



Velkommen til

Gjerstadvegen 855
5286 Haus

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gjerstadvegen 855
5286 Haus

Småbruk med enebolig og eldre driftsbygning | Høy og fri beliggenhet med utsikt | Stor terrasse

Velkommen til gjerstadvegen 855!

Småbruk med innholdsrik enebolig og eldre driftsbygning, beliggende høyt og fritt med utsikt over området. Boligen er romslig over to plan, med en fleksibel planløsning som inkluderer to kjøkken og flere stuer. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse, og eiendommen byr på rikelig med uteplass og gode parkeringsmuligheter. Beliggenheten er landlig, med kort vei til Haus og omtrent 40 minutter til Bergen sentrum.

Høydepunkter:

Innholdsrik enebolig med to kjøkken og fire soverom

Stor terrasse på ca. 62 m² og altan

Peis og vedovn i stuen for ekstra varme og hygge

Driftsbygning på ca. 503 m²

Integrert garasje og stor gårdsplass

Eiendommen består av to teiger

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 390 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	110 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 500 840
<u>BRA/BRA-I</u>		766/210 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 66 286 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Landbruk
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1991
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Træland Nilsen
Eiendomsmegler MNEF

901 47 444
stian.nilsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000
Omkostninger*	kr	110 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 109 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 110 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 5 972 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, slamtømming og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 42, bnr. 2 i Osterøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 210 m2

BRA-e: 53 m2

BRA total: 263 m2

1. etasje

BRA-i: 112 m2.

TBA: 80 m2.

-1. etasje

BRA-i: 98 m2.

BRA-e: 53 m2.

Driftsbygning, låve

BRA-e: 503 m2

BRA total: 503 m2

1. etasje

BRA-e: 201 m2.

2. etasje

BRA-e: 227 m2

-1. etasje

BRA-e: 75 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Driftsbygning, låve

Driftsbygningen har en utforming og konstruksjon som gjør arealoppmåling vesentlig mer krevende enn for ordinære boligbygninger. Bygningen består av store åpne volum, flere nivåer, skråtak, innskutte dekker, tekniske installasjoner, rom med varierende takhøyde, samt ombygginger og påbygg hvor opprinnelige tegninger og dokumentasjon ikke nødvendigvis samsvarer med dagens utførelse. Slike forhold medfører økt måleusikkerhet sammenlignet med oppmåling av tradisjonelle boliger.

Oppgitte arealer er basert på befaring og oppmåling utført etter gjeldende regler og med normal faglig aktsomhet. På grunn av bygningens kompleksitet kan det likevel forekomme mindre måleavvik uten at dette påvirker bygningens funksjon, anvendelighet eller markedsmessige verdi. Dersom arealets eksakte størrelse er av vesentlig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag, verdifastsettelse eller annen disponering, anbefales det at det gjennomføres en særskilt kontrolloppmåling.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Landbruk

Parkering

Eneboligen har en integrert garasje og en carport under terrassen.

I tillegg er det en stor, gruset biloppstillingsplass ved boligen. Driftsbygningen inneholder også garasjearealer i underetasjen.

Tomt

Tomteareal er 66 286 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Eiendommen består av flere teiger, samt en andel i et uregistrert jordsameie. Tomten rundt boligen og driftsbygningene er opparbeidet med en stor, gruset gårdsplass. For øvrig består eiendommen hovedsakelig av landbruksareal og naturtomt.

Byggeår

Ca. 1991

Innhold

Eiendommen består av en enebolig over to plan, pluss kaldloft, og en stor driftsbygning som kan kan tjene til ulike formål. Eneboligen består av følgende rom:

Enebolig:

Underetasje BRA-i: Entré, gang inkludert trappeløp, to soverom, gang, to boder, bad, teknisk rom og kjøkken.

Underetasje BRA-e: Integrert garasje.

Overetasje BRA-i: Gang, trapperom, to soverom, bad/vaskerom, vaskerom, kjøkken og stue.

Koffert/kaldtloft

Terrasse på ca. 62 m² med utgang fra stue. Altan på 18 m² med utgang fra kjøkken, vaskerom og soverom. Det er også en carport plassert under terrassen.

Driftsbygning (låve/fjøs:

Underetasje BRA-e: Bod og garasjearealer.

1. etasje BRA-e: Bod, gang, fôrrom, silorom, stall og bod.

2. etasje BRA-e: Bod, bod/lager, lager, loftsrom og silo.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.06.1988, men det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning. I underetasjen er to rom godkjent som henholdsvis hobbyrom og bod i dag innredet og brukt som soverom. Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige. Videre er to rom som opprinnelig var godkjent som soverom slått sammen og er i dag innredet som kjøkken.

Standard

Et tidligere småbruk over to plan med en romslig enebolig fra 1991 og en stor driftsbygning fra 1921 som kan tjene til ulike aktiviteter. Boligen har to kjøkken, ett i hver etasje, og er innredet med tanke på fleksibel bruk. Overetasjen er hoveddelen med stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom, mens underetasjen har eget kjøkken, bad, to rom og tilgang til integrert garasje. Boligen er delvis oppgradert de senere år, men har også arealer og rom som trenger videre oppussing og vedlikehold. Ved/peisovn i stuen og varmepumper i begge etasjer gir god oppvarmingsfleksibilitet. Terrassen på ca. 62 m² fra overetasjen gir vid utsikt over det åpne kulturlandskapet.

Underetasje:

Entré:

Ytterdøren i profilert trevirke med isolert glassfelt slipper lyset inn i entréen. Brystningspanel langs veggene gir rommet karakter, og det er god plass til å henge fra seg yttertøy. Herfra leder gangen videre inn i etasjen, med trappen til overetasjen godt synlig.

Gang og trapperom:

Gangen i underetasjen er romslig og knytter etasjens rom sammen. Den malte tretrappen med rekkverk fører opp til overetasjen.

Kjøkken (underetasje):

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med slette fronter, under- og overskap samt høyskap. Laminert benkeplate og kjøkkenvask i stål. Kitchenboard over benkeplate. Utstyrt med stekeovn, platetopp med komfyrvakt over, og kjøleskap. Det er mekanisk avtrekk, og tilluft via lufteventiler i åpningsvinduer. En Fujitsu varmepumpe er montert på kjøkkenet.

Soverom (underetasje):

Underetasjen har to rom som er innredet som soverom. Det ene rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, det andre er et mindre rom med plass til enkelseng. Begge har vinduer med isolerglass i trekarmer.

Bad (underetasje):

Badet i underetasjen har baderomsplater på vegger og platehimling med tradisjonell belysning. Malt betonggulv med gulvvarme. Innredet med håndvask med underskap, sideskap, speil og belysning over vask, vendbare dusjdører i glass og gulvmontert wc. Rommet har ventilasjonsavtrekk i himling over wc, naturlig ventilasjonsavtrekk oppe på vegg og tilluft via lufteluke i yttervegg.

Boder og garasje:

Underetasjen har to boder på henholdsvis ca. 6 og ca. 8 m². Fra gangen i underetasjen er det tilkomst til den integrerte garasjen på ca. 53 m², med lecavegger og ståldrager som bæring ved inngang. Garasjen har plass til bil og ekstra lagring.

Overetasje:

Gang og trapperom:

Oppe i overetasjen åpner gangen seg mot stuens lysflater. Trappen fra underetasjen lander i et trapperom med vindu, og herfra fordeler rommene seg naturlig. Fyllingsdørene i hvitt gir etasjen et helhetlig uttrykk.

Stue:

Stuen i overetasjen er eiendommens mest markante rom. To store vedfyrte ovner i hvitpusset murverk dominerer rommet og gir varme i begge retninger. Gulvvarme under laminatgulvet supplerer. En Fujitsu varmepumpe er montert på veggen. Store vindusflater mot terrassen slipper landskapet inn, og terrassedøren med helt, isolert glassfelt gir direkte utgang til betongterrassen på ca. 62 m². Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord.

Kjøkken (overetasje):

Kjøkkenet i overetasjen har innredning med profilerte fronter, under- og overskap i flere ulike kjøkkentyper. Laminerte benkeplater og kitchenboard over benkeplater. Stor kjøkkenvask i stål og tre doble stikkontakter over benkeplater. Utstyrt med stekeovn, platetopp, kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og mikroovn. Rommet har godt ventilasjonsavtrekk, tilluft ved lufteventil i vindu og åpning mot gang og stue. Altandør med utgang til altanen.

Soverom (overetasje):

Overetasjen har to soverom. Det ene soverommet har utgang til altanen via altandør med isolerglass i trekarm og brystning. Altandøren fra dette soverommet lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet og bør undersøkes. Det andre soverommet er av noe mindre størrelse. Begge rom har vinduer med isolerglass i trekarmer.

Bad/vaskerom (overetasje):

Badet har platevegger belagt med baderomstapet, baderomsplater på vegger i dusjsone.

Platehimling med tradisjonell belysning. Keramiske fliser på gulv med gulvvarme. Rommet har åpningsvindu med lufteventil. Innredet med håndvask med underskap, sideskap, speil og belysning over vask, skyvedører i glass til dusjsone og gulvmontert wc. Mekanisk ventilasjonsavtrekk i himling via Villavent-aggregat på kaldloft, tilluft gjennom luftespalte i åpningsvindu. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (overetasje):

Vaskerommet i overetasjen har platede vegger, platehimling med tradisjonell belysning og gulvbelegg ført opp langs vegger. Innredet med vaskeromsinnredning med nedsenket vask og integrert strykebrett. Mekanisk ventilasjonsavtrekk via Villavent-aggregat på kaldloft. Utgang til altan. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Terrasse:

Terrassen på ca. 62 m² nås fra stuen via terrassedøren. Dekket er betong med carport under. Rekkverket er stående, luftet trekledning med rekkverkshøyde ca. 94 cm. Terrassen gir vid utsikt over det åpne kulturlandskapet og er stor nok til loungemøbler og spiseplass. Terrassedekket har registrerte sprekker og lekkasje ned i carportområdet, og utbedring av tettesjikt må påregnes.

Altan:

Altanen på drøyt 18 m² nås fra kjøkken, vaskerom og soverom i overetasjen via altandører med isolerglass i trekarmer og brystning. Dekket er terrassebord. Rekkverket er stående, luftet trekledning på ca. 87 cm. Altanen har et vedlikeholdsbehov og er underdimensjonert.

Overflater:

Gulv: Laminat i hoveddelen av underetasjen og overetasjen. Belegg i en av bodene i underetasjen. Malt betonggulv i teknisk rom. Malt betonggulv med gulvvarme på bad i underetasjen. Keramiske fliser med gulvvarme på bad/vaskerom i overetasjen. Gulvbelegg ført opp langs vegger på vaskerom i overetasjen.

Vegger: Heldekkende panel, brystningspanel og platevegger belagt med strie i underetasjen. Strie og panel på vegger i overetasjen. Baderomsplater på vegger i dusjsone og baderomstapet på øvrige vegger på bad/vaskerom i overetasjen. Baderomsplater på vegger på bad i underetasjen.

Himling: Platede himlinger med tradisjonell belysning i hele boligen.

Lagring:

Underetasjen har to boder på henholdsvis ca. 6 og ca. 8 m². Det er kaldloft med tilkomst via nedtrekkbar stige fra soverom i overetasjen. Den integrerte garasjen på ca. 53 m² har tilkomst fra gang i underetasjen og gir god lagringsplass. Driftsbygningen på ca. 503 m² fordelt over tre plan inneholder en rekke bod- og lagerarealer i tillegg til stallarealer.

Driftsbygning:

Driftsbygningen fra 1921 er over tre plan med et samlet bruksareal på ca. 503 m² og er gjennom tidene tilpasset forskjellige dyrehold, sist hestehold, men her kan være mange muligheter for den rette kjøperen. Konstruksjonen er sammensatt av plank, reisverk og bindingsverk på fundamenter av naturstein, sement og betong. Fasadene består av bølgeblikk, trekledning og skifer. Det er utført en rekke arbeider på bygningen de senere år, blant annet nytt gulv i fjøsrom og nytt betongdekke, samt isolering av vegger på verksted. Bygningen er ikke tilstandsvurdert i rapporten, og det må forventes vedlikeholdsarbeid.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i

tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 | Lekkasje gjennom terrassedekke/betongdekke og ned i carportområdet. Sprekker i betongdekke/terrassedekke. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000.

- Innvendig - Overflater - 1 | Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Store hull i innervegger/yttervegger. Sprekk/riss i betonggulv mot grunn (bod), opplyst å ha vært tilnærmet uendret over lang tid. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Lekkasje rundt pipe. Det er registrert tegn til lekkasje rundt pipe ved at leietaker har opplyst dette og plassert bøtte i stue. Kostnadsestimat: under kr 20 000.

- Overetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking | Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Takteking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Manglende eller utilstrekkelig lufting av veggfasader kan medføre at fukt ikke ventileres effektivt ut.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Takkonstruksjonen er av eldre dato, og alder tilsier økt risiko for materialslitasje og deformasjoner.

- Utvendig - Vinduer | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder/slitasje. Punktert vindu i trappeløp.

- Utvendig - Dører | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder og slitasje. Altandør fra soverom lot seg ikke åpne.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Altanen er underdimensjonert (gynger når man går på den) og er preget av elde og slitasje.

- Innvendig - Overflater | Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/slitasje.

- Innvendig - Innvendige trapper | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Det anbefales å montere håndløper i trappen.

- Innvendig - Innvendige dører | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Overetasje Bad/Vaskerom - Overflater vegger og himling | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

- Overetasje Bad/Vaskerom - Overflater Gulv | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid.
- Overetasje Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Det er ikke stikkontakt på bad. Baderomsinnredningen har normal alders- og bruksslitasje.
- Overetasje Bad/Vaskerom - Ventilasjon | Mekanisk avtrekksventilasjon på vaskerommet er av eldre dato. Anlegget fungerer, men alder tilsier økt risiko for redusert funksjon.
- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling | Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsjobben.
- Underetasje Bad - Overflater Gulv | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeidet. Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid.
- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Underetasje Bad - Ventilasjon | Tilluft via lufteluke i yttervegg.
- Overetasje Kjøkken - Overflater og innredning | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon. Boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklimate sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tanken er koblet til via skjøteledning.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Behov for vedlikehold.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Overetasje Bad/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Ikke bekreftet hvilket sluk som er montert i dusjsone grunnet at det ikke er rengjort.
- Overetasje Bad/Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ikke tilkomst for hulltaking grunnet yttervegger. Det andre sluket er ikke i bruk.
- Overetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke gjennomført da vaskerommet har behov for oppgradering/rehabilitering.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, og det er ikke montert håndløper.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen på Gjerstadvegen 855 ligger høyt i terrenget på Mæle, med et åpent kulturlandskap av grønne enger, gårdsbruk og skogsåser som strekker seg utover i alle retninger. Fra terrassen ser du over dalen mot fjellene på den andre siden, et panorama som følger deg gjennom hele dagen. Osterøy er Norges nest største innlandsøy, omgitt av fjorder og med fjell som stiger opp mot tusen meter på østsiden.

Rett utenfor døren starter friluftslivet. Osterøy Turlag arrangerer turer og fjellturer gjennom hele året, og øya har flere kjente turmål. Kossdalssvingane-løypa med sine 17 hårnålssvinger og sjøutsikt starter nær Mjøs vågen, og ruten opp til Brøknipa gir fjord- og fjellpanorama etter en drøy times gange. Osterøy Museum på Gjerstad, som ligger i nærheten, er et friluftsmuseum med kultursti gjennom et landskap der folk har ferdes i over to tusen år.

Barnehage med gårds- og friluftprofil finnes kort kjøretur unna, og skoletilbudet dekker alle trinn: Haus skule for de yngste, Osterøy ungdomsskule og Osterøy vidaregåande skule for de eldre. Dagligvarehandel og idrettsanlegg med fotball, friidrett og aktivitetshall nås med bil i løpet av noen minutter.

Kollektivtilbudet til Mæle bru er gangavstand fra eiendommen, med bussrute mot Bergen. Arna stasjon med tog- og lokalbåtforbindelser nås med bil, og Osterøybrua gir bompengefri forbindelse til fastlandet. Bergen Flesland er en liten times kjøretur unna.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig over to plan med kaldloft, opprinnelig oppført i 1991. Yttervegger har liggende, dobbelfalset trekledning. Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Boligen har valmet yttertak tekket med betongtakstein, og takkonstruksjonen er bygget med w-takstoler. Vinduer er med isolerglass i trekarmen fra byggeår. Ytterdør er i profilert trevirke med isolert glassfelt, og altandører har isolerglass i trekarmen.

Driftsbygning, låve/ hestesenter:

Driftsbygningen er opprinnelig fra 1921 og er oppført på fundamenter av naturstein, sement og betong. Konstruksjonen er sammensatt av plank, reisverk og bindingsverk. Dekkene er i hovedsak støpte, med tredekke i nyere del. Fasadene består av bølgeblikk/korrugerte plater, trekledning og skifer. Takene er tekket med bølgeblikk og skifer.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt mellombels bruksløyve for nybygg bustadbygg datert 09.04.1991. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig

oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt byggetillatelse for opparbeiding av luften- og rideplass for hest datert 26.09.2022. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. I følge tillatelsen er det satt vilkår om at tiltaket skal plasseres som vist i situasjonsplan og tegninger, at gjødselhåndtering skal gjøres ved lagring innendørs i tett lager, at det ikke skal etableres større hestehold enn det var ved søknad, at det skal settes opp skjermplanting i nord, at det skal tas prøver av brønn/borehull før og etter tiltaket, samt krav til avstand mot fylkesvei. Faktisk plassering av tiltaket må også være målt inn og koordinater sendt kommunen. Løvet faller bort om byggearbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.

Det foreligger et administrativt vedtak for utvidet parkeringsareal / tilrettelagt friluftsområde datert 16.12.1997. Vedtaket stiller vilkår om opparbeidelse av avkjørsel fra riksveg i samsvar med Statens vegvesen. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger et byggjeløyve for oppføring av garasje datert 18.11.1974. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger for våningshus datert 28.06.1988, og for frittstående garasje datert 18.11.1974. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiv på at driftsbygningene på eiendommen (registrert i matrikkelen som bygning 2 og 3, hus for dyr/landbrukslager/silo) er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har montert varmepumpe på stue og kjøkken i underetasjen, samt to vedfyrte ovner i stuen. Det er i tillegg gulvvarme i entré, gang, stue og bad i underetasjen, samt baderomsgulv i overetasjen. Det er ikke bekreftet om gulvvarmen i underetasjen fungerer som den skal.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke

kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Den del av boligen som leies ut er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

En mindre del av eiendommen mot vest er regulert i henhold til detaljregulering for Espevoll næringsområde (plan-ID 1253 2010 002), vedtatt 03.10.2012. Formålet for denne delen er naturområde.

Hoveddelen av eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Osterøy kommune 2011-2023 (plan-ID 12532010001), vedtatt 21.02.2018. I henhold til planen er eiendommen avsatt til LNFR-areal. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Nåværende kommuneplan er gjeldende fram til ny kommuneplan er endelig vedtatt.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

En mindre del av eiendommen mot vest berøres av hensynssone H310 - Ras- og skredfare. I reguleringsbestemmelsene for planen Espevoll næringsområde står det: "Det er lagt inn omsynssone H310_01-H310_03 for ras og skredfare i f_LNFR04, f_LNFR05 og f_GN06. Geologisk rapport, utført av Russenes 26.11.2011, skal leggjast til grunn for prosjektering av gang- og sykkelveg, o_GS01, og sikringstiltak må gjennomførast der det er naudsynt, før o_GS01 vert gjeve ferdigattest."

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul støysone for veg. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av

situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet ny privat vannforsyning via eget borehull. Privat avløpsnett. Det er tinglyst en rettighet til borehull for vann på naboeiendommen gnr. 42, bnr. 9. Det er også tinglyst en avtale om felles brønn med gnr. 42, bnr. 4.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe(ny) er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet. Selger opplyser at siden ikke vannet har vært i bruk, kan det være litt brunt/ grumsete ved oppstart, men at det blir bra om det får renne litt. Det vil trolig ikke være et problem ved jevnlig bruk.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 702 621 for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Adkomst

Følg veien til Osterøy via Osterøybroen. Følg veien videre mot Haus og Gjerstadvegen 855. For nærmere veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven eller egen digital kartvisning. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Konsesjonsplikt

Jmf gårdskartet er vår vurdering at eiendommen ikke er konsesjonsbelagt.

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlattelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Hege Therese Nygaard

Heftelser

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

4630/42/2:

07.04.1920 - Dokumentnr: 900392 - Utskifting
over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1922 - Dokumentnr: 904810 - Utskifting
over inn- og utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1949 - Dokumentnr: 3740 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4630 GNR: 42 BNR: 4
Bestemmelse om kloakk m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1953 - Dokumentnr: 990205 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HAUS ELEKTRISITETSFORSYNING
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1955 - Dokumentnr: 174 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av
grøft/bekk/kanal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæringen omhandler opparbeiding og vedlikehold av gårdsvei på gnr. 42, Espevoll, som hviler
på brukene og utføres av eierne av bruk nr. 1, 2 og 3.

25.06.1958 - Dokumentnr: 990155 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HAUS ELEKTRISITETSFORSYNING
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1977 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om vannrett
Felles brønn for bnr. 2 og 4
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen (gnr. 42 bnr. 2) gir gnr. 42 bnr. 4 bruksrett i felles anlagt brønn. Gnr. 42 bnr. 4 har
også rett til å føre vannledning fra brønnen. Vedlikehold av brønnen skal være felles.

14.02.1977 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4630 GNR: 42 BNR: 4

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1982 - Dokumentnr: 990144 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1993 - Dokumentnr: 8638 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjødselsilo

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier har fått dispensasjon til å bygge en gjødselsilo 11,5 meter fra midten av riksvei/fylkesvei 566, hvor byggegrensen normalt er 30 meter. Eier har ikke rett til skadebot for ulemper fra vegtrafikk eller vedlikehold, og plikter å holde området ryddig. Dispensasjonen var gyldig i ett år fra 24. august 1993.

24.11.2014 - Dokumentnr: 1026891 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: BKK AS

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen gir BKK Nett AS rett til å bygge, drifte, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. BKK Nett får adkomstrett til anlegget. Det er restriksjoner på bebyggelse og beplantning nær anleggene. Dersom BKKs behov for anlegget opphører, kan grunneier kreve det fjernet.

08.02.1947 - Dokumentnr: 335 - Grensejustering

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1830644 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: KNR: 1253 GNR: 42 BNR: 2

Eiendommens rettigheter:

05.02.2007 - Dokumentnr: 174413 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 42 BNR: 9

Eiendommen har rett til å ha borehull for vann med tilhørende rørføring på gnr. 42 bnr. 9. Ved salg av gnr. 42 bnr. 9 har eier av gnr. 42 bnr. 2 forkjøpsrett til markedspris. Eiere av senere fradelte parseller fra gnr. 42 bnr. 2 har ikke forkjøpsrett.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det er i et jordskifte justert grenser mot nabo, disse er midlertidig markert i terreng, men ikke oppmålt og registrert på kart hos kommunen eller på de kart som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er kjøpers ansvar å slutføre oppmålingen av grensejusteringen hos kommunen.

Jordkabel som kommer inn i teknisk rom må kapsles/isoleres. Ny varmtvannsbereder er ikke forskriftsmessig koblet.

Det er for tiden pågående anleggsdrift i bakkant av eiendommen på nabogården sin tomt. Det vil en tid være anleggstrafikk og massedeponi i nærheten. Iflg selger skal dette tilbakeføres til landbruksareal.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bergenhus Takst og Byggteknikk AS den 18.06.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum,

overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Stian Træland Nilsen

EiendomsMegler

Telefon: 901 47 444

E-post: stian.nilsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane

Åsamyrane 90

5116 ULSET

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















































































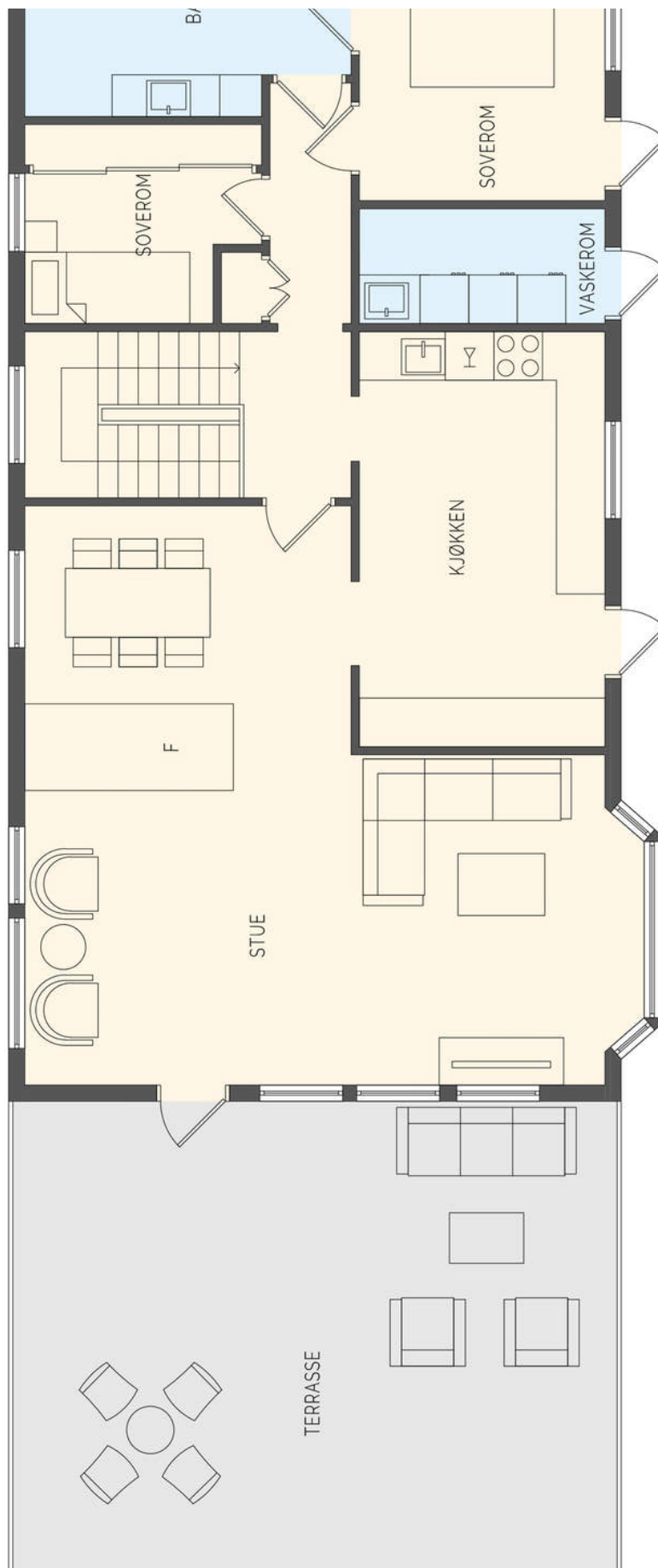








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GJERSTADVEGEN 855

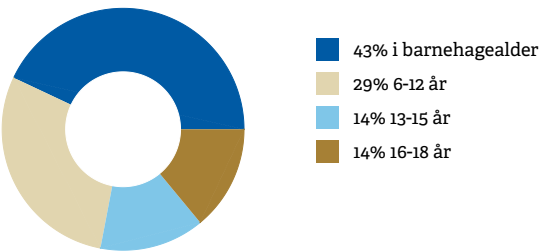
OFFENTLIG TRANSPORT

 Mæle bru Linje 910	2 min  0.2 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	12 min  12.3 km
 Bergen Flesland	40 min 

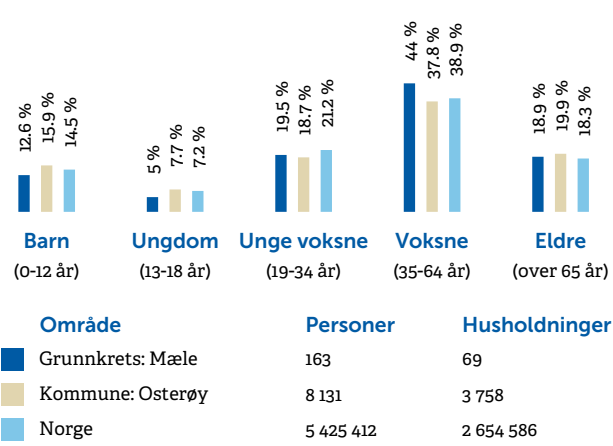
SKOLER

Haus skule (1-7 kl.) 100 elever, 8 klasser	7 min  6.7 km
Lonevåg skule (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	9 min  7.5 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	10 min  9.2 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	11 min  10.1 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	9 min  7.5 km
Arna videregående skole 200 elever	15 min  13.4 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

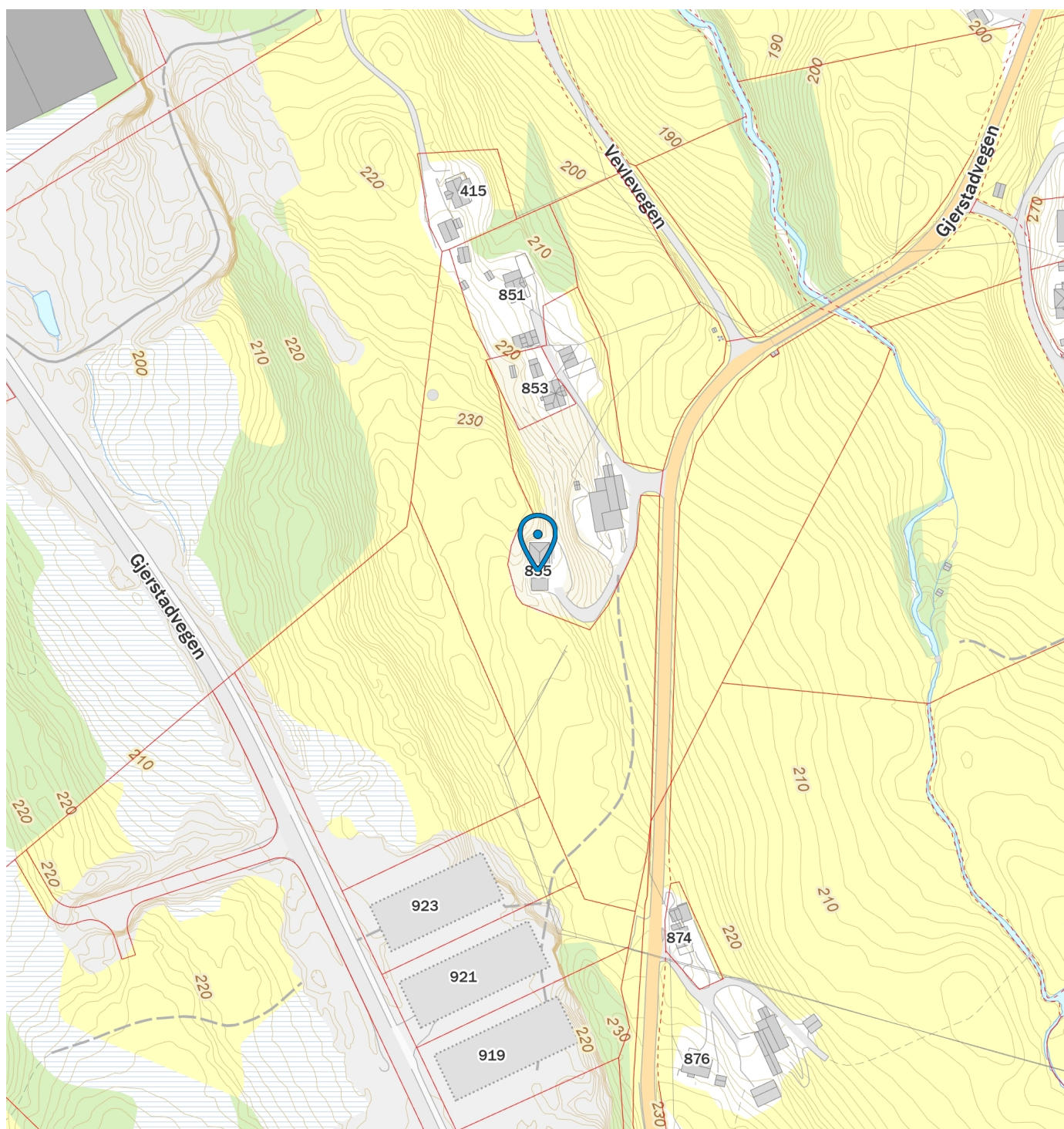
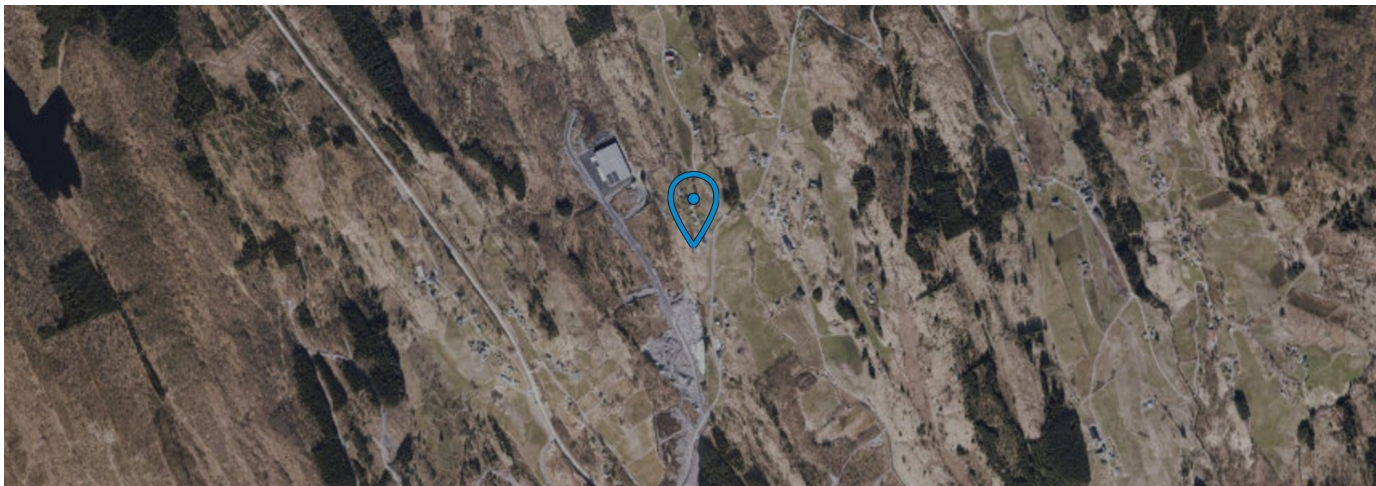
Osterøy Gårds og friluftsbarnhage (0-5 år) 38 barn	4 min  2.2 km
Haus barnhage (0-5 år) 62 barn	7 min  6.6 km
Hauge barnhage (1-5 år) 74 barn	8 min  7.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Haus Post i butikk	6 min  6.3 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	8 min  8.2 km

SPORT

 Haus idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	7 min  6.6 km
 Osterøyhallen fleirbrukshall Aktivitetshall	10 min  8.1 km
 MOVA Osterøy	9 min 
 Optimum	14 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Leikanger, Hege Therese

16.06.2026

Signed

bankID

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

Hege Therese Nygaard

Boligen

Gjerstadvegen 855

5286 Haus

4630-42/2/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2709260093 1



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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet våtromsplater, dusj og skap.

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

♦ **Ja**

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

Det ble brukt tettesjikt mellom plater og gulv. Det var et firma som gjorde arbeidet. Men jeg husker ikke navnet. Derav har jeg skrevet ufaglært.

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?

♦ **Ja**

Det var lekkasje på verandadør og rund pipe. Verandadør ble byttet. Og lekkasjer tettet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Husker ikke navnet.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble tørket med maskin. Skiftet materiale som trengte å fornyes. Byttet verandadør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Noen av vinduene i hovedetasje er punktert.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort masse utbedringer på låve. Og noe på hus. Både av forskjellige firmaer og av eiere. Fortrinnsvis eiere.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i fjøsrom. Lagt ny betong. Verksted Lagt nytt gulv, satt inn kjøkken, satt inn varmepumpe. Isolert flere vegger på verksted. Lagt gulv oppe på kjørebros/høyloft. Osv.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Romarheim

Beskrivelse av arbeidet: Romarheim har lagt ny drenering og fornyet vei opp til huset i forb med anlegging av nytt borehull.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved garasje og ned veien til bolig.

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

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Leietager sier boligen har en rar lukt tidvis. Men jeg har ikke selv erfart dette. Så jeg vet ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vi hadde problemer med vann pga masser som ble dumpet for nære brønnen vår. Dette har blitt utbedret og nytt borehull er laget i april 2026.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Romarheim entreprenør/rørlegger Åsheim/vestlandske brønnboring.

Beskrivelse av arbeidet: Boret nytt borehull. Romarheim har hatt ledelsen. De hyret inn et annet firma til brønnboringen. Det heter vestlandske brønnboring. Kåre Romarheim var annleggsleder. Rørlegger Åsheim fikset rør og Thunestvedt/bravida det elektriske.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk satt inn nye varmepumper i leilighet, hovedetasje og på verksted i låve.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Hovedstrømkabel inn til huset har vært tuklet med av tidligere leietager. BKK er klar over dette og vi venter på at de skal utbedre denne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thunestvedt/bravida/BKK

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av elektrisk i påvente av skifting av hovedkabel.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: Leietagere har stjelt strøm og herjet med det elektriske anlegget. Dette er i stor grad utbedret. Venter kun på siste utbedring av BKK.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Leietagere har stjelt strøm og herjet med det elektriske anlegget. Dette er satt tilbake til original stand i ettertid.

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?

♦ Ja

Espevoll industri holder på med utbygging bak huset.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

To naboer har veirett til sine eiendommer fra innkjørsel ved hovedvei.

Nabo Linda Espevoll har kjøpt et lite stykke jord rundt sin eiendom som tilhørte meg. Dette tror jeg ikke hun har tinglyst. Grensene ses tydelig. Da hun har opparbeidet eiendommen sin med plen og frukthage.

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?

♦ Ja

Vi har bygget en hybel i egen bolig. Med felles inngang. Eget kjøkken og bad.

Rør og elektrisk til kjøkken ble utført av Mjeldstad og Stokke/thunestvedt.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Krogsveen skulle selge eiendommen for meg i 2024. Dette ble kansellert.

Megler innhenter dokumenter herfra.

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

♦ Ja

Det foregår arbeid fra entreprenør i nærheten som kan virke forstyrrende.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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**

Låven er opprinnelig fra 1920. Og vedlikeholdsarbeid må forventes.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vannpumpe i hus ble byttet i 2024.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannpumpe.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Det var søkt om utbygging til ridebane/luftegårder til hest. Disse var godkjent av kommunen. Og byggearbeid kunne begynne.

Denne har nå gått ut. Men kan være interessant å vite om at en slik søknad ble godkjent.



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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS



OSTERØY kommune



gnr. 42, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 766 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19969-1704

Eiendomsverdi ref nr: FO4499

Autorisert foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan + kaldloft. Integrert garasje med tilkomst fra gang i underetasje.

Tidligere småbruk.

Stor driftsbygning ved boligen som i dag er ombygget til et hestesenter, blant annet innredet med staller.

Boligmassen og driftsbygningen har behov for rehabilitering/oppgradering, både innvendig og utvendig.

Det anbefales at kjøper engasjerer byggmester eller annen relevant fagkyndig for en fullstendig gjennomgang av bygningsmassen/ uteområder.

Eiendommen har et samlet registrert areal på 66 286,4 m², tilsvarende ca. 66,3 dekar, fordelt på to eiendomsteiger. I tillegg er eiendommen registrert med tilknytning til et uregistrert jordsameie på ca. 734 562,2 m², tilsvarende ca. 734,6 dekar. Arealet i jordsameiet inngår ikke i oppgitt tomteareal for eiendommen, og eierandel/ rettighetsforhold til jordsameiet er ikke nærmere vurdert. Opplysninger om nevnt sameie og tilhørende rettigheter bør avklares med hjemmelshaver og/ eller Kartverket.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll. Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Leietaker var tilstede på befaringen.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Liggende, dobbelfalset trekledning.

Montert lufting i konstruksjonen og musetetting i bunn av kledning.

Montert lufting i raft (overgang vegg/ tak). Det er montert insektsnetting i luftespalter med tanke på raft. Valmet yttertak med kaldloft (tilkomst fra soverom). Vinduer med isolerglass i trekarmen fra byggeår. Vinduer med lufteventiler og utenpåliggende sprosser.

Ytterdør i profilert trevirke med isolert glassfelt og utenpåliggende sprosse.

Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av at døren er inntrukket og ved at den er overbygget (altan).

Altandører (utgang fra kjøkken og soverom) med isolerglass i trekarmen. Dørene har brystning.

Altan med utgang fra kjøkken og vaskerom, drøyt 18 m².

Terrassebord som dekke.

Stående, luftet trekledning som rekkverk (87 cm).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Underetasje: Laminat på gulv, belegget i en av bodene.

Malt betonggulv i teknisk rom.

På veggene er det heldekkende panel og brystningspanel.

Platevegger belagt med strie.

Platede himlinger med tradisjonell belysning.

Varmekabler i entré, gang, stue og bad.

Det er ikke bekreftet om varmekabler er i funksjon.

Overetasje: laminat på gulv. Belegget på gulv.

Strie og panel på vegger.

Platehimlinger med tradisjonell belysning.

Underetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Tilstandsgraden er satt med tanke på planhet.

2 vedfyrte ovner i stue.

Deler av vegg mot vest er under terreng.

Fuktmåling ble gjennomført i bod nærmest trappeløp.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Malt tretrapp.

Rekkverk 90 cm.

Knappe 14 cm. mellom trinnene.

Det er ikke montert håndløper.

Fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Platevegger belagt med baderomstapet.

Baderomsplater på vegger i dusjsone.

Platehimling med tradisjonell belysning.

Åpningsvindu med lufteventil.

Keramiske fliser på gulv.

30 mm fall fra dør til midt på slukrist (dusjhjørne)

Flatt fra dør til fallområdet ved sluk (ved tidligere badekar).

Ca. 40 mm flisoppbrett ved dør.

Fall til sluk ved tidligere badekar.

Fall til sluk i dusjsone, men vann renner forbi fuge og utpå gulvet

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

ved dusjveggen
Varmekabler i gulv.
Ikke bekreftet hvilket sluk i dusjsone grunnet at det ikke er rengjort.
Håndvask med underskap, sideskap, speil og belysning over vask.
Det er ikke stikkontakt som virker på bad.
Benyttes skjøteledning.
Skyvedører i glass til dusjsone.
Gulvmontert wc.
Mekanisk ventilasjonsavtrekk i himling.
Aggregat (Villavent på kaldloft).
Tilluft gjennom luftespalte i åpningsvindu.
Ikke tilkomst for hulltaking grunnet yttervegger.
Det andre sluket er ikke i bruk.

Vaskerom (utgang til altan)
Platede vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.
Vaskeromsinnredning med nedsenket vask.
Integrert strykebrett.
Vaskeromsinnredning.
Mekanisk ventilasjonsavtrekk.
Aggregat (Villavent på kaldloft).

Hulltaking er ikke gjennomført, da vaskerommet har behov for oppgradering/ rehabilitering.

Bad
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.
Baderomsplater på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.
Malt på betonggulv. Det er ikke bekreftet hvilken maling som er benyttet.
Ca. 23 mm. fall fra dør mot gang til dusjhjørne. Ca. 50 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
85 mm. fra gulv ved dør til underkant dørterskel.
Håndvask med underskap, sideskap. Speil og belysning over vask.
Det er ikke montert stikkontakt på badet.
Vendbare dusjdører i glass. Det er ikke montert slepelister nede på dører.
Gulvmontert wc. Stakeluke ved wc. Se bilde under punktet «avløpsrør».
Ventilasjonsavtrekk i himling over wc.
Naturlig ventilasjonsavtrekk oppe på vegg.
Fuktmåling ble gjennomført fra soverom som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter (flere ulike kjøkkentyper).
Under/ overskap.
Laminerte benkeplater. Kitchenboards (spruteplater) over benkeplater. 3 doble stikkontakter over benkeplater.
Stor kjøkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, mikroovn.

Godt ventilasjonsavtrekk.
Tilluft ved at det er lufteventil i vindu og åpning mot gang og stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminert benkeplate. Kjøkenvask i stål.
Kitchenboard (spruteplate) over benkeplate. Anbefales å fuge mellom benkeplate og kitchenboard.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), kjøleskap.
God funksjon, ref. mekanisk avtrekk.
Tilluft via lufteventiler i åpningsvinduer.
Løs bryter må festes tilstrekkelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør-i-rør).
Synlig rørføring, teknisk rom/ bod.
Underetasje: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon i boligen via lufteluker i vegger og lufteventiler i vinduer.
Fujitsu varmepumpe på kjøkken i kjeller.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank ca. 300 liters tank (ikke bekreftet, da det ikke ble registrert merking på tanken).

Sluk i gulvet.
Sikringsskap montert i teknisk rom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med antall kurser.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det lokale eltilsyn (BKK) har befart boligen/ el-anlegget og påpekt mangler som må utbedres.
Viser til rapportene fra BKK.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på fjell/ sprengsteinsfylling.

Drenering fra byggeår.

Montert knotteplast på deler av langside mot vest.

Drenerende masser. Pukk (knust fjell) rundt bolig som topplag.

Pukken fungerer som et drenerende lag rundt grunnmuren.

Pukken gjør at vannet ikke blir stående oppe ved grunnmuren.

Vannet renner lett ned til drenerende masser under pukken og skal

ledes raskt bort fra konstruksjonen, samt at fukt skal hindres å

presse seg inn i yttervegger.

Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å

samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.

Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder

funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i

terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt

under bakkenivå.

Murpussede lecablokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

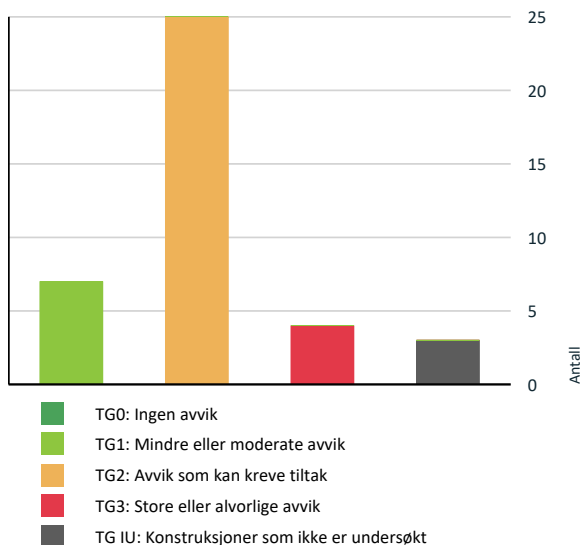
Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

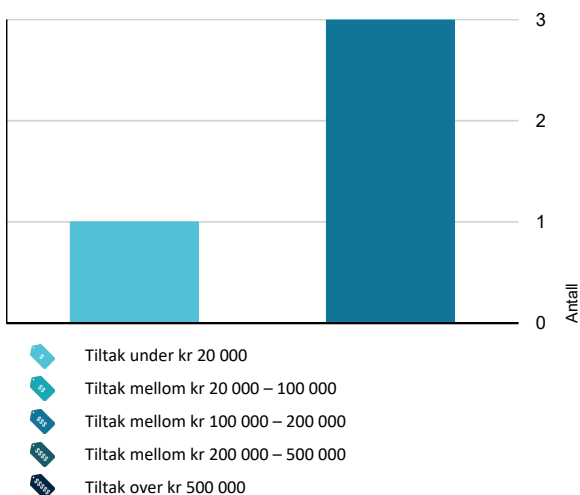
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Overetasje > Vaskerom (utgang til altan) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Overetasje > Vaskerom (utgang til altan) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Overetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Overetasje > Kjøkken (utgang til altan) > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder enkel standard.

Garasje: Under terrasse.

Lecavegger. Ståldrager som bæring ved inngang. Porebetong ved dør til carport.

For det meste grus/ pukk som dekke. En forhøyning hvor det er betongdekke.

3 stk. åpningsvinduer med lufteåpninger. Lecavegger.

Vedlikehold

Boligen har behov for rehabilitering, innvendig og utvendig.

Garasje: Vannlekkasjer gjennom skjøtene på betongelementene (himling) og ned i garasjen.

Behov for rehabilitering og tetting av lekkasjer fra terrassen over garasjen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringsstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre takteking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.



Valmet yttertak, tekket med betongtakstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Vurdering av avvik:

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

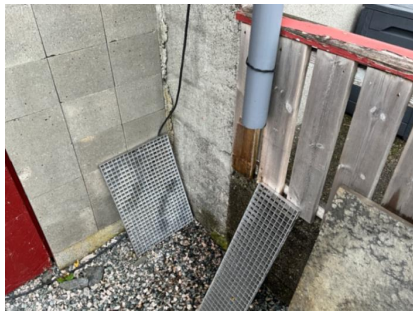


Takrenner og nedløp i plast.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Nedløp ved hovedinngang mot carport er avsluttet ca. 1 meter over bakken.



Nedløp, gavlvegg nord, er avsluttet ca. 1,75 meter over bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Montert lufting i konstruksjonen og musetetting i bunn av kledning.
Montert lufting i raft (overgang vegg/ tak). Det er montert insektsnetting i luftespalter med tanke på raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering av veggfasader anbefales det å etablere lufting i tråd med dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av veggfasader kan medføre at fukt som trenger inn bak kledning, ikke ventileres effektivt ut. Dette øker risikoen for kondens, råte, muggvekst og nedbrytning av bærende konstruksjoner og overflater over tid. Høy fuktbelastning kan også gi redusert holdbarhet på isolasjon og innvendige veggmaterialer.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjons- og luftespalteforhold i fasaden, og eventuelt etablering eller forbedring av lufting for å sikre tilfredsstillende fukttransport og redusere risiko for fuktskader.

Fortløpende vedlikehold, og sporadisk utskifting av kledningsbord er naturlig og kan forekomme, grunnnet alder og eventuelle råteskader på kledningsbord.

Ved rehabilitering av boliger, kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering av bolig.



Yttervegg, gavlvegg mot nord.

Montert lufting i konstruksjonen og musetetting i bunn av kledning.
Montert lufting i raft (overgang vegg/ tak). Det er ikke montert insektsnetting i luftespalter med tanke på raft.



Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Montert fluenetting i luftespalter.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet yttertakk bygget med w-takstoler. Tilkomst kaldloft fra nedtrekkbar stige på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Lekkasje rundt pipe er beskrevet i under punktet «pipe og ildsted.»

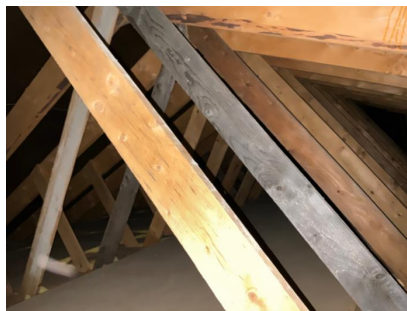
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen er av eldre dato, og alder tilsier økt risiko for materialslitasje, deformasjoner og eventuelle skjulte svakheter. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonens opprinnelige utførelse og senere tiltak. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet restlevetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.



Lufting i raft.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Vinduer med lufteventiler og utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

Punktert vindu i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Vinduer på kjøkken i underetasje.



Ytterdør, utside.



Stort punktert fastkarmsvindu i trappeløp.



Skrapemerker på ytterdør

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert trevirke med isolert glassfelt og utenpåliggende sprosse.

Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av at døren er inntrukket og ved at den er overbygget (altan).

Altandører (utgang fra kjøkken og soverom) med isolerglass i trekarmer.

Dørene har brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

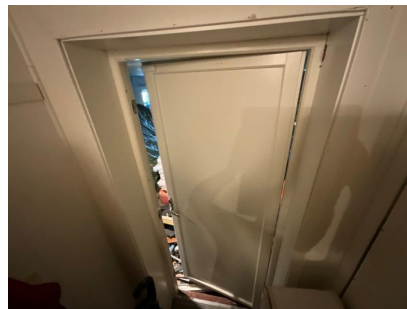
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og slitasje.

Altandør fra soverom lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er preget av er elde og slitasje, og det vil være naturlig med utskifting ved rehabilitering av boligen.



Dør fra bolig til carport.



Terrassedør med helt, isolert glassfelt montert i trekarmer

Altandører (bilder)

Beskrivelse

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Altandører (utgang fra kjøkken og soverom) med isolerglass i trekrammer.
Dørene har brystning.
Dør fra soverom lot seg ikke åpne.



Altandør med utgang fra kjøkken.



Altandør med utgang fra kjøkken (nærmest) og altandør med utgang fra soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra kjøkken og vaskerom, drøyt 18 m².
Terrassebord som dekke.
Stående, luftet trekledning som rekkverk (87 cm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen er underdimensjonert (gynger når man går på den).
Den er også preget av elde og slitaje.

Konsekvens/tiltak

Altanen anbefales rehabilitert blant annet med tanke på at den må dimensjoneres riktig.



Altan med utgang fra stue.



Drager (bæring til alran mangler vedlikehold).



Altan: Endeved, drager/ bærebjelke.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Utgang til terrasse, ca. 62 m², fra stue.
Rekkverk med stående, luftet trekledning (rekkverkshøyde ca. 94 cm.).
Betongdekke.
Carport under terrassen (vannlekkasje mellom betongelementer (himling i carport/ etasjeskille mellom terrasse og carport)).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje gjennom terrassedekke/ betongdekke og ned i carportområdet.
Sprekker i betongdekke/ terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Det er registrert lekkasje gjennom betongterrasedekket med vanninntrenging til underliggende garasje. Forholdet indikerer svikt i terrassens tetting og/eller tilslutninger. Årsak og omfang av lekkasjen kan ikke fastslås sikkert uten nærmere undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjonen. Det må påregnes omfattende tiltak for å oppnå tilfredsstillende tetthet.

Fortsatt vanninntrenging kan medføre fuktbelastning og sekundærskader på betong, overflater og underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt-, korrosjons- eller konstruksjonsskader er ikke kjent.

Terrasedekket bør undersøkes nærmere med hensyn til fall, overflate, tettesjikt/membran, sluk/avrenning, beslag og tilslutninger mot vegger og gjennomføringer. Det må påregnes tiltak for å utbedre tettesjikt og tilslutninger, eventuelt med oppbygging av nytt tettesjikt over eksisterende betongdekke. Nødvendig omfang må avklares etter nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000. Estimaten er et skjønnsmessig overslag og er beheftet med betydelig usikkerhet. Faktisk kostnad kan avvike vesentlig avhengig av terrassens areal og oppbygning, valgt utbedringsmetode, behov for fjerning/ re-etablering av overflater og membran, beslag og tilslutninger, samt eventuelle skjulte fukt- og konstruksjonsskader som avdekkes ved nærmere undersøkelse. Estimaten må derfor ikke oppfattes som en fast kostnadsramme eller et bindende pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i terrasedekke over carport.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Underetasje: Laminat på gulv, belegget i en av bodene.
Malt betonggulv i teknisk rom.
På veggene er det heldekkende panel og brystningspanel. Platevegger belagt med strie.
Platede himlinger med tradisjonell belysning.
Varmekabler i entré, gang, stue og bad.
Det er ikke bekreftet om varmekabler er i funksjon.

Overetasje: laminat på gulv. Belegg på gulv.
Strie og panel på vegger.
Platehimlinger med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder/ slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov. Det må påregnes gradvis fornying av eldre overflater som en del av normalt vedlikehold, avhengig av bruk, slitasje og ønsket standard.



Tilstandsrapport



Stue.

! TG 3 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Store hull i innervegger/ yttervegger.

Sprekk/riss i betonggulv mot grunn (bod). Opplyst å ha vært tilnærmet uendret over lang tid. Det anbefales å rense og tette åpningen med egnet elastisk fugemasse og eventuell bunnfylling.

Ref. sprekk i betonggulv, bod: I tidligere salgsoppgave er det opplyst fra tidligere eier at sprekken har vært slik siden 1992 (boligen var oppført i 1991).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Store hull i vegger (både innervegger/ yttervegger). Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre redusert overflatekvalitet, økt risiko for luftlekkasjer, fuktinntrengning, skadedyr. Utbedring anbefales ved reparasjon av veggkonstruksjonen og tilbakeføring av overflate til opprinnelig standard.

Sprekken i bod kan fylles i ved behov, f.eks. ved fiberarmert reparasjonsbetong/ reparasjonsmørtel.

Estimerte kostnader kan avvike, alt etter hvilke løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stort hull gjennom yttervegg.



Store hull i innervegger



Stort hull i yttervegg mellom yttervegg og garasje.



Stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Tilstandsgraden er satt med tanke på planhet.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

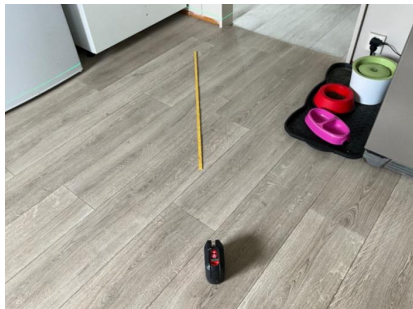
Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Kjøkken: 12 mm høydeforskjell målt over ca. 1 meter (laveste punkt lengst borte, ref. meterstokk).



Kjøkken: ca. 20 mm. høydeforskjell målt over 1,27 meter (laveste punkt ved skap)

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 vedfyrte ovner i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje rundt pipe.

Det er registrert tegn til lekkasje rundt pipe ved at leietaker har opplyst dette, og ved at leietaker har plassert bøtte i stue.

Lekkasjen kan medføre fuktskader, råte, muggvekst og redusert isolasjonsevne. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og føre til svekket konstruksjon og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse av pipebeslag, takteking og tilhørende tettesjikt for å avdekke lekkasjeårsaken. Defekte beslag eller tetninger bør repareres eller skiftes ut. Fuktskadede materialer må vurderes og erstattes ved behov, og konstruksjonen bør tørkes ut før eventuelle overflater lukkes. Etter utbedring anbefales kontroll for å verifisere at lekkasjen er opphørt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen kan medføre fuktskader, råte, muggvekst og redusert isolasjonsevne. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og føre til svekket konstruksjon og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse av pipebeslag, takteking og tilhørende tettesjikt for å avdekke lekkasjeårsaken. Defekte beslag eller tetninger bør repareres eller skiftes ut. Fuktskadede materialer må vurderes og erstattes ved behov, og konstruksjonen bør tørkes ut før eventuelle overflater lukkes. Etter utbedring anbefales kontroll for å verifisere at lekkasjen er opphørt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pusset pipe over tak.
Sprekker i puss/ pipeløp.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Lekkasje rundt pipe.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av vegg mot vest er under terreng.
Fuktmåling ble gjennomført i bod nærmest trappeløp.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.
Rekkverk 90 cm.

Knappe 14 cm. mellom trinnene.
Det er ikke montert håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

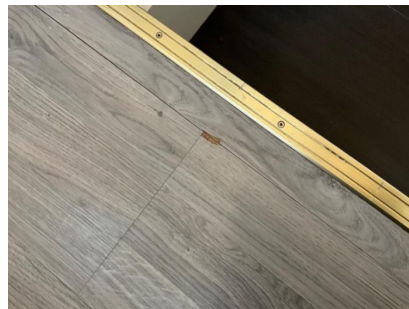
Anbefales å montere håndløper i trappen.
Manglende håndløper i trapp øker risiko for fall og personskader.
Anbefales å montere håndløper i trappen.
Manglende håndløper i trapp øker risiko for fall og personskader.



Trapp mellom etasjene.



Merker i trinn.



Repos, trappeløp: Hakk i laminatgulv

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Dør til soverom (høyre), og dør til e



Dør til bad tar i dørterskel.

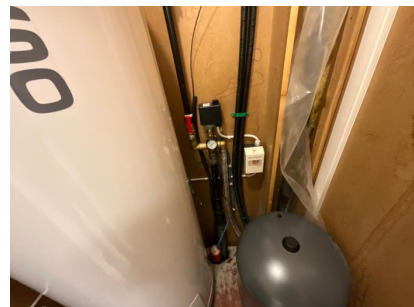
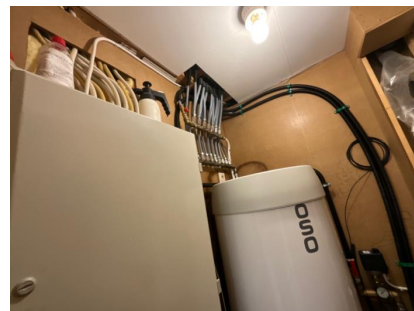


Skrapermerker på dør i underetasje (dør mellom ganger ved bad).

Teknisk rom

Beskrivelse

Betonggulv med sluk.
Innredet med sikringsskap, varmtvannstank, røropplegg og trykktank
forbeholdt borehull.



Det nye røropplegget med stoppekran forbeholdt borehull.



Røropplegg/ stoppekran da brønn ble benyttet.

VÅTROM

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Platevegger belagt med baderomstapet.
Baderomsplater på vegger i dusjsone.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Åpningsvindu med lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag.

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
30 mm fall fra dør til midt på slukrist (dusjhjørne)
Flatt fra dør til fallområdet ved sluk (ved tidligere badekar).
Ca. 40 mm flisoppbrett ved dør.
Fall til sluk ved tidligere badekar.
Fall til sluk i dusjsone, men vann renner forbi fuge og ut på gulvet ved dusjveggen
Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

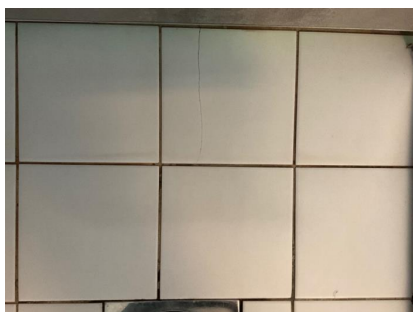
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.



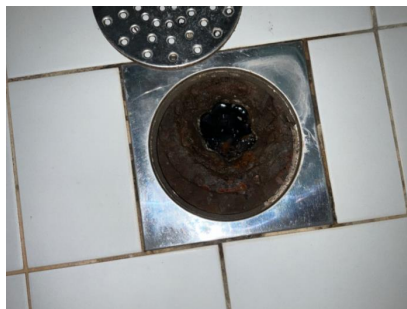
Knust flis i dusjsone

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ikke bekreftet hvilket sluk i dusjsone grunnet at det ikke er rengjort.



Det er ikke bekreftet hvilket sluk som er montert. Kan være støpejernsluk-



Plastsluk

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap, sideskap, speil og belysning over vask. Det er ikke stikkontakt som virker på bad.
Benyttes skjøteledning.
Skyvedør i glass til dusjsone.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Det er ikke stikkontakt på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsinnredningen har normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, justering og utskifting av slitte komponenter etter behov. Avhengig av videre bruk og vedlikehold må utskifting av inventaret på sikt forventes.

Anbefales å montere stikkontakt på badet.

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsavtrekk i himling.
Aggregat (Villavent på kaldloft).
Tilluft gjennom luftespalte i åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekksventilasjon på vaskerommet er av eldre dato. Anlegget fungerer, men alder tilsier økt risiko for redusert funksjon og begrenset restlevetid sammenlignet med nyere ventilasjonsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilasjonsutstyr kan ha redusert kapasitet og økt risiko for funksjonssvikt over tid.

Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet samt påregne utskifting av avtrekksviften ved behov eller ved funksjonssvikt.

OVERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke tilkomst for hulltaking grunnet yttervegger. Det andre sluket er ikke i bruk.

OVERETASJE > VASKEROM (UTGANG TIL ALTAN)

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Platede vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.
Vaskeromsinnredning med nedsenket vask.
Integrert strykebrett.
Vaskeromsinnredning.
Mekanisk ventilasjonsavtrekk.
Aggregat (Villavent på kaldloft).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

OVERETASJE > VASKEROM (UTGANG TIL ALTAN)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

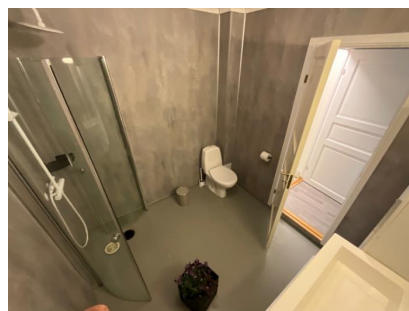
Hulltaking er ikke gjennomført, da vaskerommet har behov for oppgradering/ rehabilitering.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsjobben.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når dokumentasjon for utførelse ikke foreligger, foreligger det usikkerhet knyttet til løsningsoppbygning, materialvalg og utførelseskvalitet. Manglende dokumentasjon vanskeliggjør vurdering av om arbeidet er utført i samsvar med gjeldende krav og anerkjente byggtekniske prinsipper på utførelsestidspunktet.

Dersom dokumentasjon er av betydning for videre bruk, vedlikehold eller omsetning av boligen, anbefales det å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon fra utførende foretak, tidligere eier eller offentlige arkiver. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes en viss risiko, og nærmere undersøkelser kan være aktuelt ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om feil eller mangler.

Tilstandsrapport



Skrapemerker i himling.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt på betonggulv. Det er ikke bekreftet hvilken maling som er benyttet.

Ca. 23 mm. fall fra dør mot gang til dusjhjørne. Ca. 50 mm fall fra dør til midt på slukrist.

Fall til sluk i dusjsone.

85 mm. fra gulv ved dør til underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeidet.

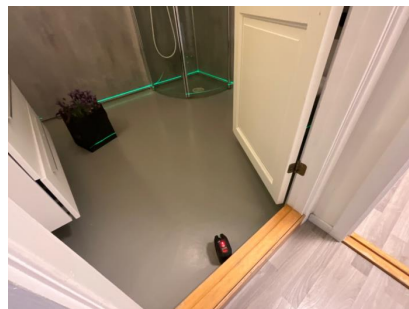
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

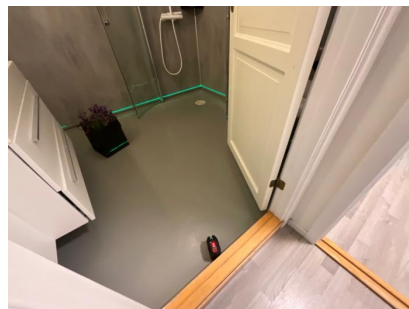
Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.



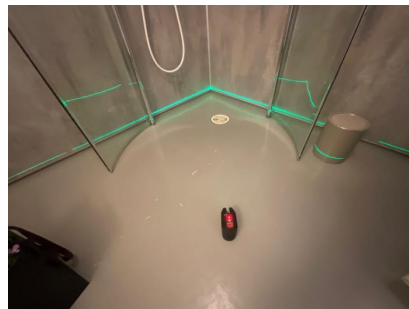
Skrapemerker på gulv.



23 mm fall fra laser til dusjdører.



Ca. 50 mm. fall fra laser til midt på slukrist.



Fall til sluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Plastsluk.
Rustede skruer i sluk. Dette indikerer at det er benyttet skruer som ikke er tilpasset våtrommet.



Avflasset i overgangen mot sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap, sideskap. Speil og belysning over vask.
Det er ikke montert stikkontakt på badet.
Vendbare dusjdører i glass. Det er ikke montert slepelister nede på dører.
Gulvmontert wc. Stakeluke ved wc. Se bilde under punktet «avløpsrør».

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekk i himling over wc.
Naturlig ventilasjonsavtrekk oppe på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft via lufteluke i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

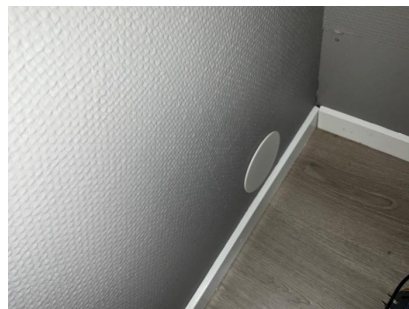
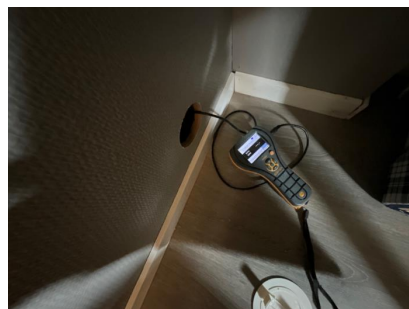
Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført fra soverom som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJØKKEN

OVERETASJE > KJØKKEN (UTGANG TIL ALTAN)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter (flere ulike kjøkkentyper).
Under/ overskap.
Laminerte benkeplater. Kitchenboards (spruteplater) over benkeplater. 3 doble stikkontakter over benkeplater.
Stor kjøkkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

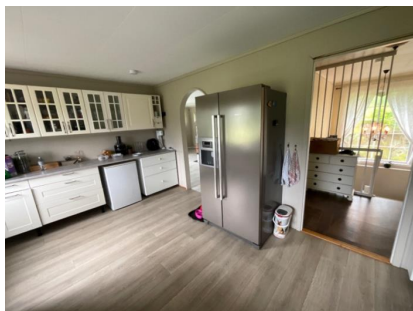
- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



OVERETASJE > KJØKKEN (UTGANG TIL ALTAN)

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt ventilasjonsavtrekk.
Tilluft ved at det er lufteventil i vindu og åpning mot gang og stue.



Løs nedre del på avtrekk. Ikke bekreftet om det skal være sånn.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminert benkeplate. Kjøkkenvask i stål.
Kitchenboard (spruteplate) over benkeplate. Anbefales å fuge mellom benkeplate og kitchenboard.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), kjøleskap.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

God funksjon, ref. mekanisk avtrekk.
Tilluft via lufteventiler i åpningsvinduer.
Løs bryter må festes tilstrekkelig.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør).
Synlig rørføring, teknisk rom/ bod.

Vurdering av avvik:

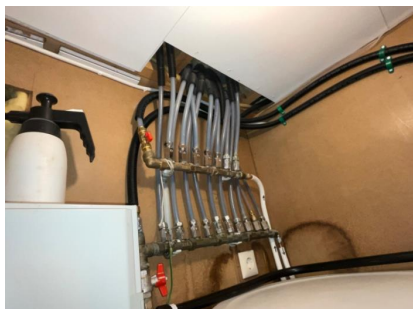
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at rørlegger bevarer anlegget.



Plastrør (rør-i-rør), sett fra teknisk rom.
Gamle fuktmerker på platevegger



Vannuttak ved hovedinngang

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Underetasje: Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

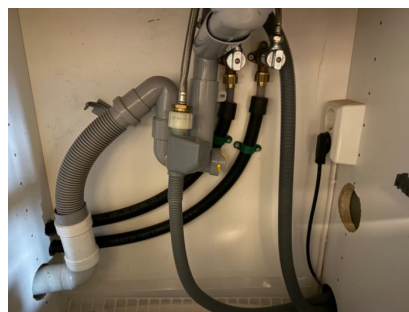
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at rørlegger bevarer avløpsrør.

Det anbefales videre jevnlig kontroll av koblinger, vannlåser og synlige rør for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tegn til svekkelse. Pakninger og koblinger bør skiftes ved behov. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter ved eventuell svikt eller ved oppgradering av kjøkken.



Rørøpplagg under kjøkkenvask i underetasje.



Rørøpplagg under kjøkkenvask i underetasje.



Rørøpplagg under håndvask, bad, underetasje

Tilstandsrapport



Avløpsrør sett via stakeluke på bad, underetasje.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen via lufteluker i vegger og lufteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.

På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med innelima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen gir normalt mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan medføre økt fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk eller utilstrekkelig utlufting. Dette øker risikoen for kondens, høy luftfuktighet og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å sikre god og regelmessig utlufting etter bruk. Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør det etableres mekanisk avtrekk i henhold til dagens anbefalinger for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.



Lufteventiler i yttervegger.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Fujitsu varmepumpe på kjøkken i kjeller.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år). Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpe på kjøkken i underetasje.



Varmepumpeaggregat (Fujitsu), langsida mot vest



Varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank ca. 300 liters tank (ikke bekreftet, da det ikke ble registrert merking på tanken). Sluk i gulvet.

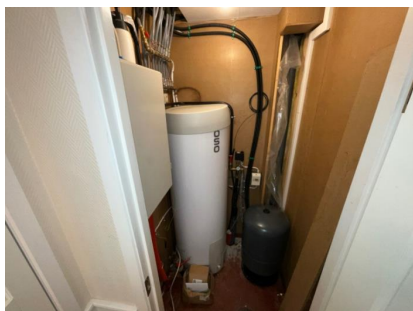
Vurdering av avvik:

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

Tanken er koblet til via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank er koblet mot skjøteledning. Tidligere var stikkkontakten på bildet benyttet (16 ampers kurs). Strømmen i boligen gikk da ofte, og den ble erstattet med skjøteledning koblet til på kjøkken, underetasje.

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

Sikringskap montert i teknisk rom.

Automatsikringer.

Kursfortegnelsen stemmer med antall kurser.

Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).

Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

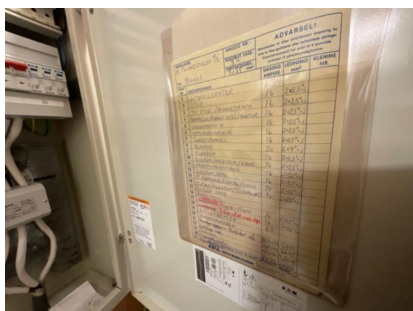
Det lokale eltilsyn (BKK) har befart boligen/ el-anlegget og påpekt mangler som må utbedres.

Viser til rapportene fra BKK.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg - 1

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 forenklete 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 i bod, driftsbygning.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).

Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på fjell/ sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Montert knotteplast på deler av langsida mot vest.

Drenerende masser. Pukk (knust fjell) rundt bolig som topplag.

Pukken fungerer som et drenerende lag rundt grunnmuren.

Pukken gjør at vannet ikke blir stående oppe ved grunnmuren.

Vannet renner lett ned til drenerende masser under pukken og skal ledes raskt bort fra konstruksjonen, samt at fukt skal hindres å presse seg inn i yttervegger.

Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.

Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder

funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

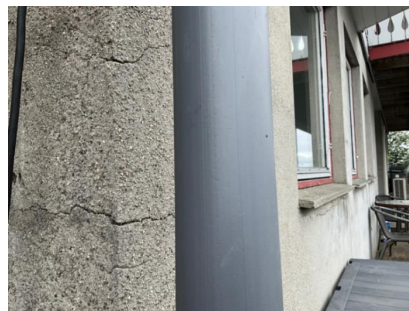
Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

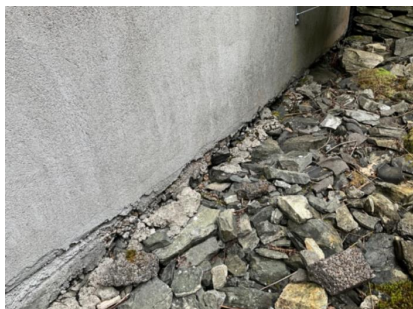
Tilstandsrapport



Gavlvegg, hjørne norvest.



Sprekker i grunnmur.



Gavlvegg, vest



Det er ikke montert topplist/ innpusset i grunnmur



Gavlvegg, nord

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murpussede lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vedlegg: Takstrappport

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Knappe 14 cm. mellom trinnene (dagens krav: 10 cm)
Det er ikke montert håndløper.
Drøye 10 cm. mellom spiler (dagens krav: 10 cm).

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

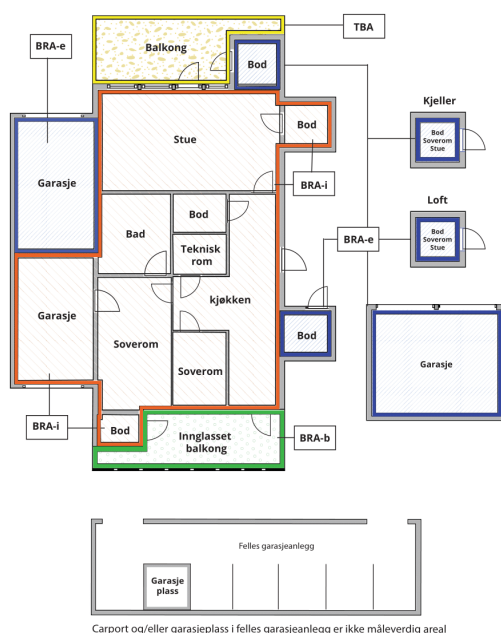
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Overetasje	112			112	80
Underetasje	98	53		151	
SUM	210	53			80
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Gang, trapperom, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, vaskerom (utgang til altan), kjøkken (utgang til altan), stue (utgang til terrasse)		
Underetasje	Entré, gang (inkl. trappeløp), soverom, gang 2 (tilkomst til «carport»), bod, bod 2, bad, gang 2, soverom 2, teknisk rom, kjøkken	Integrert garasje	

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Underetasje

Entré: 2,94
Gang: 19,17 (inkl. trappeløp)
Soverom: 18,58
Gang 2: 6,50 (tilkomst til «carport»)
Bod: 6,15
Bod 2: 8,29
Bad: 5,70
Gang 2: 2,49
Soverom 2: 5,43
Teknisk rom: 1,53
Kjøkken: 17,48
Integrert garasje: 53

Overetasje

Gang: 3,63
Trapperom: 5,48
Soverom: 8,72
Bad/vaskerom: 9,33
Soverom 2: 11,36 (utgang til altan)
Vaskerom: 5,65 (utgang til altan)
Kjøkken: 16,01 (utgang til altan)
Stue: 42,66 (utgang til terrasse)

Terrasse med utgang fra stue: ca. 62 m²
Altan med utgang fra kjøkken og soverom: 18 m²

Vedlegg: Takstrappport

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Driftsbygning, låve/ hestesenter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		75		75	
1. etasje		201		201	
2. etasje.		227		227	
SUM		503			
SUM BRA	503				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod, garasje	
1. etasje		Bod, gang, for-rom, silorom, stall, bod	
2. etasje.		Bod, bod/ lager, lager, loftsrom, silo	

Kommentar

Driftsbygningen har en utforming og konstruksjon som gjør arealoppmåling vesentlig mer krevende enn for ordinære boligbygninger. Bygningen består av store åpne volum, flere nivåer, skråtak, innskutte dekker, tekniske installasjoner, rom med varierende takhøyde, samt ombygginger og påbygg hvor opprinnelige tegninger og dokumentasjon ikke nødvendigvis samsvarer med dagens utførelse. Slike forhold medfører økt måleusikkerhet sammenlignet med oppmåling av tradisjonelle boliger.

Oppgitte arealer er basert på befaring og oppmåling utført etter gjeldende regler og med normal faglig aktsomhet. På grunn av bygningens kompleksitet kan det likevel forekomme mindre måleavvik uten at dette påvirker bygningens funksjon, anvendelighet eller markedsmessige verdi. Dersom arealets eksakte størrelse er av vesentlig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag, verdifastsettelse eller annen disponering, anbefales det at det gjennomføres en særskilt kontrolloppmåling.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Torgeir Wiig Tone Helene Bache (leietaker)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	42	2		0	66286.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjerstadvegen 855

Hjemmelshaver

Leikanger Hege Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og naturskjønt område på Haus/ Gjerstad på Osterøy. Området er preget av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og hestehold, med nærhet til skog, utmark og gode turmuligheter. Rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk, samtidig som det er bilforbindelse til kommunesenteret Lonevåg og videre mot Bergen.

Nærmeste servicetilbud, dagligvare, skole og øvrige offentlige tjenester finnes hovedsakelig i Lonevåg og Haus. Området har begrenset kollektivtilbud sammenlignet med mer sentrale strøk, og daglig transport er i stor grad bilbasert.

Eiendommen ligger i et etablert bygdemiljø med omkringliggende jordbruks- og kulturlandskap. Området vurderes som attraktivt for kjøpere som ønsker en landlig beliggenhet med gode rekreasjonsmuligheter og avstand fra bymessig bebyggelse.

Tilknytning vann

Borrehull.

Tilknytning avløp

Septiktank.

Om tomten

Kupert tomt rundt bolig.

Stor, gruset biloppstillingsplass ved boligen.

Tidligere småbrukseiendom med et samlet registrert areal på 66 286,4 m² (ca. 66,3 dekar), fordelt på to eiendomsteiger.

Det er i tillegg registrert tilknytning til et uregistrert jordsameie på ca. 734,6 dekar. Dette arealet er ikke medregnet i eiendommens oppgitte areal. Eierandel og rettighetsforhold i jordsameiet er ikke nærmere vurdert.

Eiendommen ligger høyt og landlig til med gode utsiktsforhold over nærområdet. Tomten har variert terreng og et etablert tun med bolig og eldre driftsbygning, samt omkringliggende natur- og arealressurser.

Eiendommen har et tydelig tradisjonelt småbrukspreg, med store utearealer og eldre driftsbygning som understøtter eiendommens tidligere landbruksfunksjon. Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv). Arealbruken er dermed underlagt gjeldende kommuneplan og bestemmelser for LNF-områder. Eventuell ny bebyggelse, fradeling eller endret bruk må avklares med kommunen.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning, låve/ hestesenter



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Driftsbygning, hestesenter:

Stor og innholdsrik driftsbygning med et samlet bruksareal på fordelt over tre nivåer.

Arealet var utfordrende å måle grunnet at det stedvis var lagret utstyr, ref. vanskelig tilkomst.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1921, og er gjennom tiden modernisert og tilpasset ulike bruksformål.

Bygningen er i dag ombygget og tilpasset bruk som hestesenter, herunder med innredede stallarealer for hestehold. Den opprinnelige driftsfunksjonen er fortsatt synlig gjennom bygningens utforming med tidligere fjøs, melkehus, silorom og silo, men arealene er senere tilpasset dagens bruk. Videre er det bod, garasjerom, verkstedrom, lager, loftsrom, gang, forrom.

Underetasjen: ca. 75 m² BRA og inneholder bod- og garasjearealer. Arealene gir gode muligheter for lagring av utstyr, maskiner og annet driftsrelatert materiell.

1. etasje: ca. 201 m² og inneholder bod, gang, forrom, silorom, stallarealer og tidligere melkehus. Etasjen utgjør den sentrale delen av bygningen for dyre /driftsrelatert bruk og er senere tilpasset hestehold, blant annet med stallinnredning.

2. etasje: Ca. 227 m². Består av bod, verksted, lager, loftsrom og silo. Etasjen gir betydelige arealer for lagring, verkstedarbeid og oppbevaring av fôr, utstyr og annet driftsmateriell.

Grunn og fundamenter:

Driftsbygningen er oppført på fundamenter av naturstein, sement og betong.

Konstruksjonen er sammensatt og består av flere byggetekniske løsninger som følge av bygningens alder og senere ombygginger.

Bærekonstruksjoner og etasjeskillere:

Bygningen er oppført med konstruksjoner av plank, reisverk og bindingsverk.

Dekkene er i hovedsak støpte, mens det er tredekke i nyere del av bygningen.

Bygningens konstruksjon må ses i sammenheng med at den er oppført over lang tid og senere er ombygget og tilpasset forskjellige funksjoner.

Yttervegger og fasader:

Fasadene består av flere ulike materialer, herunder bølgeblekk/ korrugerte plater, trekledning, skifer.

Fasadeløsningene må vurderes ut fra bygningens høye alder og varierende konstruksjonsprinsipper.

Tak og takteking:

Takene er tekket med bølgeblekk og skifer. Det er således ulike

Vedlegg: Takstrapport

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

tekkematerialer på bygningen, noe som gjenspeiler bygningens forskjellige deler og senere ombygginger.

Det er flere treporter, samt én port og én dør av aluminium. Det er registrert eldre standard på enkelte dører/ porter (råteskader og manglende listverk).

Tekniske installasjoner:

Det er innlagt vann og strøm i bygningen. Vann- og strømtilførsel er en viktig del av bygningens funksjon som driftsbygning og hestesenter.

Stall og hestehold:

Driftsbygningen er senere ombygget og innredet for hestehold, med etablerte stallarealer/stallbokser. Bygningen har dermed en funksjonell kombinasjon av stall, tidligere drifts-/fjøsarealer, lager, verksted, bod- og garasjearealer samt arealer for oppbevaring av fôr og utstyr. Den store bygningsmassen gir gode muligheter for et omfattende hestehold og tilhørende driftsfunksjoner.

På grunn av bygningens størrelse, alder, sammensatte konstruksjoner og ombygging til hestesenter må den vurderes som en tradisjonell driftsbygning og ikke som en bygning oppført etter dagens krav til nye drifts/ hesteanlegg. Bruk av arealene til stall og hestehold forutsettes å være i samsvar med nødvendige offentlige godkjenninger og krav for den aktuelle bruken.

Totalt areal: Ca. 503 m² BRA. Det tas forbehold om mindre avvik som følge av bygningens mange vinkler, kroker og kroker.

Vedlikehold

Bygningen har høy alder og består av konstruksjoner og materialer fra forskjellige perioder. Behov for rehabilitering/ oppgradering, innvendig og utvendig. Det må altså påregnes at bygningsdeler har begrenset restlevetid og at vedlikeholdsbehov må vurderes løpende. Det er tidligere registrert blant annet lekkasje under aluminiumsport, samt råteskader på enkelte dører.

Riss og sprekker i grunnmur.

Det er registrert mit med synlige hull/ganger og lokal forringelse av trevirket. Omfanget og eventuell påvirkning på konstruksjonenes bæreevne er ikke nærmere undersøkt. Det anbefales nærmere kartlegging og vurdering av behov for bekjempelse og utskifting av svekket trevirke.

Fra egenerklæringen: « Byttet gulv i fjøsrom. Lagt ny betong. Verksted Lagt nytt gulv, satt inn kjøkken, satt inn varmepumpe. Isolert flere vegger på verksted. Lagt gulv oppe på kjørebro/høyloft. Osv.»

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlegg: Takstrappport

Gjerstadvegen 855 , 5286 HAUS
Gnr 42 - Bnr 2
4630 OSTERØY

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra leietaker	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

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 de 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 ett tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

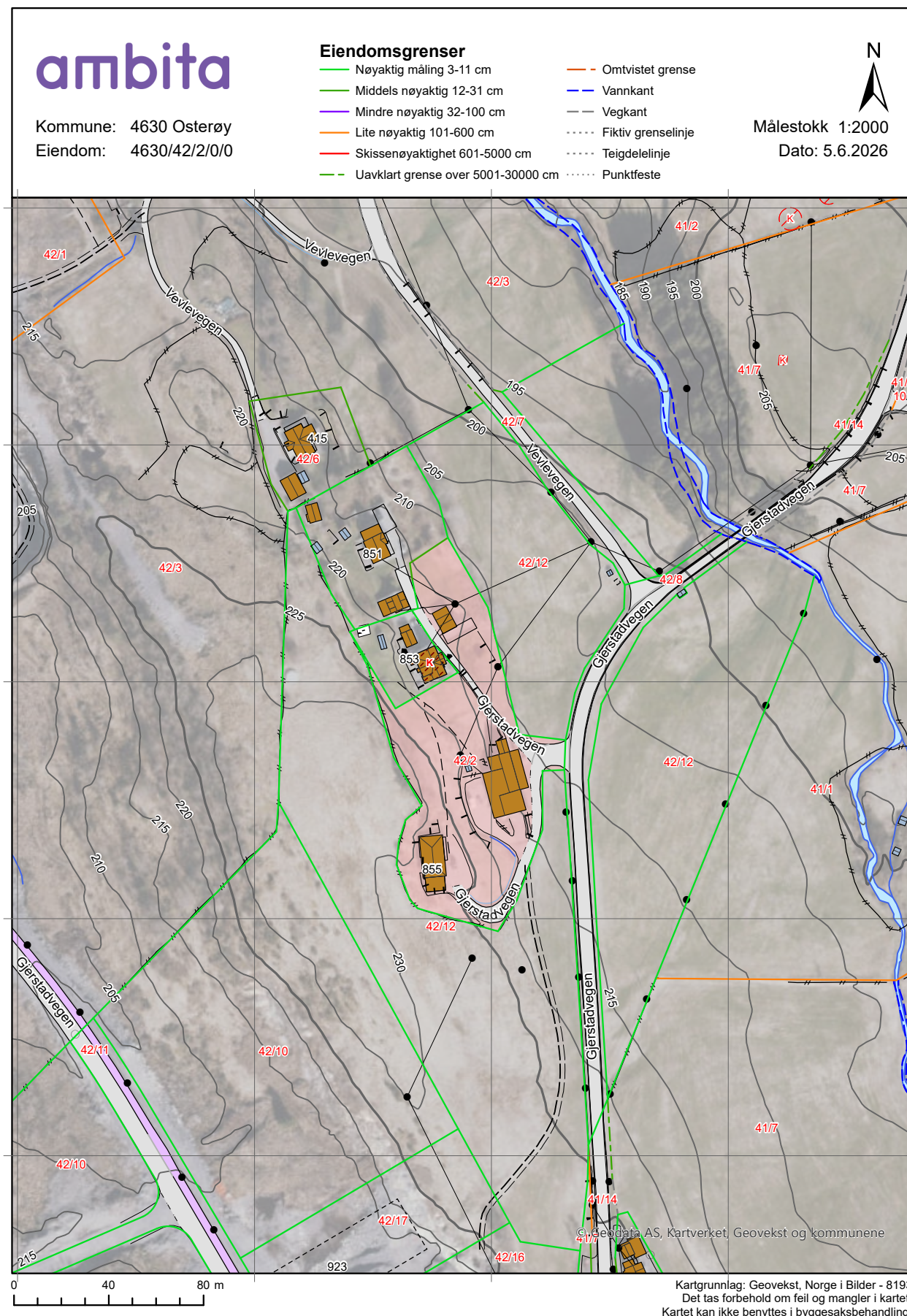
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

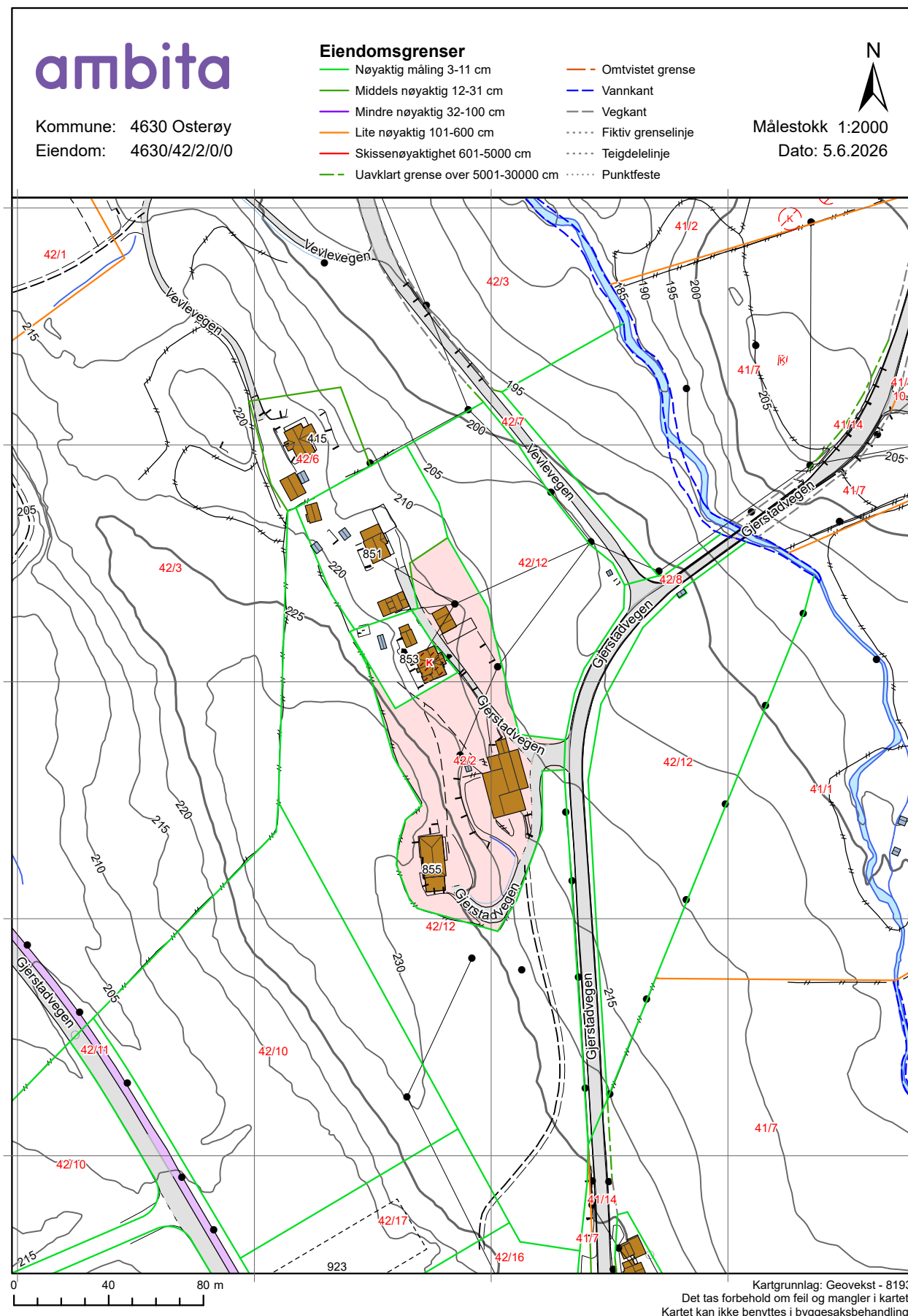
Personvern

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

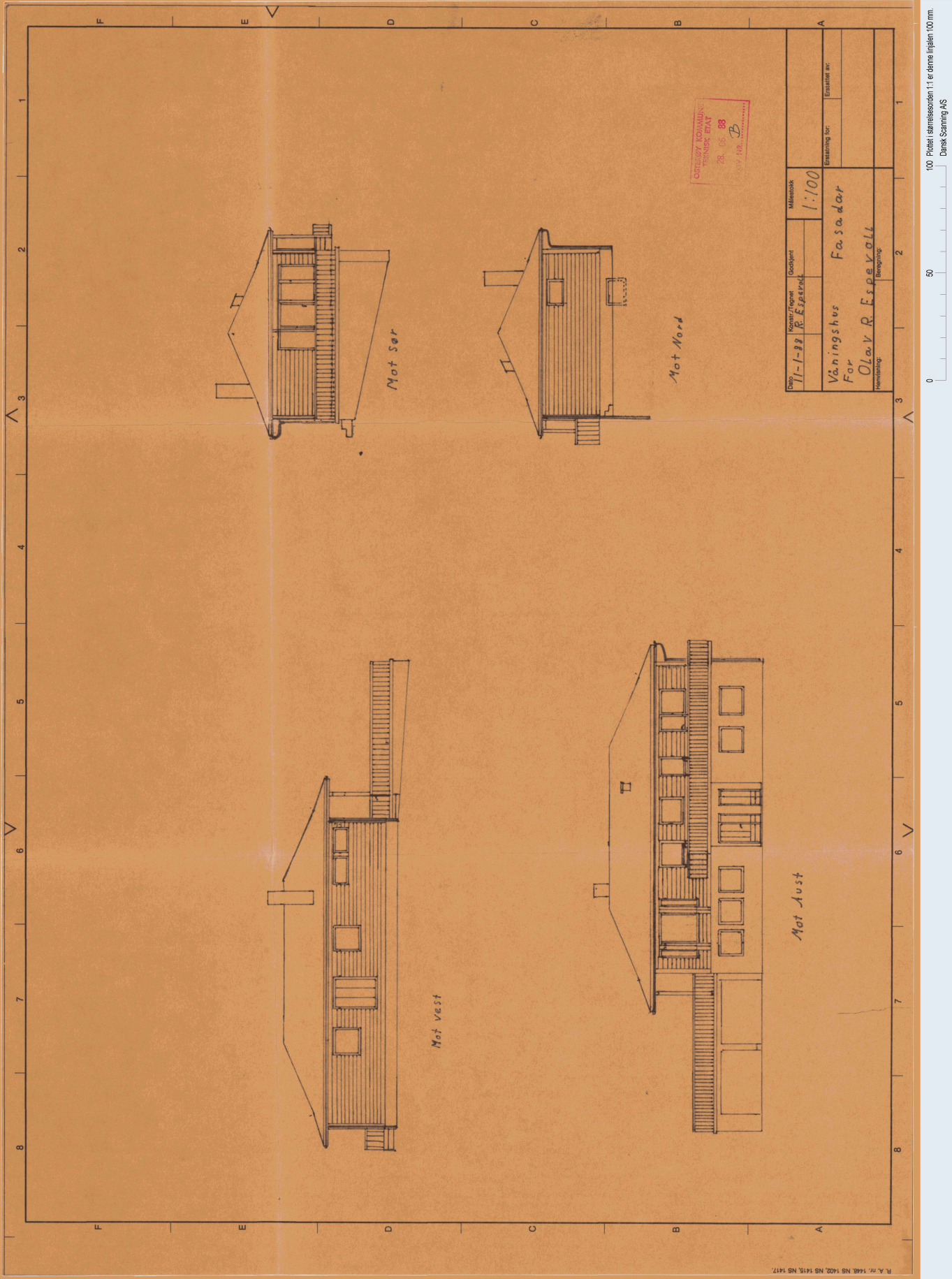
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

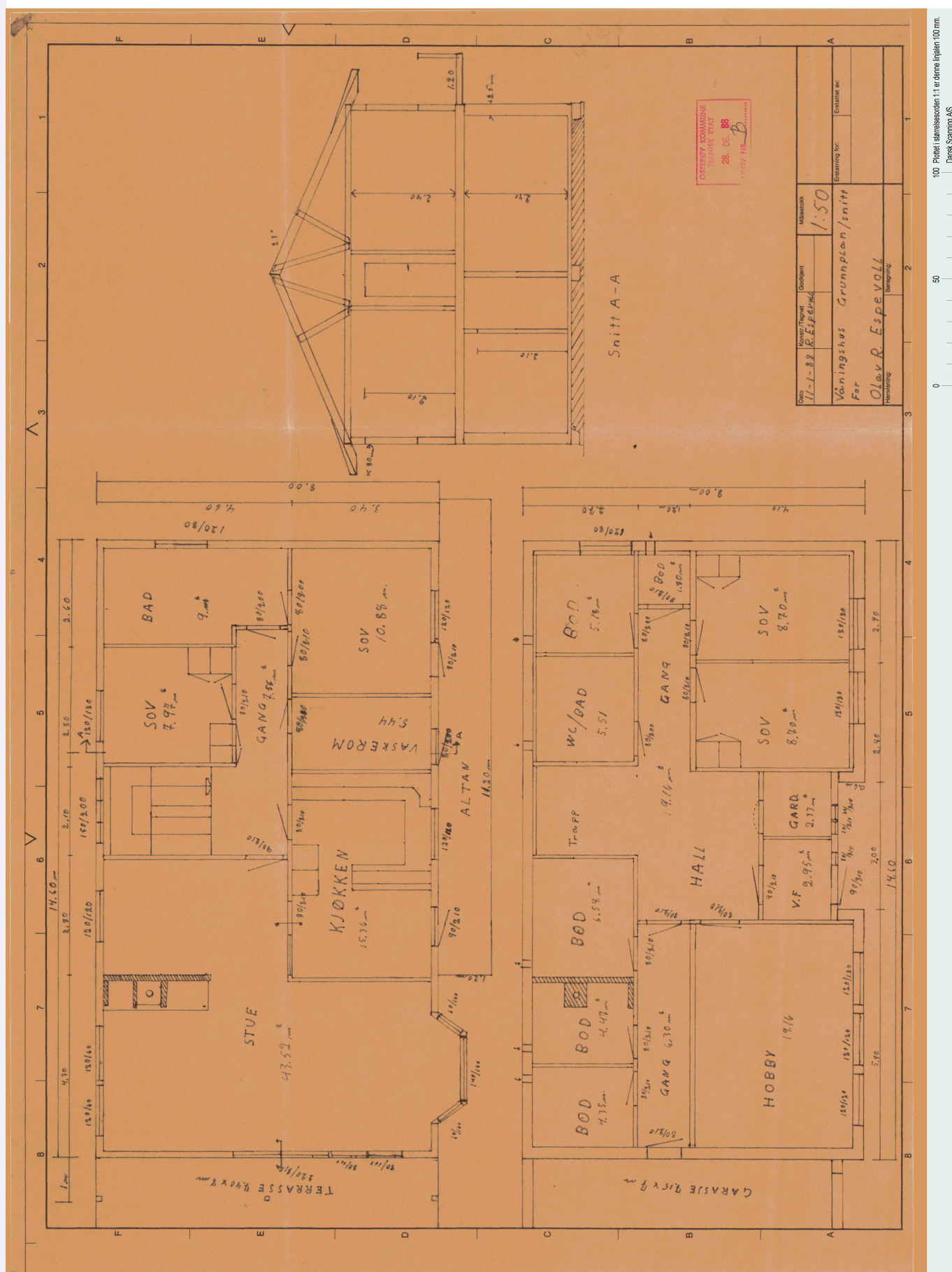
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plannr: 1253 2010 002. Planføresegner datert 07.09.2012 Vedtatt 03.10.12
Revidert: 27.11.2024

PLANFØRESESEGNER FOR ESPEVOLL NÆRINGSOMRÅDE, OSTERØY KOMMUNE

GNR 42 BNR 1,2,3

Plannr: 1253 2010 002
(pbl § 12-7)

Saksnummer 058/12

Dato sist revidert: 7.9.2012

Føremålet med planforslaget er å regulere området til område for næringsbygninger og forretning for tyngre handelsvarer med tilhørende infrastruktur.

A. VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 27.08.2012
- Føresegner datert 07.09.2012

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

Definisjonar (utan rettsverknad):

BRA (bruksareal) er bruksareal for alle plan i eit bygg inklusiv parkering for det einskilde bygget. Gjeld parkering utanfor og inne i bygg.

BYA bebyggd areal for ei tomt er summen av utbyggd areal for alle bygningar, bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbyggd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på tomta.

Inkluderer utragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng. BYA blir berekna med utgangspunkt i NS3940, tillagt nødvendig parkeringsareal, jf §3-12 i Plan- og bygningslova.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Ferdigattest

Attest utarbeidd av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med gjeldande nasjonale og kommunale retningslinjer.

Grøne tak

Ekstensive grønne tak har vekt på opp mot 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensive tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn, kan leve her og gras dør. Taket må gjødsles med langtverkande gjødning kvart tredje, fjerde år.

Intensive grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensive tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonast for svært høg vekt.

Semi-intensive grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

Kommuneplanen sin arealdel angir hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskilddring med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) jf. Pbl § 4-2, andre ledd og § 4.-3, første ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5,

og kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6.

Konsekvensutgreiing gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlege plan- og arealretningslinjer i regionale planar, er ivaretekne og fylgt opp.

Køyreveg er eit underføremål til veg. Køyreveg omfattar òg avkøyrsløp og skal nyttast i detaljregulering for alle køyrevegar.

Næringsbygningar er område som er nytta til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsbygningar er nemnt som eige føremål i lova. Kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under formålet næringsbygningar.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysisk omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering Pbl §§ 12-2 og 12-3.

ROS-analyse (risiko og sårbarheitsanalyse) er ei analyse av risiko og sårbarheit innanfor og nær opp til planområdet. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjevne og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmenn bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt

måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og/eller grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen si planmynde etter plan- og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

Veg er eit overføremål som omfattar alt vegareal (køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annan veggrunn – teknisk anlegg, annan veggrunn – grøntareal). Føremålet veg skal berre nyttast på kommuneplannivå og liknande.

VAO-Rammeplan er ein plan som dokumenterer løysingar for levering av forbruksvatn og brannvatn samt handtering av spillvatn og overvatn. Prinsippa i VAO-rammeplanen skal vere gjeldande for vidare prosjektering av anlegg

B. FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2000, datert 12.4.2012

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande foremål:

1. Bygg og anlegg
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Næringsbygg
 - Næringsbygg/forretning
 - Andre kommunaltekniske anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl § 12-5, ledd nr 2)
 - Køyreveg
Fortau
 - Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
 - Anna vegggrunn – grøntareal
Kollektivhaldeplass
 - Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur
(Pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Grøntstruktur
 - Naturområde
 - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruk, natur- og friluftsområde
(Pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - Landbruksforemål
 - Friluftsforemål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
(Pbl § 12-5 nr. 6)
 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
6. Omsynssone
(Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)
 - Frisiktsone ved veg
 - Ras – og skredfare
 - Bevaring naturmiljø

§ 1.3 Detaljregulering

1.3.1 Område sett av til næringsbygningar, f_N01 – f_N05 og område sett av til næringsbygningar/forretningar, f_N/F01-f_N/F02 er ferdig detaljregulert gjennom denne områdeplanen.

1.3.2 For område sett av til næringsbygningar, f_N06-f_N13, er det krav om detaljregulering.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet.

2.1.3 Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.1.4 Fyllings- og skjeringsområde utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næringsbygg og næringsbygg/forretning, der dette er nødvendig etter detaljplan.

2.1.5 Gjerder, murar og parkeringsplassar kan førast opp minimum 2 meter frå fortau og køyreveg og 0 meter frå annan vegggrunn, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg, jf. 7.1.1.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

2.2.1 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

2.2.2 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for køyreveg skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 2

Plannr: 1253 2010 002. Planføresegner datert 07.09.2012 Vedtatt 03.10.12

- | | |
|---|--|
| <p>horizontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde. Skyss skal kontaktast for avklaring i høve til utfomring og detaljering av busslommer.</p> <p>2.2.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet.</p> <p>2.2.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det òg gjerast greie for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - handtering av overvatn og vurdering av areal for dette i forhold til lokal fordryning. Bruk av infiltrasjonsflater utover takflater skal vurderast. - energisparande tiltak - gangsystem - vegetasjon og planteplan - universell utforming - utandørs belysning - skilt og reklame - vegskilt - kommunaltekniske anlegg - beredskap - snuplass for aktuelle store køyretøy <p>2.2.5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast, med løyve frå landbruksetaten i kommunen, at overskotsmatjord skal flyttast og nyttast andre stadar til jordbruksfremål. Matjorda skal nyttast så nært som mogleg.</p> <p>2.2.6. Gjeldande teknisk forskrift, vedr. handtering av radon, skal følgjast.</p> <p>2.2.7 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast eigen plan for anleggsfasa for tiltaket. Planen skal særskild syne vurderingar kring støyproblematikk, korleis ein skal unngå avrenning og utslepp mot elv og grunn og eventuelle nedstrømsstiltak. Ansvarleg søkjar for kvart tiltak skal sikra at planen vert utarbeidd av personar med relevant kompetanse, til dømes rådgevande</p> | <p>biolog. Fangdammar og andre tiltak skal visast i situasjonskart.</p> <p>2.2.8 Plan for anleggsfasen skal følgjast opp med kontrollrutiner frå ansvarleg føretak for kvart tiltak og Osterøy kommune.</p> <p>2.2.9. Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein plan for massehandsaming.</p> <p>§ 2.3 Rekkefølge</p> <p>2.3.1 Utbygging i område f_N06-f_N13, jf. § 1.3.2 kan ikkje skje før utbetring gjennom Vesetgjelet er ferdigstilt.</p> <p>2.3.2 o_PP02 og all infrastruktur, òg for mjuke trafikantar frå Rollandskryset og nordaust mot næringsområdet skal vere ferdigstilt innan løyve til tiltak kan gjevast. Løyve til tiltak for grunnarbeid som ikkje medfører transport av konstruksjonsmaterieil inn og ut av næringsområdet, samt tiltak som bidrar til massebalanse på parsellen av FV566, kan likevel gjevast.</p> <p>2.3.3 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som òg vurderer mogleg felles energiforsyning. Denne skal godkjennast av Osterøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innan planområdet.</p> <p>2.3.4 Tilfredstillande vassforsyning i høve til forventa forbruk og i høve til brannsløkking for kvart einskild tiltak må vera ferdigstilt før ferdigattest kan gjevast.</p> <p>2.3.5 Tiltak innanfor planområdet kan ikkje gjevast ferdigattest før anlegg for handtering av overvatn er etablert i tråd med prinsippa i VAO-Rammeplan datert 30.10.24. med tilhøyrande notat ang. Behov for kapasitet i magasin datert 01.10.24. Eventuelle naudsynte tiltak i forhold til avrenning mot elv skal vere opparbeidd og ferdigstilt.</p> <p>2.3.6</p> <p>2.3.7 Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermande tiltak, skal desse vera ferdigstilt før ferdigattest vert gjeve.</p> |
|---|--|

Side 4 av 11

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 2

Plannr: 1253 2010 002. Planføresegner datert 07.09.2012 Vedtatt 03.10.12

- f_G04 skal ferdigstillast før ferdigattest kan gjevast til tiltaket som rører ved f_G04.
- 2.3.8 Fortau skal etablerast samstundes som køyreveggar vert etablert.
- 2.3.9 o_KV03 skal opparbeidast før løyve til tiltak kan gjevast.
- 2.3.10 o_KV03 og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast så langt det er naudsynt for å gje fullgod tilkomst for både køyretøy og gåande til eigedom før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på eigedomar innanfor f_N/F01, f_N/F02 og f_N01-f_N05.
- 2.3.11 o_KV04 og o_KV14 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N01.
- 2.3.12 o_KV19, o_KV05 og tilhøyrande fortau, fram til og med o_KV19 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N05.
- 2.3.13 o_KV21, bru 1, o_KV05, o_KV06 og tilhøyrande fortau fram til og med o_KV21 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N06.
- 2.3.14 KV20, bru 1, o_KV05, o_KV06 og tilhøyrande fortau fram til og med KV20 eller KV28, o_KV07, bru 2, o_KV08 og tilhøyrande fortau fram til og med KV28 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N08.
- 2.3.15 KV27, o_KV07, bru 2, o_KV08 og tilhøyrande fortau fram til og med KV27 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N07.
- 2.3.16 o_KV06 og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til f_N09-f_N13.
- 2.3.17 Minst 50 % av f_N01-f_N03, f_N05 og f_N/F01-f_N/F02, inkludert opsjonar, må vera utbygd/under utbygging før detaljregulering av f_N06-f_N13 kan godkjennast. Opsjonar vektast med 50 % i utrekninga av totalt areal.
- 2.3.18 Dersom plasskrevjande tiltak ikkje får plass innfor f_N01- f_N05 og f_N/F01-f_N/F02 kan det opnast for detaljregulering av f_N06-f_N13 før krav om 50 % utbygging/byrja utbygging, inkludert opsjonar, er møtt, jf. § 2.3.17.
- 2.3.19 Før ferdigattest kan gjevast til tiltak innan f_N/F02, f_N01, f_N04, f_N06 – f_N08 og f_N13 skal tilgrensande del av vegetasjonsskjerm, jf. § 5.3.7, saman med eksisterande vegetasjon sikra tiltak for å oppnå visuell skjerming inn mot næringsområdet som vist i plankartet og vegetasjonskartet.
- 2.3.20 Når tiltak er sett i gang på både f_N09 og f_N11 skal ferdigstilling av tilgrensande del av f_VS07, jf. § 5.3.7, vere utført før ferdigattest til tiltak kan gjevast.
- 2.3.21 Når tiltak er sett i gang på både f_N12 og f_N13 skal ferdigstilling av tilgrensande del av f_VS08, jf. § 5.3.7, vere utført før ferdigattest til tiltak kan gjevast.
- § 2.4 Krav til utforming
- 2.4.1 Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Osterøy kommune sine retningslinjer for estetikk, arkitektur og landskap og kommuneplanen for Osterøy 2011-2023 §1.8.
- 2.4.2 Tomtene kan ha ein stigningsgrad, som føl eksisterande terreng, på opp til 1:25.
- 2.4.3 Mikroklima skal takast omsyn til i forhold til plassering av næringsbygg, jf. kommuneplanen for Osterøy kommune § 1.8.
- 2.4.4 Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenning eller oppfylling skal unngåast, god massebalanse skal vektleggast, jf. §§ 2.2.5 og 2.2.9.

Side 5 av 11

- | | |
|---|---|
| <p>2.4.5 Ubygde areal, inkludert overgang mellom næringsareal og grøntområde skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming. Større tre og annan naturleg vegetasjon bør takast vare på.</p> <p>2.4.6 Ved skjeringsar over 6 meter skal skjeringane vurderast å terrasserast og plantast med buskvekstar og andre plantar. Skjeringsar over 6 meter skal òg dempast med planting av lauvtre med rund krone, eventuelt buskar og andre grønne vekstar som skal kunne dempe intrykket.</p> <p>2.4.7 Eventuelle skjeringar og fyllingar utførast på areal sett av til næringsbygningar eller næringsbygningar/forretning og ikkje på areal sett av til naturområde eller vegetasjonskjermer.</p> <p>2.4.8 Vegetasjonskartet, vedlegg 6 i planmaterialet, skal vera førande for kva vegetasjon som skal takast i vare, jf. og § 5.2.1.</p> <p>2.4.9 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Inngangar og hovudfasade skal vende seg mot køyreveg.</p> <p>2.4.10 Ved prosjektering skal det leggjast vekt på miljømessige og energisparande kvaliteter i val av materiale, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk føreskrift. Solenergi bør nyttast, infrastruktur for vassboren varme skal nyttast til 90 % av oppvarmingsbehovet og same infrastruktur skal vurderast til eventuelt behov for nedkjøling. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like god eller betre, kan vassboren infrastruktur erstattast.</p> <p>2.4.11 Alle stasjonære næringsbygg skal opparbeidast med grønne tak. For f_N02 og f_N04 kan det gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for</p> | <p>tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige årsaker ikkje er mogleg å oppføre eit slik tak. Dersom unntak vert gjort skal overflatedrenering taklast i andre infiltrasjonsflatar innanfor den einskilde næringseigedomen.</p> <p>2.4.12 Skilt og reklame på bygg skal plasserast på veggflater, ikkje på møne, takflate eller gesims. Frittliggande visningsskilt kan setjas opp i den grad det er nødvendig jf pbl § 20-1 om søknadsplikt.</p> <p>2.4.13 Det skal ikkje gjevast løyve til oppsetting av telt type plasthall og liknande konstruksjonar.</p> <p>2.4.14 Tiltakshavar for områdeplan Espevoll skal utforme felles designmanual med bindande normer for utforming av areal innanfor området. Designmanualen skal setje krav til drift og bruk av uteareal, type vegetasjon og mellom anna spesifisere bruk av målform og lokale stadnamn innanfor området, setje krav til plassering av skilt og reklame, og vise utforming av kryssing av open kanal langs ved o_KV03.</p> <p>2.4.15 Ved utarbeiding av design manual skal det også utarbeidast retningslinjer for utandørsbelysning. Retningslinjene skal ha fokus på universell tilpassing, energieffektivitet og haldbare løysingar, og skal leggjast til grunn ved utarbeiding av belysningsplanar ved søknad om løyve til tiltak. Ved utarbeiding av belysningsplan for offentlege køyrevegar og gangareal skal retningslinjene følgjast. Retningslinjene for utandørs belysning skal godkjennast av Osterøy kommune.</p> <p>§ 2.5 Universell utforming</p> <p>2.5.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn.</p> <p>2.5.2 o_FT13 kan ha stigningsgrad opp til 1:14.</p> <p>§ 2.6 Automatisk freda kulturminne</p> |
|---|---|

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoggast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.
- 2.6.2 Steingarden skal sikrast mot inngrep med unntak av eventuell tilrettelegging for veg ved utbygging av næringsområdet mot nord. Eventuelle inngrep skal skje så skånsamt som mogleg.
- § 3 BYGG OG ANLEGG
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
- § 3.1. Næringsbygningar (f_N01 – f_N13)
- 3.1.1 For område sett av til næringsbygningar (f_N06 – f_N13) og tilhøyrande infrastruktur, inkludert bru 1, o_KV31 og o_FT22, og bru 2, o_KV30 og o_FT21, er det krav om utbeiding av detaljreguleringsplan som viser samla utbygging av heile området som tiltaket gjeld.
- 3.1.2. Analysane gjort i områdeplan Espevoll skal leggjast til grunn for detaljregulering av f_N06 – f_N13.
- 3.1.3. I område sett av til næringsbygningar (f_N01 – f_N13) kan det førast opp bygningar til næring og infrastruktur knytt til desse.
- 3.1.4. Innanfor f_N04 kan det berre frådelast til verksemdar som treng tomtar over 12 000 m², inkludert opsjonar. Opsjonar vert vekt med 50 % i utrekninga av totalt areal.
- 3.1.5. Innanfor området sett av til næringsbygningar, kan det søkjast tiltak til føremåla kontor, industri, lager, engros, handverk, verkstad (ikkje bensinstasjon), distribusjon, forretningshotell og catering. Det kan tillast sal av produkt som verksemda sjølv produserer og som naturleg høyrer til produkta.
- 3.1.6. Med forretningshotell meiner ein hotell kor målgruppa er forretningsreisande.
- 3.1.7. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsbygningar f_N01 til f_N13 er BYA = 80 %. Område for visulle skjermar og grøntareal jf. §§ 5.2.4 og 5.3.7 er ikkje medrekna i total BYA.
- 3.1.8. Planeringshøgder for f_N04 til f_N07 skal liggje minimum to meter over næraste punkt i bekkeløp, jf. kapittel 10.1.6 i planskildringa.
- 3.1.9. Maksimum mønehøgde er 13 meter og maksimum gesimshøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N01.
- 3.1.10. Maksimum mønehøgde er 18 meter og maksimum gesimshøgde er 15 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N02 til f_N05.
- 3.1.11. Det kan førast opp midlertidige steinknuseverk som del av utbygginga. Desse må oppfylle krav i til til ein kvar tid gjeldande lovverk, jf. òg § 2.2.7.
- 3.1.12. Det kan gjevast løyve til mellomlagring av reine massar på nærliggjande område sett av til næringsbygningar.
- 3.1.13. Søknad om mellombels bruksløyve skal handsamast etter same kriteria som søknad om ferdigattest.
- 3.1.14. Det kan etablerast nettstasjonar innanfor f_N01 – f_N13 dersom dei fastsette nettstasjonane ikkje er tilstrekkelege i høve til behov for effektuttak innanfor planområdet.
- § 3.2. Næringsbygningar/forretningar (f_N/F01 og f_N/F02)
- 3.2.1. I område sett av til næringsbygningar/forretningar (f_N/F01 og f_N/F02) gjev ein løyve til ei oppføring av bygningar til næring, forretning og tilhøyrande infrastruktur.

- | | |
|--|---|
| <p>3.2.2. Forretning skal berre omhandle tyngre handelsvarer. Varehandel for tyngre handelsvarer skal tolkast som forretningar med sal av bilar og motorkøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer.</p> <p>3.2.3. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsbygningar/forretningar, f_N/F01 og f_N/F02, er BYA= 80 %. Område for visulle skjermar og grøntareal jf. §§ 5.2.4 og 5.3.7 er ikkje medrekna i total BYA.</p> <p>3.2.4. Maksimum mønehøgde er 15 meter og maksimum gesimshøgde er 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N/F01 og f_N/F02.</p> <p>3.2.5. Det kan gjevast løyve til å setje opp gjerder rundt tiltak innafor f_N/F01 og f_N/F02 på inntil 10 % av utearealet dersom dette ikkje hindrar fri ferdsel på næringsområdet elles.</p> <p>3.2.6. Det kan førast opp midlertidige steinknuseverk som del av utbygginga. Desse må oppfylle krav i høve til til ein kvar tid gjeldande lovverk, jf. og § 2.2.7.</p> <p>3.2.7. Det kan gjevast løyve til mellomlagring av reine massar på nærliggjande område sett av til næringsbygningar/forretning.</p> <p>3.2.8. Søknad om mellombels bruksløyve skal handsamast etter same kriteria som søknad om ferdigattest.</p> <p>§ 3.3. Kommunaltekniske anlegg</p> <p>3.3.1. Det er sett av fire areal til nettstasjonar; o_ØK01 til o_ØK03 og o_ØK05.</p> <p>3.3.2. Nettstasjonane skal ha ein meter ledig plass ut frå alle sider i tillegg til ei tryggleikssone på 5 meter til brennbart materiale.</p> <p>3.3.3. Det er sett av to område for pumpestasjon; o_ØK04 og o_ØK06.</p> <p>3.3.4. Det skal etablerast fordrøyning av overvatn i tråd med prinsippa i VAO-Rammeplan datert 30.10.24. med tilhøyrande notat ang. Behov for kapasitet i magasin datert 01.10.24</p> | <p>§ 3.4 Massehandsaming</p> <p>3.4.1 Massar som ikkje vert nytta innan planområdet må transporterast bort og nyttast eller deponerast etter gjeldande lovverk og forskrifter.</p> <p>§ 3.5 Avfallhandtering</p> <p>3.5.1 Alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som p.g.a. volum eller ande årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.</p> <p>3.5.2 Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. føreskrift om gjenvinning og behandling av avfall.</p> <p>§ 3.6 Støy</p> <p>3.6.1 Støytilhøva ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø jf Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.</p> <p>3.6.2 Støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.</p> <p>3.6.3 Bygg skal støyisolerast i samsvar med gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggar og ferdigstillast før ferdigattest kan gjevast.</p> <p>3.6.4 Tiltak innanfor planområdet skal halde seg innanfor dei støyrestriksjonar fastsatt i forureiningsføreskrifta kapittel 30.</p> <p>3.6.5 Det skal utførast internkontroll av at støygrensene vert overhaldt. Overskridingar og gjennomførte tiltak for å hindre vidare overskriding skal rapporterast til lokal tilsynsmynde.</p> <p>§ 3.7 Forureining</p> <p>3.7.1 Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn, avfall, eller deponering av forureina</p> |
|--|---|

- | | |
|--|---|
| <p>massar i planområdet. Utslepp av partiklar er òg rekna som forureining.</p> <p>3.7.2 Metoder for hinder av utslepp må kalibrerast i høve til størrelse på sedimenter som skal passere. Døme på dette kan være silingsgardin.</p> <p>3.7.3 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosess og gravearbeid må transporterast bort og nyttast eller deponerast i samsvar med gjeldande lovverk.</p> <p>§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)</p> <p>§ 4.1 Køyreveg</p> <p>4.1.1 o_KV01 er offentleg og er fylkesveg 566 over Hannisdalslinja. o_KV01 skal opparbeidast som vegklasse U-H4, jf. Handbok 017.</p> <p>4.1.2 o_KV02 er offentleg og er fylkesveg 566 i austleg retning. Han har tilkomst frå o_KV01 og gjev tilkomst til o_KV03. o_KV02 skal opparbeidast som vegklasse S1, jf. Handbok 017.</p> <p>4.1.3 o_KV03 er offentleg og er hovudkøyrevegen innafor næringsområdet. Køyrevegen knyt næringsområdet til resten av det offentlege vegnettet. o_KV03 endar med ein snuhammar i nord.</p> <p>4.1.4 o_KV30 og o_KV31 er køyreveggar med bruer gjennom omsynssone H560_01, rundt elv. Her skal det settast inn særskilde tiltak i forhold til avrenning mot elv i anleggsperioden og dersom naudsynt i bruksperioden, jf. §§ 2.2.7, 2.2.8 og 3.7.</p> <p>4.1.5 o_KV03 – o_KV08, o_KV12 – o_KV26 og o_KV30 – o_KV31 skal oppførast med hard, flat overflate, som til eksempel asfalt og opparbeidast som vegklasse A2, jf. Handbok 017.</p> <p>§ 4.3 Fortau</p> | <p>4.3.1 Alle fortau skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.</p> <p>§ 4.4 Gang-/ sykkelveg</p> <p>4.3.1 o_GS01 har eit slingringsmonn på +/- 2 meter i forhold til traseen i plankartet.</p> <p>4.3.2 Alle gang- og sykkelveggar skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.</p> <p>§ 4.5 Gangveg/gangareal</p> <p>4.5.1 f_G04 går frå o_FT08 til områda nordaust for planområdet. Det skal ikkje setjast opp høge gjerder ut mot f_G04. f_G04 skal vera ein skogssti og skal sikre ålmenta fri gjennomgang av næringsområdet. Dagens vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.</p> <p>4.5.2 Alle gangveggar skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.</p> <p>§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal</p> <p>4.6.1 Annen veggrunn o_AVG01 til o_AVG19 er område for annan veggrunn – grøntareal og skal opparbeidast som ein del av fordrøyingssystemet i planområdet.</p> <p>4.6.2 Annan veggrunn skal opparbeidast med vegetasjon som kan bidra til nedbryting av partiklar og anna forureining frå vasking av harde flater.</p> <p>4.6.3 Kanal/grøft langs med o_KV03 skal ha ei slik utforming at det er mogleg å etablere botnvegetasjon.</p> <p>§ 4.7 Kollektivhaldeplass</p> |
|--|---|

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 2

Plannr: 1253 2010 002. Planføresegner datert 07.09.2012 Vedtatt 03.10.12

- | | |
|---|---|
| <p>4.7.1 Busslomma bør vera minst 3 m brei og ha ei grusinnspenning på 0,25 m på kvar side jf. Handbok 017.</p> <p>4.7.2 Det skal vera tilfredstillande sikt ved køyring til og frå haldeplass.</p> <p>4.7.3 Innkøyringslengde og utkøyringslengde skal reknast ut etter fartsgrense i område og etter Statens Vegvesen sine vegnormer.</p> <p>§ 4.8 Parkeringsplassar</p> <p>4.8.1. Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass. Tal på parkeringsplassar for sykkel er fastsatt i høve til type næring.</p> <ul style="list-style-type: none">- Forretning: 2,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 12 plassar for sykkel.- Kontor: 2,4 plassar per 100 m² BRA for bil og 12 plassar for sykkel.- Industri/verkstad: 2 plassar per 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel.- Lagerbygg: 0,3 plassar per 100 m² BRA for bil og 5 plassar for sykkel.- Catering: 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel.- Forretningshotell: 0,6 plassar per gjesterom for bil og 5 plassar for sykkel. <p>4.8.2 Parkeringsplass o_PP01 er offentleg og er parkeringsplass for brukarar av o_KH01 – o_KH04.</p> <p>4.8.3 Parkeringsplass o_PP02 er offentleg og er parkeringsplass for brukarar av lysløypa.</p> <p>4.8.4 Minimum 5 % eller minst ein parkeringsplass per tiltak skal vere universelt utforma.</p> <p>§ 5 GRØNTSTRUKTUR
(Pbl § 12-5, ledd nr 3)</p> <p>§ 5.1 Grøntstruktur</p> | <p>5.1.1. Område for grøntstruktur o_G01 ligg ved Rollandskrysset.</p> <p>5.1.2. o_G01 skal fungere som naturleg område for fordrøyning av overflatevatn.</p> <p>§ 5.2 Naturområde</p> <p>5.2.1. Innanfor naturområda f_GN01 – f_GN10 skal eksisterande vegetasjon vidareførast.</p> <p>5.2.2. Områda skal fungere som naturlege område for fordrøyning av overflatevatn.</p> <p>5.2.3. Områda skal sikre grøntdraget innanfor planområdet.</p> <p>5.2.4. f_GN01 – f_GN10 skal overtakast av tilgrensande næringsområde jf. Pbl. § 18-2 andre ledd. f_GN01 – f_GN10 kan ikkje reknast inn i total BYA.</p> <p>§ 5.3 Vegetasjonsskjerm</p> <p>5.3.1 Vegetasjonsskjerm f_VS01 skal opparbeidast med tregrupper og busker for å sikra visuell skjerming av næringsområdet frå sør-aust.</p> <p>5.3.2 f_VS02 – f_VS06 og f_VS09 skal opparbeidast med tregrupper og busker dersom eksisterande vegetasjon ikkje sikrar visuell skjerming av næringsområdet.</p> <p>5.3.3 Vegetasjonsskjerm f_VS07 og f_VS08 må ha minst ein rekkje med lauvtre og bør ha ei rekkje med busker på begge sider av trekkja.</p> <p>5.3.4 Vegetasjonsskjerm f_VS07 skal sikre eit vegetasjonsbelte mellom f_N09 og f_N10 og f_VS08 skal sikre eit vegetasjonsbelte mellom f_N12 og f_N13.</p> <p>5.3.5 Mest mogleg av opphavleg vegetasjon skal takast vare på for å skape ein god overgang til naturområda. Ved planting av nye vekstar skal desse vurderast i høve til prinsipp om universell utforming i høve til allergiar, astma og andre liknande plagar.</p> |
|---|---|

Side 10 av 11

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 2

Plannr: 1253 2010 002. Planføresegner datert 07.09.2012 Vedtatt 03.10.12

5.3.6	Vegetasjonsskjermer skal vera ein integrert del av næringsområdet og skal så langt som mogleg ha dagens opphavlege preg. Arealet kan nyttast til handtering av overvatn.	§ 8.1	Frisiktsone veg
5.3.7	f_VS01 – f_VS09 skal overtakast av tilgrensande areal satt av til næringsbygningar jf. § 18-2 i Plan- og bygningslova. f_VS01 – f_VS09 kan ikkje reknast inn i total BYA.	8.1.1	I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
§ 6	LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (Pbl § 12-5, ledd nr 5)	§ 8.2	Ras - og skredfare
§ 6.1	Landbruksføremål	8.2.1	Det er lagt inn omsynssone H310_01- H310_03 for ras og skredfare i f_LNFRL04, f_LNFRL05 og f_GN06.
6.1.1.	Innanfor f_LNFRL01 – LNFRL05 kan det etablerast tiltak som er direkte knytt til friluftsføremål og stadbunden næring.	8.2.2	Geologisk rapport, utført av Russenes 26.11.2011, skal leggjast til grunn for prosjektering av gang- og sykkelveg, o_GS01, og sikringstiltak må gjennomførast der det er naudsynt, før o_GS01 vert gjeve ferdigattest.
§ 6.2	Friluftsføremål	§ 8.3	Bevaring naturmiljø
6.2.1	Område for friluftsføremål f_LNFRF01er område for lysløypeanlegget. Innafor f_LNFRF01 kan det etablerast tiltak knytt til idrettslagets bruk av området.	8.3.1	Omsynssone H560_01 i f_NSV01 skal takast vare på. Det er lagt inn minst 15 m buffersone på kvar side av bekken for å verne bekken mot mellom anna forureining, jf. § 2.2.3, 2.2.7, 2.2.8 og § 3.7.
§ 7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (Pbl § 12-5 nr. 6)		
§ 7.1	Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
7.1.1	o_NS01 er offentleg bekk som ligg i utkanten av nedslagsfeltet til Loneelvi og er sikra med omsynssone for bevaring naturmiljø H560, jf. § 7.3.		
§ 8	OMSYNSSONE (Pbl § 12-6 jf. § 11-8)		

Side 11 av 11

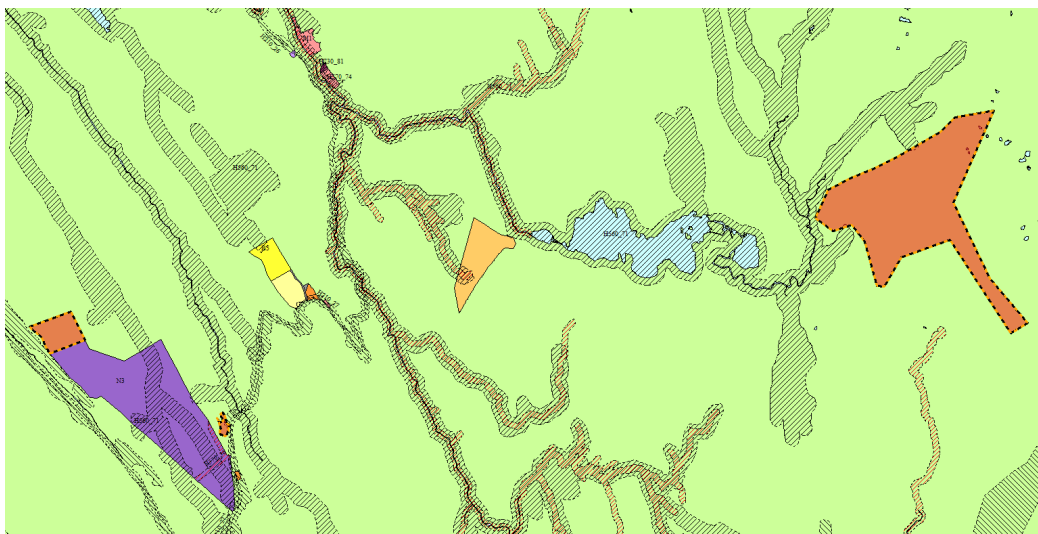
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 42/2

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

Eigedomen består av fleire teigar. For den største delen av eigedomen er Kommuneplanen sin arealdel gjeldande plan, medan ein mindre del av eigedomen er regulert i reguleringsplanen Espevoll næringsområde.

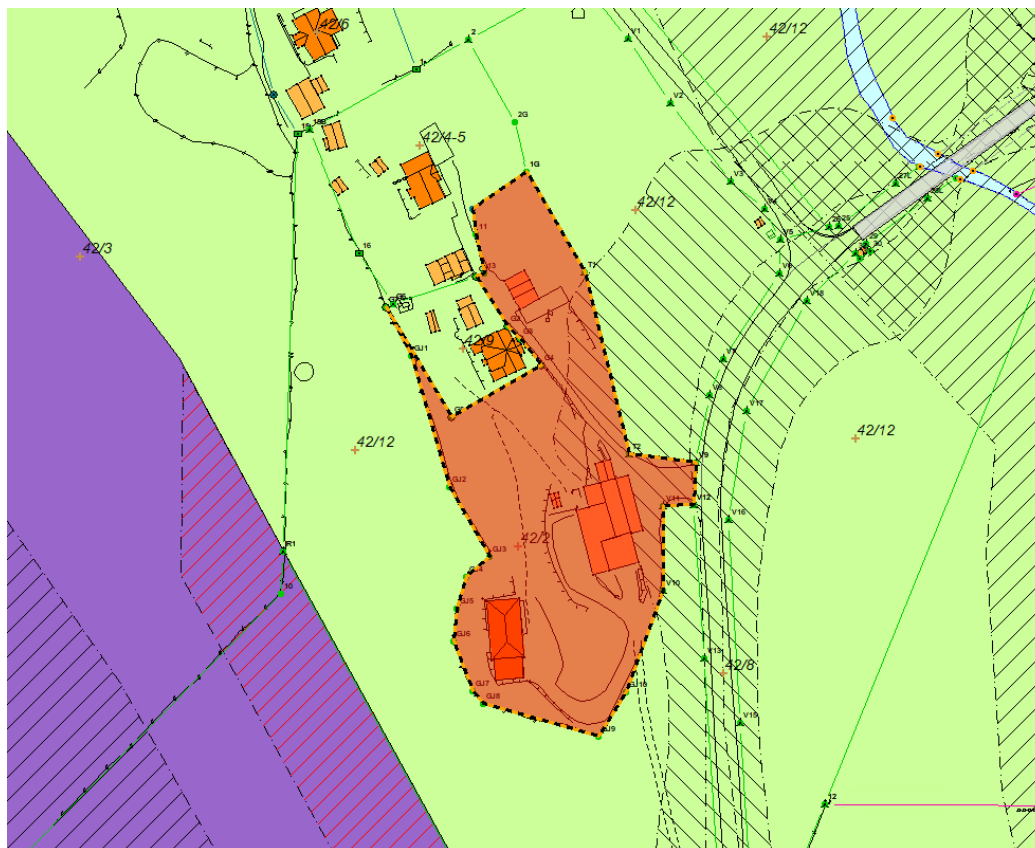
Utsnitt av heile eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:15000 – eigedom markert i raudt

Vedlegg: Kommunalinformasjon

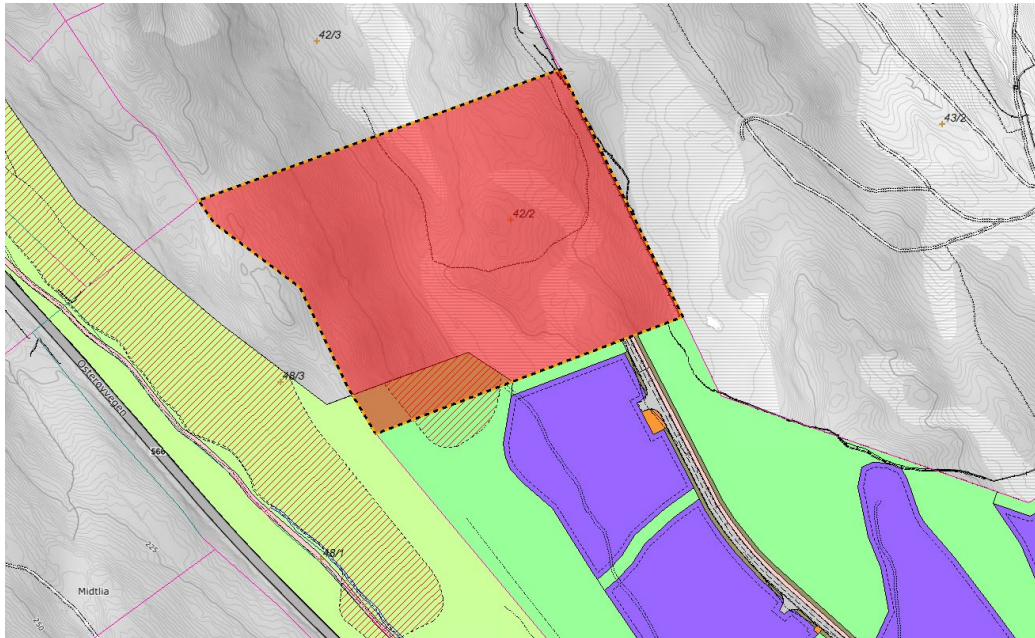
Nærare utsnitt av eiendomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 2 Målestokk 1:1000 – eiendom markert i raudt

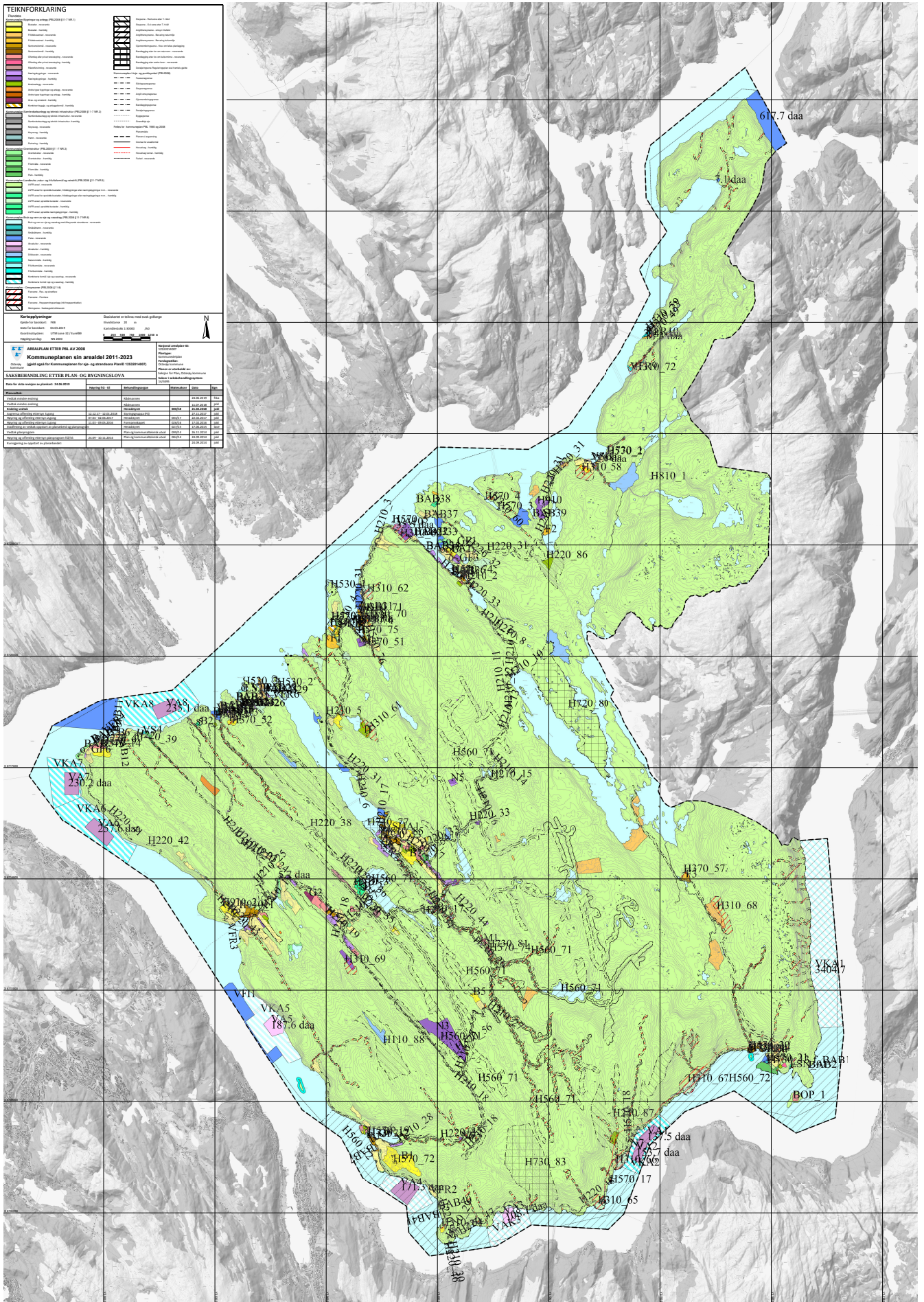
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utsnitt av delar av teig som er regulert i reguleringsplanen Espevoll næringsområde:



Figur 3 Målestokk 1:2000 – eigedom markert i raudt

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2709260093 / Stian Træland Nilsen, tlf. 90147444

Gjerstadvegen 855, 5286 Haus

Gnr. 42, bnr. 2 i Osterøy kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

