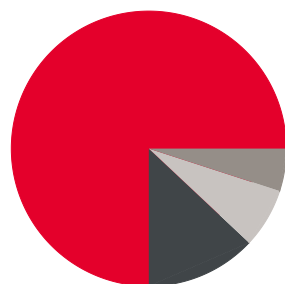
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Osterøy stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	1 min	0.8 km
	Osterøyhallen fleirbrukshall Aktivitetshall	14 min	1.2 km
	MOVA Osterøy	7 min	

Boligmasse

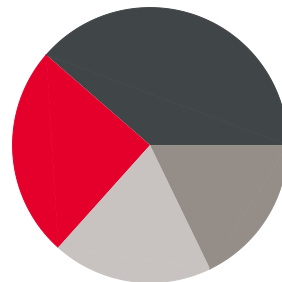


■ 75% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 5% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

	Osterøy Senter	7 min
	Apotek 1 Lonevåg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Lonevåg
■ Osterøy kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lonaneset 19
5282 LONEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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