EIDE 95

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Tegninger
Ferdigattest nybygg
Ferdigattest mur
Utsnitt av plan for eigedom
Plankart - Områderegulering Valestrand sentrum
Føresegn - Områderegulering Valestrand sentrum
Matrikkelkart
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Eide 95, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
OSTERØY kommune
gnr. 136, bnr. 122, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1366 **Referansenummer:** FB8574

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Tomannsbolig.
Oppført 2008.
Innredet over 2 etasjer.
Boligen fremstår i god stand i henhold til alder.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Rominndeling.
1.Etasje
-Stue m/trapp, 41,8 kvm.
-Kjøkken, 17,2 kvm.
-Toalettrom, 1,3 kvm.
-Soverom, 7,4 kvm.

U.Etasje
-Entré, 3,8 kvm.
-Bod, 4,3 kvm.
-Hall m/trapp, 12,3 kvm.
-Vaskerom, 5 kvm.
-Bad, 9,6 kvm.
-Soverom, 14,3 kvm.
-Soverom 2, 14,5 kvm.
- Utvendig bod, 5,2 kvm.

Overflater 1.Etasje.
Gulv: Det er 1-stavs parkett på gulv.
Vegger: Vegger har malt strie.
Tak: Tak har malte slette flater.

Overflater U.Etasje.
Gulv: Det er fliser og laminat på gulv.
Vegger: Vegger har malt strie.
Tak: Tak har malte slette flater.

Våtrom
Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Badekar.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom
Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt slett himling.
Varmekabler i gulv.
Vaskerommet er innredet med:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom.
Det er laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Vegghengt toalett.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.

Kjøkken
Klikkflis vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og heltre med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.
-Vedovn i stue.
-Varmekabler i alle rom i underetasje foruten om bod.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2007.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

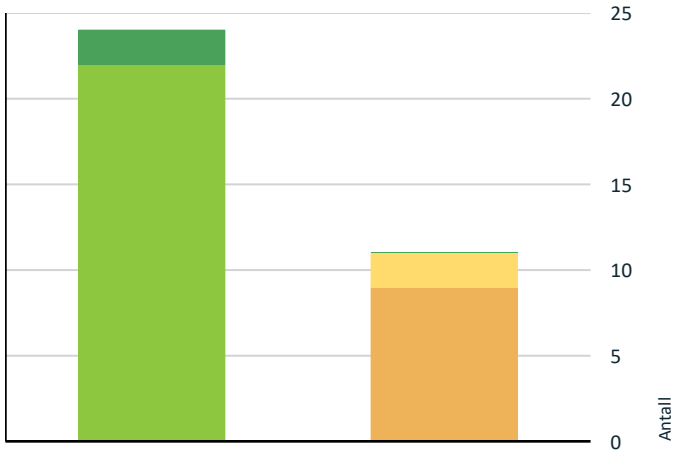
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert, det er ikke kjent om tiltaket er meldt inn/søkt om.

Sammendrag av boligens tilstand

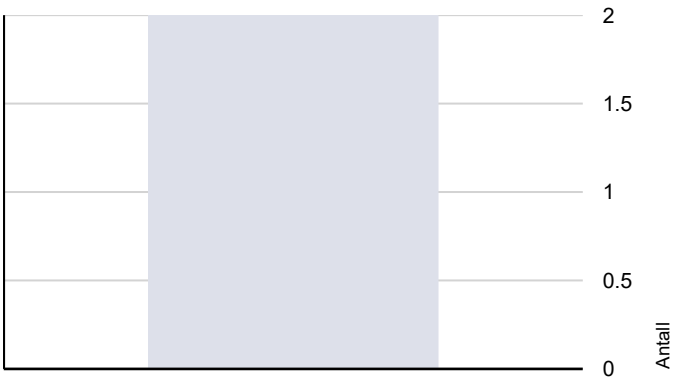
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

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

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på hele boligen.
Beslag rundt pipe har brukt mer enn halvparten av forventet levetid. ved befaring på innsiden var det tegn til mindre rennemerke på pipe.

Yttertaket fremstår ellers i ok stand i henhold til alder, noe mose groe som anbefales å fjerne som ett vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og etablere snøfangerer rundt hele taket av sikkerhetsmessige grunner.
Det bør utføres en kontroll av beslag rundt pipe og andre gjennomføringer, tidspunkt for utskiftning av beslag nærmer seg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Kledning fremsto i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av w-takstoler i tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registert rennemerke ved gjennomføring av pipe, det ble ikke registrert skade eller fuktighet ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold under oppsyn, kan tyde på at det tidvis ikke er helt tett ved kraftig vær, lokale utbedringer kan måtte utføres.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksslitasje.

Karmer og lister bør males for å unngå mer slitasje og forlenge levetiden.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Hovedinngangsdør

Hovedytterdør i malt utførelse med felt av glass.
Normal funksjon med noe bruksslitasje.

TG 1 Boddør

Malt ytterdør med profiler.
Normal funksjon.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Utgang fra stue til balkong/terrasse på 112 kvm.

Dagens gjeldene krav:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:
Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverk målt til 91cm, dagens krav for rekkverk er 100cm.

Det ble registrert en del slitasje på enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av enkelte bord nærmer seg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.Etasje.
Gulv: Det er 1-stavs parkett på gulv.
Vegger: Vegger har malt strie.
Tak: Tak har malte slette flater.

Overflater U.Etasje.
Gulv: Det er fliser og laminat på gulv.
Vegger: Vegger har malt strie.
Tak: Tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Det ble registrert riss i strie på ene soverommet, samt noe slitasje på gulv.

Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelker.
Gulv mot grunn er av betong.

Ved kontroll ble det ikke registrert retningsavvik utover aksepterte retningsavvik i henhold til NS3600.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av betong konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger.
Balansert ventilering.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ved hullboring registrert vekt% på 19%, noe som anses som høyt.
Over 20% er det fare for at sopp og råte kan dannes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold konstruksjon under oppsyn.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom
Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt slett himling.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater e kontrollert, ingen synlige avvik registert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 22 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

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
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Badekar.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstan, noe svakt fall på gulv.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 6-9 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 10 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

Tilstandsrapport

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 6-9mm.

Sluk under badekar er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vann vil renne mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

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
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken
Klikkflis vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og heltre med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.

-Platetopp.

Det er og plass for kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkkenet. Dette var ikke krav ved oppføringstidspunkt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk er ikke ledet ut over tak, det er avsluttet ved kaldtloft. Det er ikke en anbefalt løsning da varm fuktig luft fra vifte kommer inn i kaldtloft og kan skape kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk bør føres over tak eller ut via gavlveggen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Det er laminat på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Rommet inneholder:
-Vegghengt toalett.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved ved luke på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Anlegg er plassert på kaldloft.

Mrk:
Anlegget er fra byggeår og halvparten av forventet brukstid er gått. Det er ikke kjent om det har vært service på anlegget. Plutselige avvik kan forekomme på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at bereder snart er 20 år og plutselige avvik kan forekomme.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere 1 stk (Elbillader).
20 ampere 1 stk.
16 ampere 11 stk.
10 ampere 1 stk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Ny installasjon ved byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det er montert elbillader i 2023, arbeidet ble utført av Thunestvedt elektro.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier informerer om at det foreligger samsvarserklæring for arbeid som er utført på boligen, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannvarsleren og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Drenerende masser var overbygget av terrasse og er kun vurdert basert på alder.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng.
På grunn av terrasse er det ikke mulig og kontrollere fall mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ekstern bod ca 6,6 kvm
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger av tre kledd med liggende kledning.
Tak av terrasse konstruksjon, underliggende tekking med stålplater.

En slik løsning vil ikke være 100% tett, noe vann kan derfor forventes at trenger inn i boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

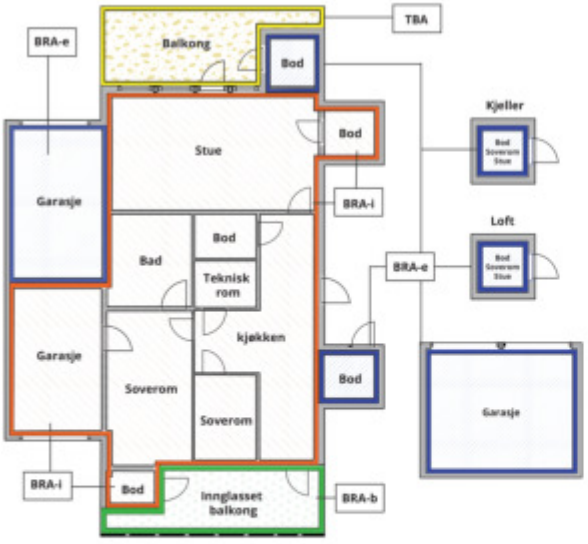
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	112
Underetasje	68	5		73	
SUM	**138**	**5**			**112**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom		
Underetasje	Entré, Bod, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1.Etasje
-Stue m/trapp, 41,8 kvm.
-Kjøkken, 17,2 kvm.
-Toalettrom, 1,3 kvm.
-Soverom, 7,4 kvm.

Balkong/terrasse, 112 kvm.
-Utestue, ca 8 kvm.

U.Etasje
-Entré, 3,8 kvm.
-Bod, 4,3 kvm.
-Hall m/trapp, 12,3 kvm.
-Vaskerom, 5 kvm.
-Bad, 9,6 kvm.
-Soverom, 14,3 kvm.
-Soverom 2, 14,5 kvm.
- Utvendig bod, 5,2 kvm.

Carport under terrasse.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Ekstern bod ca 6,6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert, det er ikke kjent om tiltaket er meldt inn/søkt om.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	10
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	122	0	2	1106 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Eide 95

Hjemmelshaver

Fthwi Amleset Mebrahtom, Gebresilasie
Mulugeta Byene

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FB8574

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mulugeta B Gebresilasie	Amleset Mebrahtom Fthwi

Gateadresse
Eide 95

Poststed	Postnr
Valestrandsfossen	5281

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250022

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Elbil ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250022

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250022

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mulugeta Byene Gebresialsia	5b24f5680ac1f7850a135e8b266fdc12ce9caef6	18.03.2025 19:19:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

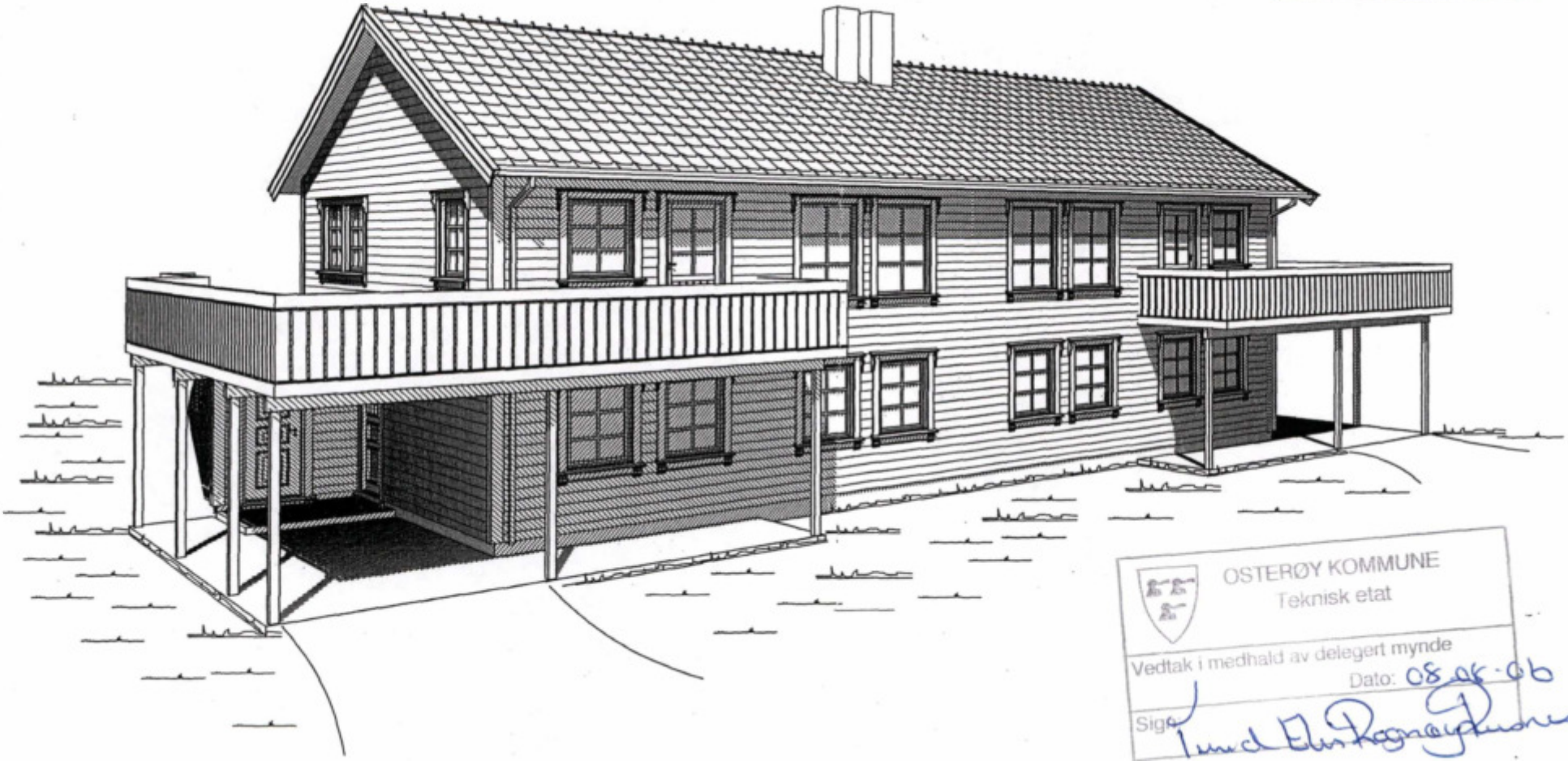
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amleset Mebrahtom Fthwi	c9a4b67ee96fbf2a15d37147cd9be1e6e31a40bb	18.03.2025 19:25:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 136250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TEGNINGER

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Jour.nr.: 06/538-2
02. 05. 2006
Ark.nr.:
Saksbeh.: THE
Reg.nr.: 06/562
Kopi:
Unntatt fra off.lov:



OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtak i medhald av delegert mynde
Dato: 08.06.06
Sign

C-06

TradisjonsHus & Hytte AS

TOMANNSBOLIG | PERSPEKTIV

TradisjonsHus & Hytter AS

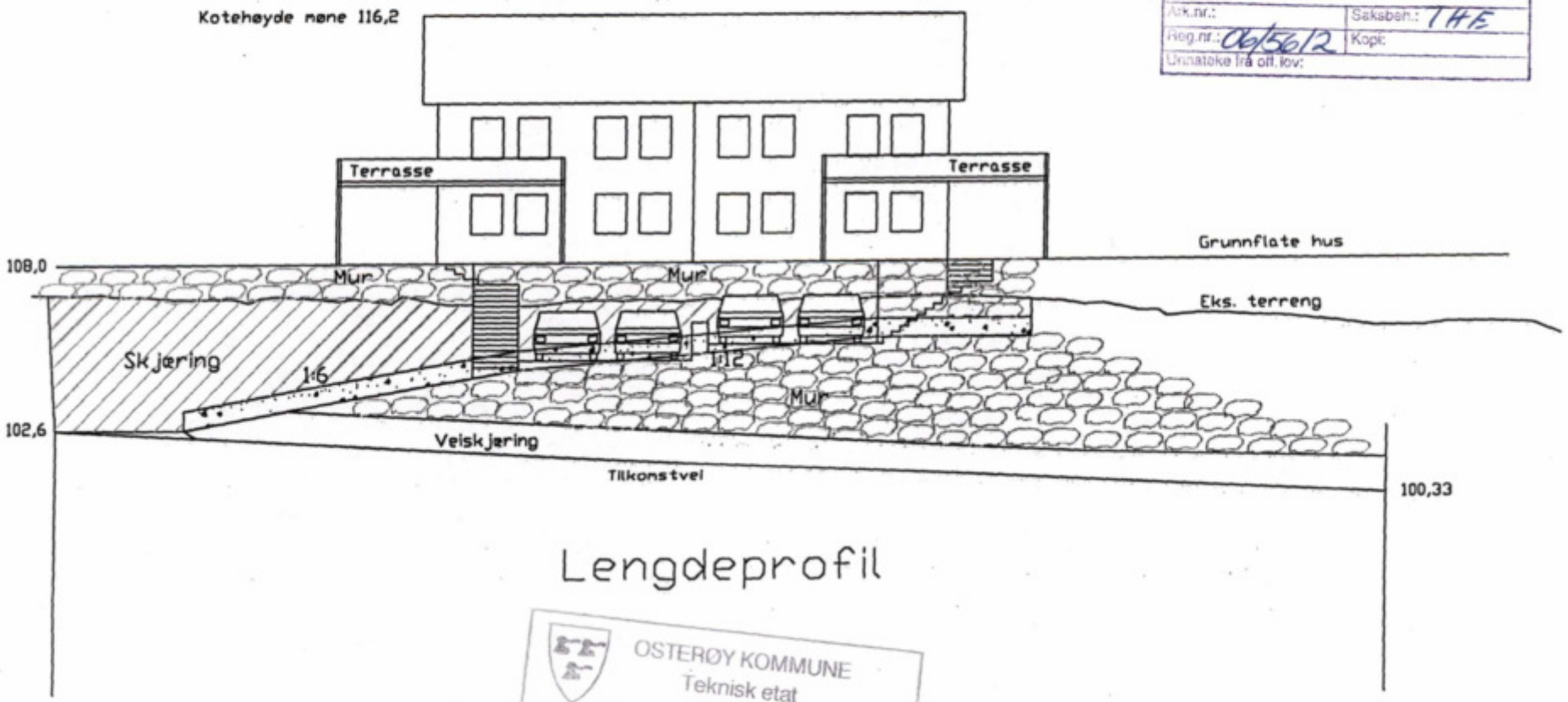
Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Tiltakshaver: Ann Kristin Lavik & Ørjan Daltveit
Byggadresse:
Kommune: OSTERØY
Gnr. 136 Bnr. 122 Mål:
Dato: 01.02.2006
Tegn: T. Slingstad
Kontroll: T. Slingstad
Tegning: Trlel 505

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR TRYGVE ENGETAG

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv | Jour.nr. 06/538-2
02. 05. 2006
Ark.nr.: | Saksbeh.: THE
Reg.nr.: 06/5612 | Kopi:
Unntatoke frå off. lov:

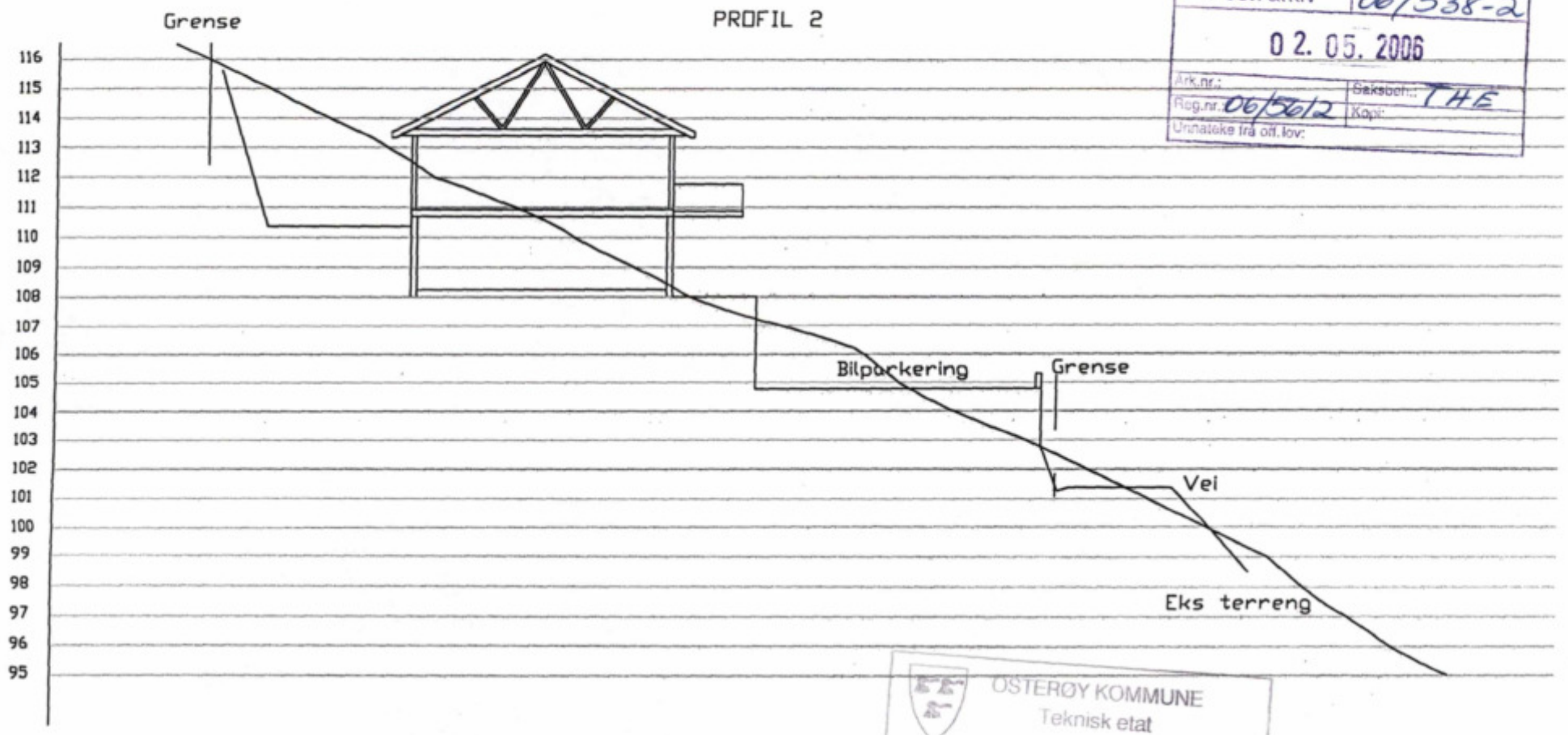


Lengdeprofil

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtak i medhald av delegert mynde
Dato: 08.08.06
Sign.: Turid Riis Rognerud Nilsen

E-06

Ø. Dalveit
Osterøy
Lengdeprofil
Ingeniør Aarland AS
23.03.06
1:200
01



Profil gjennom midten av huset

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Jour.nr.: 06/538-2
02.05.2006
Ark.nr.:
Geksben.: THE
Reg.nr. 06/562
Kopi:
Unntatt fra off.lov:

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtak i medhold av delegert mynde
Dato: 08.05.2006
Sign.

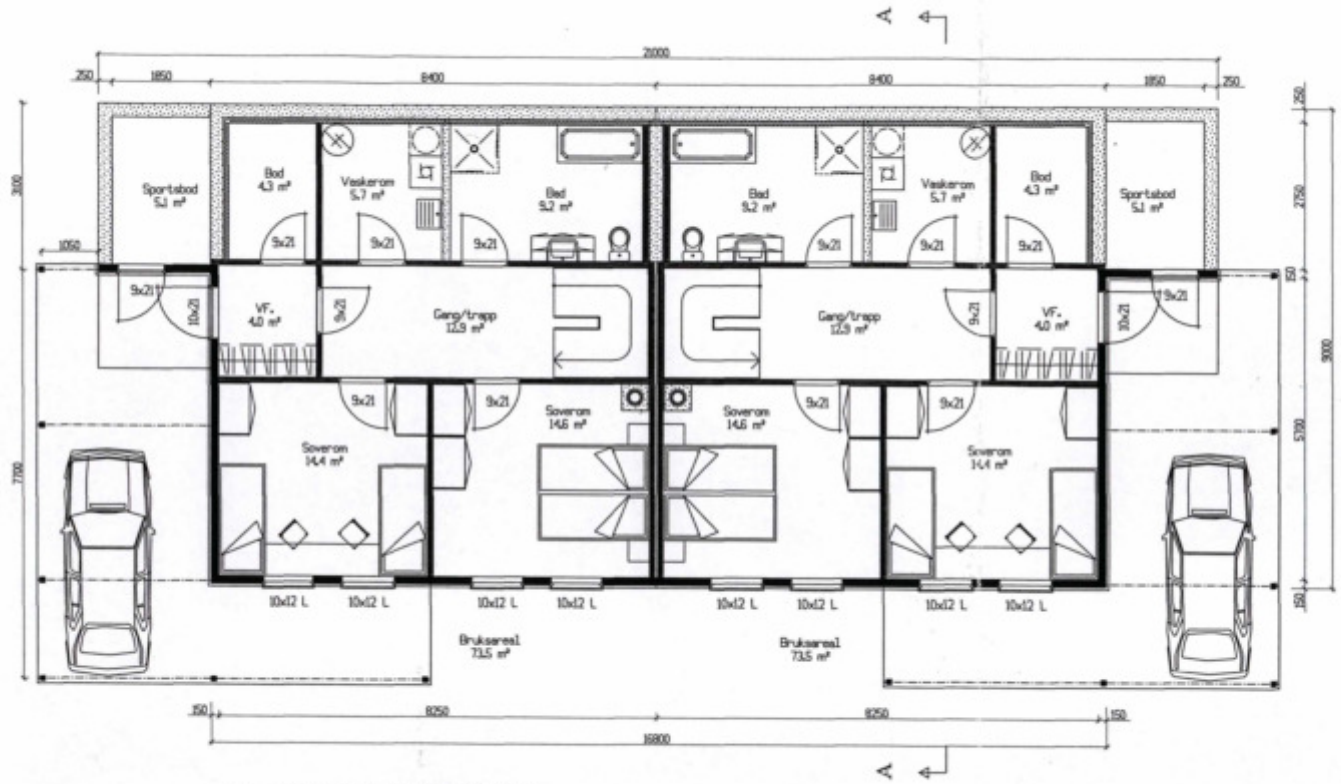
E-07

Ø. Dalsveit
Osterøy

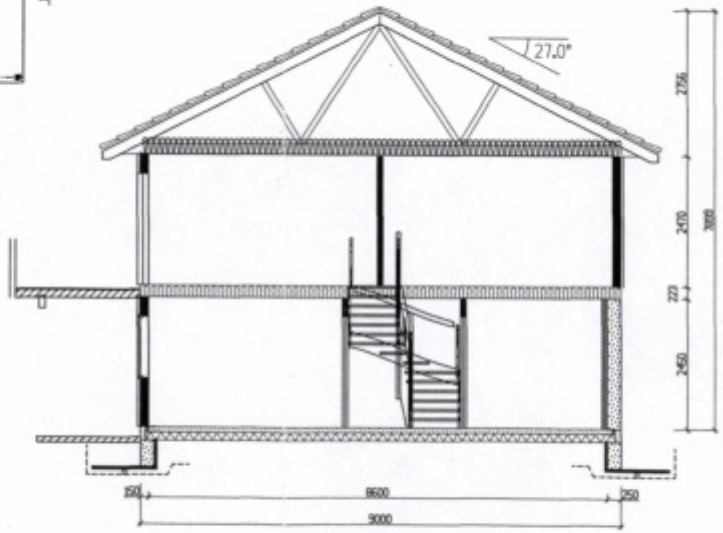
Tverrprofil

Ingeniør Aarland AS

23.03.06
1:200
03



PLAN UNDERETASJE



SNITT A - A

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Jour.nr.: 06/538-3
02. 05. 2006
Ark.nr.: Saksbeh.: THE
Log.nr.: 06/5617 Kopi:
Unntatt fra off.lov:

E-01

TradisjonsHus & Hytte AS

TOMANNSBOLIG | PLAN UETG. / SNITT

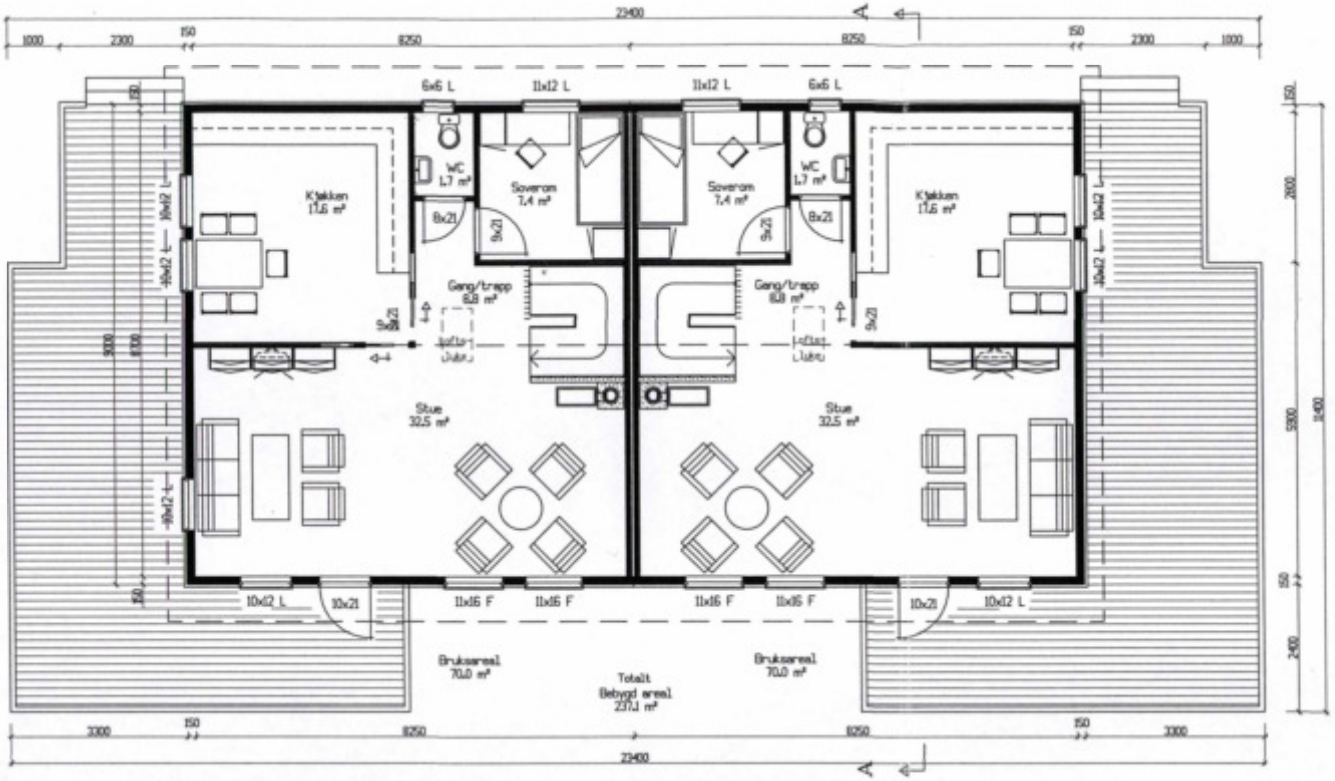
TradisjonsHus & Hytter AS
Etvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Tiltakshaver: Ann Kristin Lavik & Ørjan Daltveit
Byggadresse:
Kommune: OSTERØY
Gnr: 136 Bnr: 122 Mål: 1:100
Dato: 01.02.2006
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegn.nr: Trie1 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
ØRVLESENTERET Pb.38 3801 SDH
Tlf.35 93 28 54 Mobil 91 14 89 03

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Journ.nr. 06/538-3
02. 05. 2006
Ark.nr.:
Saksbeh.: THE
Log.nr.: 06/567
Kopi:
Unntatte fra off.lov:



PLAN 1. ETASJE

E-02

TradisjonsHus & Hytte AS

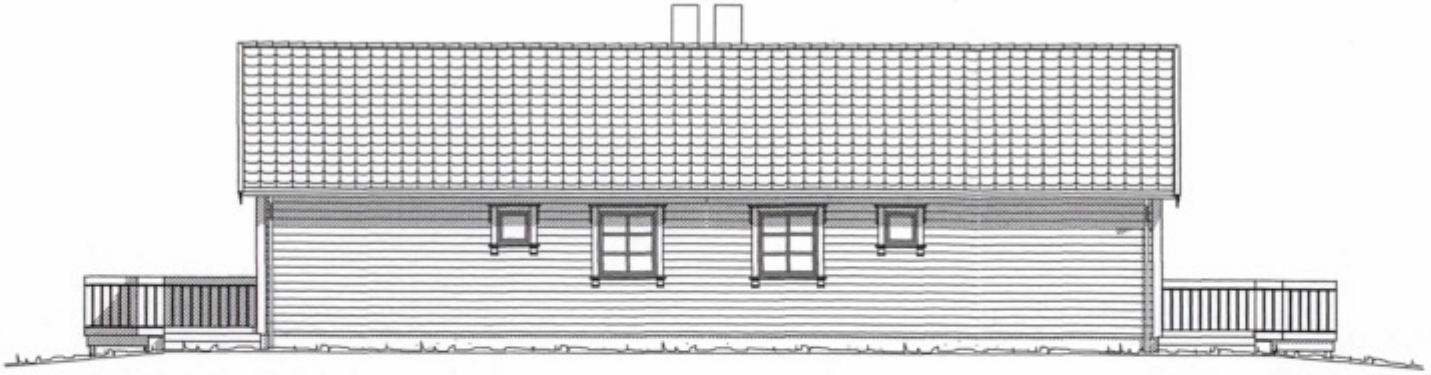
TOMANNSBOLIG	PLAN 1. ETASJE

TradisjonsHus & Hytter AS
Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Tiltakshaver: Ann Kristin Lavik & Ørjan Daltveit
Byggadresse:
Kommune: OSTERØY
Gnr: 136 Bnr: 122 Mål: 1:100
Dato: 01.02.2006
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnnr: Trlei 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR TRYGVE SINGSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Tlf. 33 33 28 54 Mobil 98 14 85 03



FASADE MOT

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Jour nr.: 06/538-2
02. 05. 2006
Aut.nr.: Saksbeh.: THE
Avg.nr. 06/562 Kopi:
Unntatt fra off. lov:

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtak i medhold av delegert myndig
Sign: Turid Elvedagsgård
Dato: 08.05.2006



FASADE MOT

E-04

TradisjonsHus & Hytte AS

TOMANNSBOLIG	FASADER

TradisjonsHus & Hytter AS

Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Tiltakshaver: Ann Kristin Lavik & Ørjan Daltveit
Byggadresse:
Kommune: OSTERØY
Gnr: 136 Bnr: 122 Mål: 1:100
Dato: 01.02.2006
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnnr: Triel 504

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS
TRYGVE SINGSTAD
ARKITEKTSENTERET Pb.38 3601 SDM
Tlf.33 33 28 54 Mobil 95 14 85 03



FASADE MOT

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv
Jour.nr 06/538-2
02. 05. 2006
Ark.nr.:
Saksbeh.: THE
Løpenr.: 06/562
Kopi:
Unntatt fra off.lov:

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtak i medhold av delegert mynde
Dato 08.05.06
Sign Lund Elin Ragnestad



FASADE MOT

E-03

TradisjonsHus & Hytte AS

TOMANNSBOLIG | FASADER

TradisjonsHus & Hytter AS
Elvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
Tlf. 67 55 26 50

Tiltakshaver: Ann Kristin Lavik & Ørjan Daltveit
Byggadresse:
Kommune: OSTERØY
Gnr: 136 Bnr: 122 Mål: 1:100
Dato: 01.02.2006
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnenr: Trle1 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
BRÅLESENTERET Pb.33 3021 SPM
Tlf.33 33 28 54 Mob 91 14 69 03

FERDIGATTEST
NYBYGG

Kommune

Unabl
to
impor
grapr
+

Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg
Tlf. 56 19 21 00 Faks: 51 19 21 01

Ferdigattest

etter plan og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Ingeniør Aarland A/S Eidsvågbakken 1 5105 Eidsvåg i Åsane	Ann-Kristin Lavik og Ørjan Daltveit Eide 5281 Valestrandsfossen

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Eide	136	122		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

2 - mannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Osterøy kommune, Administrasjonen	11.07.2006	212/06

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
22.04.2009	Hans Magnar Aarland

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).

Merknader

Ferdigattest utsteda på grunnlag av innkomne kontrollerklæringar.

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk drift og forvaltning

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Lonevåg	09.11.2009	Torbjørn Helgeland

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse

NBR nr 705144-EN Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

FERDIGATTEST MUR

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Bergan Bygg AS
Solbjørgsdalen 84
5282 LONEVÅG

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Marit Nedreli	24.09.2018
Vår: 16/1542 - 18/18509	marit.nedreli@osteroy.kommune.no	

136/122 - Eide - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av mur - ferdigattest

Administrativt vedtak. Saknr: 245/18

Tiltakshavar: Even Tepstad
Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS
Søknadstype: Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 13.07.2016 saknr. 236/16. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.

Det vert elles synt til søknad motteken 03.09.2018.

Skildring

Adresse:	Gnr. 136, bnr. 122, snr. 2, Eide.
Bygningstiltak:	Oppføring av mur.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av mur på gnr. 136, bnr. 122, Eide."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1542.

Med helsing

Hege Eeg	Marit Nedreli
leiar teknisk forvaltning	rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

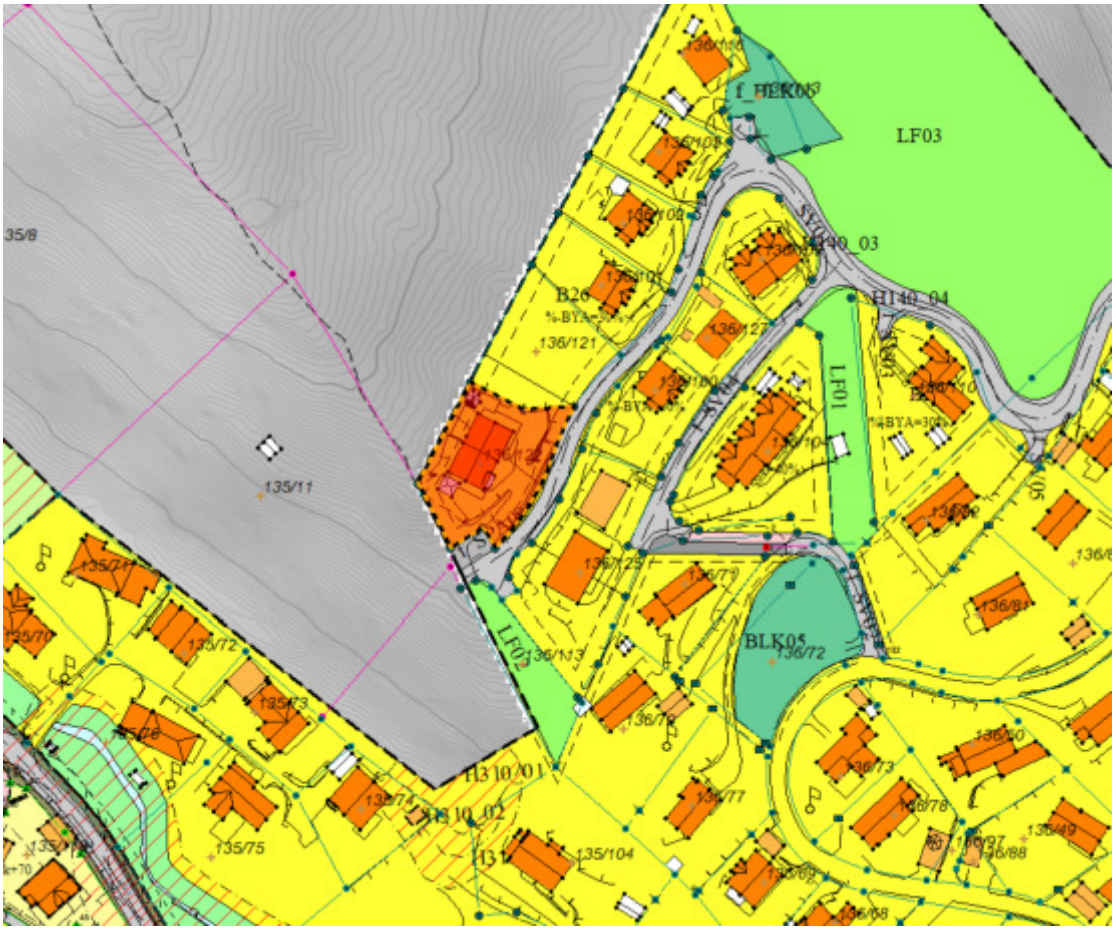
Bergan Bygg AS	Solbjørgsdalen 84	5282	LONEVÅG
Even Tepstad	Eide 95	5281	VALESTRANDSFOSSEN

UTSNITT AV PLAN FOR EIGEDOM

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 136/122

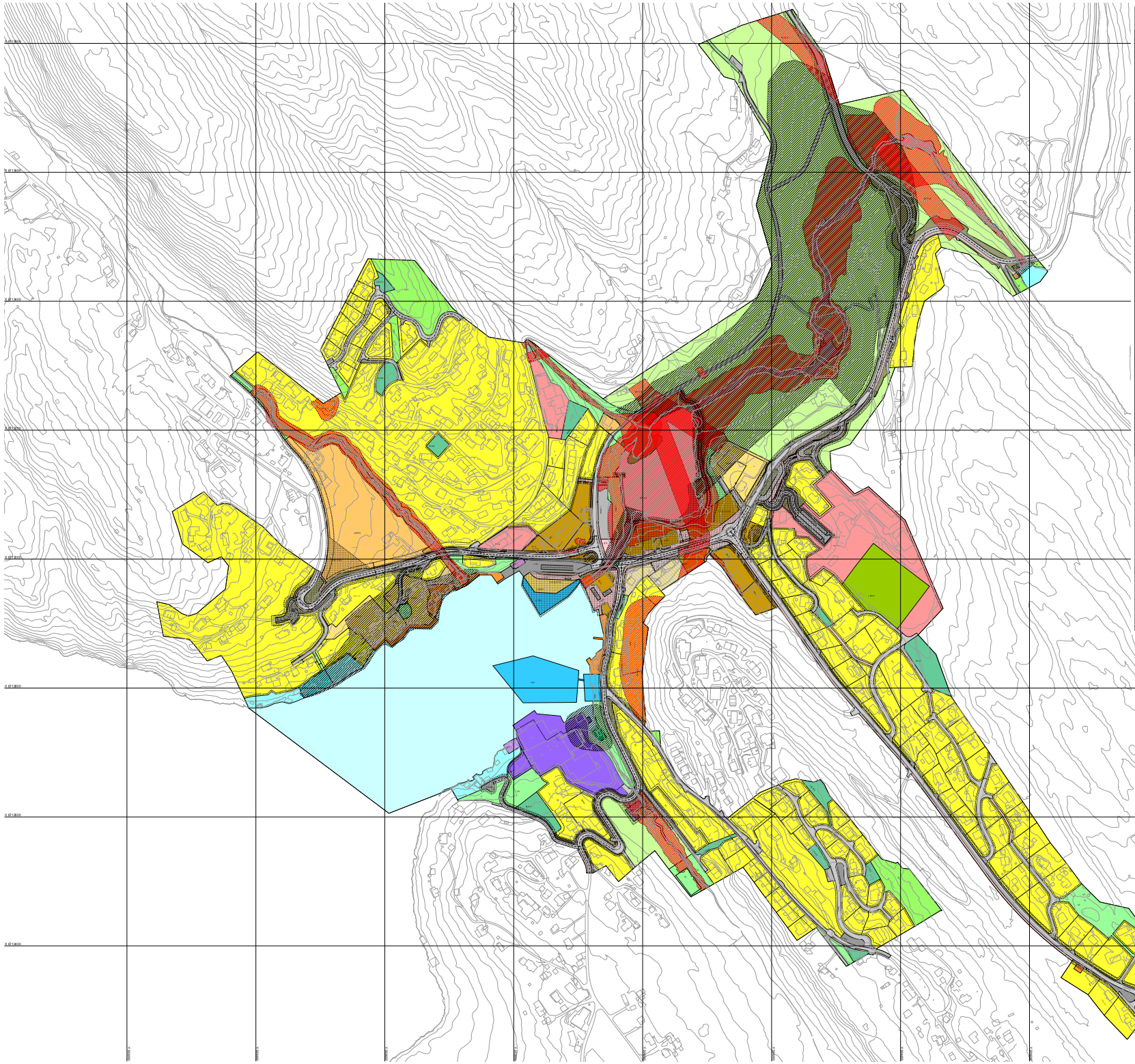
For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister https://www.arealplaner.no

Utsnitt av eigedomen i Områderegulering Valestrand Sentrum:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

PLANKART - OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM



TEIKNFORKLARING

Reguleringsplan - Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Bustader
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Garasjeanlegg for bustader i tilknytning til bustad
- Serskilde bustader
- Fritidsbustader
- Undervisning
- Forretningsbygg
- Næringsbygningar
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Andre kommunale tenesteyting anlegg
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Utriasmusikkbedrift
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
- Leikeplass
- Kombinert bygge- og anleggsformål
- Bustad/næringsbygning
- Bustad/kontor
- Næringsbygning
- Bustad/næring

Reguleringsplan - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (unntatt)
- Veg
- Kjørevegg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang og sykkelveg
- Gang og sykkelveg/fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivfelt/holdeplass
- Parkering

Reguleringsplan - Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grøntstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park

Reguleringsplan - Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- LNF(Nærmare reiselivsgiv tillatte i LNFR
- Friluftsformål
- Naturvern
- Vernesone/område eller kulturminne

Reguleringsplan - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthamn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Badeområde
- Angitt fornøl i sjø og vassdrag og/eller med nærliggende angitte hovedformål

Reguleringsplan - Omsynssoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkabler)
- Støysone - Frå bil
- Infrastruktursone - Kraftforsyningsinfrastruktur
- Infrastruktursone - Ikke-stedbundne infrastruktur
- Angitt omsyn - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan - Fareområde (PBL2008 §12-7)

- Fareområde - Anlegg og rigg område

Reguleringsplan - Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitt formålsgrense
- Fareområdegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Reguleringsplanområdegrense
- Planen si avgrensing
- Kommunegrense
- Fylkesgrense
- Regulert bustadformål
- Regulert bustad/næringsformål
- Regulert senterformål
- Regulert næringsformål
- Regulert idrettsformål
- Regulert kjørefelt
- Regulert fortau
- Regulert sentrumsformål
- Regulert gang- og sykkelveg
- Regulert gang- og sykkelveg/fortau
- Regulert kollektivfelt/holdeplass
- Regulert parkeringsområde
- Regulert grøntstruktur
- Regulert friområde
- Regulert turdrag
- Regulert naturområde
- Regulert vegformål
- Regulert annen veggrunn - teknisk anlegg
- Regulert annen veggrunn - grøntareal
- Regulert kjørefelt/holdeplass
- Regulert parkeringsområde
- Regulert bustad/næringsformål
- Regulert bustad/kontorformål
- Regulert bustad/næringsformål
- Regulert bustad/næringsformål
- Regulert bustad/nærings

FØRESEGN - OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM

Osterøy kommune 2017
PlanID: 12532011003. Planføresegner sist rev. 20.12.2019 // endeleg vedtak jf. HS-sak 055/17 - 20.09.2017/Adm.vedtak mindre endring 2019

PLANFØRESESEGNER FOR
OMRÅDEREGULERING VALESTRAND SENTRUM,
OSTERØY KOMMUNE
GNR 137/4,5,41 og 136/3,118 m.fl
PlanID: 1253 2011 003
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 11/649 og 14/556 og 19/1699
Dato sist revidert: 20.12.2019 jf. vedtak HS-sak 055/17 møtedato 20.09.2017/Adm.vedtak 20.12.2019

Føremålet med planforslaget er å legga til rette for sentrumsføremål, herunder forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat teneste yting , bustad, undervsning, idrett,leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

VERKNAD 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.

Definisjonar (utan rettsverknad):

Valestrand er definert som tettbygd strok.

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 å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er ei offentleg planform, jf. PBL §12-2.
Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere kommuneplan eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Utnyttingsgrad i Valestrandplan Områderegulering Valestrand sentrum har grad av utnytting med utgangspunkt i areal på føremålsflate, inklusive og eksklusive parkering, jf. føresegna.
BYA er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstellingsplassar på ei tomt. Inkluderer utkragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, TEK10.
BTA *Bruttoareal* er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

Ferdigattest
Attest utskrive av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med innsendt byggesøknad, jf. PBL §21-10.

ROS-analyse (risiko og sårbarheitsanalyse) er analyse av risiko og sårbarheit og skal utførast innanfor eit planområde med tilhøyrande influensområde. Hensikta med ROS-analyse er å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Konsentrerte småhus
Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 2målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdene som er angitt i plan.

Terrassert bebyggelse

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

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

Lokal overvassdisponering (LOD)
Overvatn er ei samlebetegnelse på nedbør og smeltevann som renner av på tette overflater. Med stadig større nedbørsmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnettet bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grøne tak og veggar (vegetasjon), permeable dekker, plastkasett- eller steinfyllingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

Grøne tak
Ekstensive grøne 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 er eigna. Intensive grøne 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 dimensjonerast for svært høg vekt. Semi-intensive grøne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

MUA
(definisjon også nytta i Kommuneplanen sin arealdel 2011-23)
MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområder.

Føresegn §2.11 i kommuneplanen sin arealdel gjeld for bustadar i områder sett av til følgande føremål i områdeplanen: ***Bustader***, ***Bustader - konsentrerte småhus***, ***Bustader – blokker*** og ***Kombinert byggje- og anleggsføremål*** der bustad er ein del av føremålet som til dømes ***Bustad/tenesteyting***.

FØREMÅL I PLANEN

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:3000 - A0, datert 10.05.2017
Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

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

1. Bustader (B)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
3. Bustader – blokker (BBB)
4. Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad (BG)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Forsamlingslokale (BFL)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Kontor (BK)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
17. Bustad/forretning/kontor (BKB)
18. Bustad/tenesteyting (BKB)
19. Bustad/kontor (BKB)
20. Næring/tenesteyting (BKB)
21. Tenesteyting/bustad (BKB)

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

22. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
23. Veg (SV)
24. Køyreveg (SKV)
25. Fortau (SF)
26. Torg (ST)
27. Gatetun (SGT)
28. Gang-/sykkelveg (SGS)
29. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
30. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
31. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
32. Kollektivhaldeplass (SKH)
33. Parkering (SPA)
34. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasé (SKF)

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

35. Grøntstruktur (G)
36. Naturområde (GN)
37. Turveg (GT)
38. Friområde (GF)

39. Park (GP)

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

40. LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)
41. Friluftsføremål (LF)
42. Naturvern (LN)
43. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

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

44. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)
45. Småbåthamn (VS)
46. Akvakultur i sjø og vassdrag (VAV)
47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
48. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNS)
49. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)
50. Badeområde (VB)
51. Angitt føremål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedføremål (VAA)

Omsynssone (Pbl § 12-6)

52. Faresone – Ras og skredfare (H310)
53. Faresone – Flaumfare (H320)
54. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)
55. Sikringssone – Frisikt (H140)
56. Angitt omsynssone- Bevaring kulturmiljø (H570)

Føresegnsområde (Pbl §12-7)

57. Anlegg- og riggområde (#)
58. Infrastruktursone – krav som gjeld infrastruktur (H410)
59. Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

1.GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkelg detaljert til å unnta tiltak frå nabovarsel, jf pbl § 21-3 5 ledd.

1.2 Områderegulering for Valestrand sentrum (planID 12532011003) erstattar følgjande reguleringsplanar:

1	PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
3	PlanID 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
4	PlanID 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
5	PlanID 504_66 – Kringastemma. Vedteken 15.05.2002
2	PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
6	PlanID 504 – Reguleringsendring Valestrandfossen sentrum (planID 504_56). Vedteken 15.05.2002

I tillegg endrar planen delar av detaljregulering for 504_68 Fossåsen (Bullaåsen) del av Gnr. 137, Bnr. 4 m.fl.

1.3 For bygg som er over 4.etg må brannprosjektering ta omsyn til at Osterøy kommune ikkje har stigebil.

1.4 For felt o_BU01, BBB01, BBB02, BBB04, BS02, BS03, BS04, BS06, BS08, BS09, BS11, BS14, BS15, BKB02-03, BKB05, BAS02, BAS03,o_VS03, o_ST01, o_ST02, o_SPA06, o_GP01, BN01, B7 og BFL01 skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggjast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeplassar.

1.5 Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.

1.6 Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle tiltak.

1.7 Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.

1.8 Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.

1.9 Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på uteopphaldsareal.

1.10 Miljøgata, fylkesveg frå område BS13 til område o_ST02, skal inngå i same rammeløyve med tilgrensande flater fram til fasadeliv og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.

1.11 Felt o_ST02, o_GP01, o_SGG01 og o_BLK03 skal inngå i same rammeløyve og oppfylle krav i føresegner om utomhusplan.

1.12 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.

1.13 For alle tiltak som er tiltenkt 4 eller fleire tilsette skal ein ha tilgang på garderobe og dusjmoglegheit.

1.14 Ved etablering av bygg for fleire enn 20 tilsette skal det i tilknyting til sykkelparkering vere garderobeløysingar med dusj og avsett areal til tørkemoglegheiter.

1.15 Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal vende seg inn mot denne i første etasje om denne vert nytta til næring.

1.17 Inngangar og fasadar på bygg som ligg langs Valestrandsvatnet skal ha god funksjonell og arkitektonisk utforming som bygger opp om landskapsrommet rundt vatnet.

1.18 Alle nye straumkablar skal leggast i bakken. Ved nye tiltak for opphald skal eksisterande luftkablar leggast i bakken i tilknyting til infrastruktur som veggrøfter eller liknande.

1.19 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%.

1.20 For område BKB02 til BKB11, BS01 til BS14, BBB01-04 o_BAS01 til o_BAS03, BAS04, BFL01,BBH01,BK01, BN01, BN02, BKS01, o_VS03, B7, VS01, VS02 og o_BU01 skal utnytting i % BYA reknast frå føremålsgrensene. Utnytting i % BYAer vist til under dei enkelte føresegna for området.

1.21 Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor i strandsona skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote + 3 m. Unntak er BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 (Revheimsgarveriet), BK01 og BS14. Underetasjen for BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 og BS14 må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).

1.22 Det er registrert svartelista plantar ved Valestrandsvatnet. Ved rydding og graving i dette området må ein sikre at ein følgjer retningsliner for handsaming av svartelista plantar slik at ein unngår spreiing.

1.23 For felt BS02, BS03, BS04,BS05,BS08, BS09,BKB02, BKB05 og BKB08 skal bygningane ha pulttak eller flatt tak. Helling på tak skal følgje same retning som helling på terreng.

1.24 For felt BS03, BS04, BS08-10 og BS14 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

Parkeringsnorm

1.25 Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter søknad dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.

1.26 For parkeringsløysing for BKB07-11 sjå også § 2.24. Det er ikkje naudsynt med eigne parkeringsplassar for BKB06.

1.27 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.

1.28 For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane opparbeidast med lademoglegheit for ladbare køyrety.

1.29 Alle eine- og tomannbustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar pr bueining på eiga tomt.

1.30 Utleigebustad i tilknytning til eine-, to- eller fleirmannsbustad skal ha minimum 1 biloppstillingsplass per bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.

1.31 Konsentrert småhus skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass pr bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.

1.32 Bustadeiningar i blokk eller sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. For bustadar langs miljøgata er det krav til 1,0 pr. bueining.

1.33 For andre føremål gjeld:

- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus:
- Forretning: 1,5 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 1 per 100 m2 BRA plassar for sykkel. For forretning under 50 m^2 er det ikkje krav om parkering.
- Kontor: 1,2 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 2 per 100 m2 BRA plassar for sykkel.
- Næring: 0,8 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 3 per 100 m2 BRA, minimum 1- maksimum 20 som krav. 0 plassar for sykkel.
- Bevertning: 1 plass for bil og 1 for sykkel per 100 m^2 BRA. For bevertning under 50m2 er det ikkje krav om parkering.
- Overnatting: 0,7 plass per gjesterom for bil. For sykkel gjeld minimum 4 plassar + 0,2 plassar pr. tilsett.
- Museum: minimum og 10 plassar for bil og minimum 1 som er universelt utforma, samt minimum 4 plassar for sykkel (uavhengig av bruksareal).
- Undervisning: 0,8 plassar per årsverk for bil og minimum 15 plassar for sykkel.
- Tenesteyting: 1,5 plassar per 100 m^2 BRA for bil og 1 per 100 m2 BRA for plassar for sykkel.
- Forsamlingslokale: 10 plassar pr 100 m2 og minimum 10 plassar for sykkel.
- 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.

Rekkefølgjekrav

1.34 Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteopphaldsareal vera ferdigstilt.

1.35 Kulvert for Rundhovdebekken under Fv 366 skal vera utbetra før det kan igangsetjast arbeid i området o_BKB12 jf omsynssone H430_01.

1.36 Leikeplass skal vera ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring før det vert gjeve bruksløyve for dei byggjeområda leikeplassen er felles for.

1.37 Innan det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak på B10 og BKS01 skal BLK_08 vere opparbeidd med leikeplass på minimum 100m2.

1.38 Rundkøyring ved BS04 skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd før det kan gjevast nye bruksløyve på BS02, BS03, BS04 og BS05. Det er krav om parallell prosjektering av rundkøyring og parkeringshus på BS04 for å sikre at planlagte tiltak kan gjennomførast.

1.39 Før det kan gjevast bruksløyve på BKB02, BKB03 og BBB02 skal det opparbeidast ny avkøyrsel og eksisterande avkøyrsel i kryss skal stengast. Før det kan gjevast ferdigattest for nemnde felt må ny avkøyrsel og gatetun, SGT vere ferdig opparbeidd og ferdigstilt.

1.40 Før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB04 og o_SPA09 skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak jf sørpeskredfare.

1.41 Regulert krysssløysing ved BS08 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på BBB01, BS09 og BS08.

1.42 Flaumførebyggjande tiltak ved utløpet av Valestrandsvatnet, omsynssone H410_01, skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på område for BS04 og BS06.

1.43 Sikringstiltak av Kringastemma i høve til dambrot skal vere gjennomført før det kan gjevast løyve til tiltak på BS14, BKB04, BBB01, BS09, BS08, BS06 og BS04.

1.44 Før det kan gjevast bruksløyve på bygget i vest på BS14 skal det vere gjennomført utgreiing i høve til havnivåstigning, stormflo og nedbør samt dokumenterast at gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak er utført. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll.

1.45 Høgspentlinje over BS04 og BS02 skal vera flytta eller lagt i grunnen før det er tillate med tiltak på desse områda.

1.46 Parkering og tilkomst til område BKB07, BKB08, BKB09 og BKB11 skal vera ferdigstillt innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald.

1.47 Før det kan gjevast ferdigattest på BKB05 skal parkeringsplass f_SPA05 vera ferdigstilt.

1.48 Før det kan gjevast bruksløyve på BBB01 og bruksløyve til bustader på BS08, BS09 og BS14 skal leikeareal o_BLK03, park o_GP01 og o_SPA06 vera ferdigstilt.

1.49 Før det vert gjeve bruksløyve på BBB01 og BS09 skal gangareal, o_SGG05 vera opparbeidd jf 3.4

1.50 For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:

- B12
- B14
- B37
- o_BKB12

1.51 Innan det kan søkjast om løyve til tiltak på BK01 skal det ligga føre uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune.

1.52 Før det kan gjevast bruksløyve på BS14 og BS15 skal torg mot miljøgata vere dokumentert ferdigstilt.

1.53 Før det kan gjevast bruksløyve på 3.høgda på bygget vest på B14 skal o_ST01 og parkeringsplass o_SPA02 vere dokumentert ferdigstilt.

1.54 Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysinganefor det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader skal avfallsanlegg ferdigstillast.

1.55 Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, ventearеal for buss og passasjerar og utkøyring.

1.56 Før arbeid på fylkesvegar og gang- og sykkelvegar i tilknyting til fylkesvegar kan setjast i gang må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og tiltakshavar.

1.57 Før det kan gjevast byggjeløyve skal byggteknisk plan for veganlegget vere godkjent av rette vegmynde.

Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

1.58 Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan, relevante terrengsnitt i minimum målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4.

1.59 Dokumentasjon skal syne:

- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
- Plassering av bygg i plan og høgd.
- Høgd på plassering av inngangsparti med terrengtilpassing og stigningstilhøve.
- Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller annan dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.

- Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonerast for kjørety jf. gjeldande vegnormal
- Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
- Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osb.
- Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.

1.60 Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:

- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
- Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
- Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil (L) jf. vegnormal (N100) og oppstilling for henting av avfall
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

Særskilde vilkår for større tiltak

1.61 Ved søknad om rammeløyve, igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve skal det leverast inn plan for plassering av riggområde, masseregnskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. Vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan.

Overvatn, vatn og avlaup

1.62 Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt på kvar einskild tomt, eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for å unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserar kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg dersom det ikkje er hensiktsmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.

1.63 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm, VA-norm for Osterøy kommune og VA-miljøblad.

1.64 Der det er naudsynt og mogleg, utan at vegen kan ta skade, skal areal avsett til «*Anna veggrunn grøntareal*» tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for lokal overvassdisponering (LOD).

1.65 Prosjektering av miljøgata og områda rundt skal ha særskilt fokus på å handtera overvasshandsaming og snø.

Avfallshandsaming

1.66 For BKB02-3, BKB06 –11, o_BU01, BS01 -6, BS14, BN01-02, BS07-12 og BBB01-02 er det krav om nedgraven renovasjonsløysing. Avfallsløysinga bør sjåast i samanheng for heile området og i samanheng med tilgrensande prosjekt. Sjå også 1.54.

Byggjegrense

1.67 For alle føremål innan «*Bygningar og anlegg»* (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur»* (Pbl § 12-5,ledd nr 2) er byggjegrense lik føremålsgrense for det enkelte føremål der ikkje anna byggjegrense er sett i plankartet.

Utbyggingsavtale

1.68 Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet

1.69 Rekkefølgjekrav knytt til tiltak som kan vere «sikra opparbeidd» vert rekna som oppfylt for gjeldande byggjeområde dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Osterøy kommune

Steingardar

1.70 Steingardar skal i størst mogleg grad takast vare på. I områder der det er naudsynt med inngrep i steingard skal inngrepet reduserast til eit minimum. Dersom ein må ta ned større delar av ein steingard skal den takast vare på og setjast oppatt på eigna stad.

2. BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifisera terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggast vekt på høg estetisk verdi.

2.2 Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med Unntak av f_SPA05, o_SPA09, o_SPA10, o_SVT01, o_SVT02 og o_SVT03. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal plantast til eller kunne nyttast til uteopphaldsareal. Maksimal samla høgd på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m.

2.3 Ei terrengfylling kan ha maksimalt 40 graders helling.

2.4 For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BS02, BS04,BS08, BS09,BS12, o_BU01, BBB01 og BBB02. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.

2.5 Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.

2.6 Der ikkje anna krav er sett skal maksimal mønehøgd og gesimshøgd målast frå lågaste punkt på bygningskropp.

Bustader

2.7 I område B0 til B20 og B22 til B38 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad. Unntak er felt med krav til detaljregulering og B7 . Detaljregulering skal ta stilling til type bustad.

2.8 For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, som vil krevje felles løysing for tilkomstveg skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga ved prosjektert vegløysing for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet. Tilkomst til gnr. 135/bnr.25 og 28 må koplast saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr. 97 med fleire.

2.9 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.

2.10 I B14 skal ein av leikeplassane løysast sør-aust/sør i planområdet og med god tilkomst for tilgrensande bustader i nordre del av B13.

2.11 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.

2.12 På ubebygde tomter kan det oppførast ny bustad.

2.13 Maksimal tomtestørrelse er 1 daa for eine- og tomannsbustader.

2.14 Det skal etablerast minimum 25 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.

2.15 For B0-B37 er maksimal mønehøgd 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgd og gesimshøgd.

2.16 For B7 kan det etablerast lågblokk eller terrasseblokk med inntil 3 etasjar med bueiningar. Maksimal mønehøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kote +35.

2.17 For B12 og B37 skal endeleg fastsetting av plangrense skje i samband med oppstartsmøte. For B12 skal særleg trafikk, tal på einingar, høgder, samt sikring mot ras vurderast. For B37 må ein vurdere soltilhøve, tilgjenge og kvalitet på leikeareal. Det skal takast særleg omsyn til vegtilkomst, leikeareal og til terreng ved utforming av bygningar. Areal for BKL13 kan takast med i detaljregulering for å vurdera betre lokalisering og utforming av leik, gangveg/snarveg frå/til skulen og bygningar i situasjonen.

Bustader - konsentrerte småhus

2.18 I område BKS01-BKS07 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
2.19 Utforming av bygg i skrånande terreng skal avtrappast og ha underetasje.
2.20 Utnyttingsgrad går fram av plankartet.
2.21 Det skal etablerast minimum 25 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
2.22 For BKS01-BKS07 er maksimal mønehøgd 10 m og maksimal gesimshøgde 9 m.

Bustader - blokker

2.23 Område BBB01 skal nyttast til terrasseblokk. Parkering og gjesteparkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje. Fasade i første høgda skal gjevast eit tiltalande uttykk. Mellomrom mellom byggegrense og vegformål skal beplantast. Terrasse i andre høgda kan gå utover byggegrensa inntil føremålsgrensa.
2.24 o_GP01-02 og o_BLK03 kan nyttast av BBB01 som felles uteopphaldsareal.
2.25 Gangareal o_SGG05 skal vera etablert før det vert gjeve bruksløyve til bustadane i område BBB01. Gangareal skal vera trapper.
2.26 Område BBB02, BBB03 og BBB04 skal nyttast til lågblokk.
2.27 For BBB02 kan ein etablere parkering under bakkenivå i tillegg til inntil 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå.
2.28 For BBB04 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar samt parkering i underetasje. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Takvinkel skal følgje stigning på terreng.
2.29 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA
BBB01	Kote +20	Kote +20	90%
BBB02	Kote +35	Kote + 35	90%
BBB03	Kote +33	Kote + 32	90%
BBB04	10 m	10 m	70%

Bustader – garasje

2.30 BG er avsett areal for eksisteranse garasje i området som må flyttast ved etablering av tilkomstveg f_SKV01. %BYA=30%, maks mønehøgd = 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Sentrumsføremål

Omfattar område BS01 til BS15.

2.31 I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:
- BS11 kan nyttast til offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
- BS12 kan nyttast til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og bustad.
- BS13 kan nyttast til privat og/eller offentleg tenesteyting, bustad, forretning og kontor.
- BS14 - Ved etablering av tilbygg og ny inngang på BS15 bør minimum fasaden på BS14 som vender seg mot miljøgata oppgraderast slik at tilbygg og hovudbygning får arkitektonisk utforming og samanheng som er tilpassa situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar.
- På BS15 kan det etablerast tilbygg med funksjon som ny inngang med heis og trappehus og sykkelparkering. Det er tillate å etablere oppstillingsplass for ambulanse og taxi utanfor inngangen til etablert legekontor i 2. høgda i den tid lokalet vert nytta til legekontor. Oppstillingsplass kan vere overbygd. Tilbygget skal ha god arkitektonisk utforming og tilpassast situasjonen med miljøgate og torg på ein tiltalande måte. Fasadane må utformast med eit uttrykk som tilfører staden og miljøgata gode kvalitetar. Lyssetting og eit ope inntrykk skal vektleggast.

2.32 For BS02, BS04, BS05, BS06 og BS09 kan det ikkje etablerast bustader på gateplan. For BS14 kan det ikkje etablerast bustader i gateplan mot miljøgata.
2.33 Det skal etablerast minimum 4 m^2 balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bygningar. Areala skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.

2.34 For BS04, BS05, BS06, BS08, BS09 og B14 skal fasader på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. For BS14 gjeld dette for fasader mot miljøgata. På nye bygg skal 1.høgda skal ha minimum innvendig høgd på 3,5 m. Hovudinngang skal vera frå gate, gatetun eller torg. Mot Valestrandsvatnet skal bygningane ha eit tiltalande uttrykk.

2.35 For BS04 kan det etablerast fleire nivå for parkering under nivå for miljøgata. Det er krav om høg arkitektonisk kvalitet ved utforming av fasade mot Valestrandsvatnet. Samspel med landskapsrommet og opplevingsverdi skal ivaretakast. Minimum 50% av parkeringsplassane skal vera offentlege.

2.36 Før det kan gjevast igangsettingsløyve eller det vert gjeve løyve til bruksendring skal tilfredstillande parkeringsdekning vera dokumentert.

2.37 Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På BS07 er det ikkje tillate å etablera parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

2.38 Gangforbindelse mellom BKS05 og veg /o_BLK03 skal ivaretakast ved utbygging av BS09.

2.39 BS04 skal ha pulttak som skår ned mot Valestrandsvatnet. Gjennomsnittleg gesimshøgd skal vere maksimalt 13 m frå gjennomsnittleg nivå på Fylkesvegen. Bygningsmassen/tak på BS04 kan med fordel delast opp for avtrapping/tilpassing til fylkesvegen.

2.40 På BS13 kan det settast opp tilbygg, men eksisterande bygning skal takast vare på. Nye volum kan utformast som kontrast og i moderne uttrykk, men må tilpassast eksisterande bygning på ein god måte

2.41 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BS01	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	100%
BS02	Kote +28	Kote + 28	90%
BS03	Kote +31	Kote +31	90%
BS04		Sjå føresegn 2.9	60 %
BS05	Kote +15	Kote + 15	100%
BS06	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60 %
BS07	Som eksisterande bygning	Som eksisterande bygning	60%
BS08		Kote +22	90 %
BS09		Kote +20	90%
BS10	Kote + 31	Kote + 31	90%
BS11	Kote +22	Kote +22	70%
BS12	Kote +20	Kote +22	60%
BS13	Kote + 33	Kote +32	70%
BS14	Kote +13 for bygg i vest (over utløp) Kote +14 for bygg i sør-aust	Som for mønehøgd	100%
BS15	Kote +11,5	Som for mønehøgd	90%

Tenesteyting – offentleg og privat

2.42 BBH01 er eksisterande privat tenesteyting.

2.43 Utnyttingsgrad for BBH01 er lik 70% BYA ut frå føremålsflate inkludert parkering.

2.44 Maksimum mønehøgd skal vere kote +46 og maksimum gesimshøgd kote +43.

Tenesteyting – undervisning

2.45 Området o_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

2.46 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA

2.47 Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.
2.48 Ved søknad om løyve til tiltak skal ein visa leikeareal og utforming av dette.

Tenesteyting – Forsamlingslokale

2.49 Området BFL01 skal nyttast til forsamlingslokale.
2.50 Utnyttingsgrad er lik 60 % BYA
2.51 Maksimum mønehøgd er kote 27moh.

Næringsbygningar

2.52 Området BN01 skal kun nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.
2.53 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.
2.54 Det er ikkje tillate å føra opp plasthall.
2.55 Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

Kontor

2.56 Området BK01 skal nyttast til kontor.
2.57 Utnyttingsgrad er inntil 90 % BYA ut frå føremålsgrense. Maksimal mønehøgd er lik 13 m, maksimal gesimshøgd er lik 11 m. Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
2.58 Det er ikkje tillate med parkering innan avsett føremålsgrense. Parkering må løysast på areal utanfor føremål og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Det er ikkje tillate å etablere tiltak som fysisk sperrar for ferdsel i strandsona, på gangveg eller på anna måte privatiserer området. Tilgjenge for ålmenta til VAA01 skal sikrast.

Idrett

2.59 Området o_BIA01 gjeld eksisterande idrettsanlegg.

Leikeareal

2.60 Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafikksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.
2.61 Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.
2.62 Alle leikeplassar skal avskjermast mot trafikk, jfr krav i teknisk forskrift kapittel 8.
2.63 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge, og med sittegrupper.
2.64 Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
2.65 Området o_BLK08 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m2 og maksimum 300m2. Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.
2.66 Området o_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.
2.67 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-38), jf 1.38 og seinast innan det kan gjevast bruksløyve.
2.68 f_BLK10, f_BLK11 og f_BLK12 er felles for B0-B5
2.69 f_BLK09 er felles for B6-B8

Andre typar bygningar og anlegg

2.70 o_BAS01 skal nyttast til flytebrygge. Brygga skal oppførast i tre.
2.71 o_BAS02 og o_BAS03 skal nyttast til gangveg i tre.

2.72 Minimumsbreidde på gangveg er 2 m. Maksimal breidde på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel. Der gangveg er kai/brygge framfor bygningar er maksimal breidde avgrensa av føremålet i kartet.

2.73 På felt o_BAS02 og o_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. o_BAS02 skal ha hovudfunksjon som gangveg. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillate å setja opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremålet som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta. Ved felt BUN 03 må kai/brygge utformast slik at det er mogleg å trekke mindre båtar opp frå sjø via gangveg til naustet.

2.74 BAS04 er eksisterande bygning med tilhøyrande kaianlegg for næringsverksemd.

2.75 Felt BUN01, BUN02 og BUN03 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. %BYA er lik eksisterande.

2.76 For felt BUN01 og BUN02 er det ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.

2.77 På felt BUN01 er det tillate å etablera gangveg i bakkant av nausta.

Kombinert byggje- og anleggsføremål

2.78 Omfattar føremål BKB05, BKB07, BKB08, BKB09, BKB10, BKB11 og BKB13.

2.79 BKB13 skal opparbeidast som del av anlegget for gjestehamn. Karlagarveriet og servicebygg for gjestehamn kan lokaliserast på BKB13.

2.80 %BYA skal reknast ut frå føremålsflate.

2.81 BKB05 skal nyttast til skule/undervisning, kontor og/eller anna privat eller offentleg tenesteyting.

2.82 For BKB05 gjeld maksimal høgd på gesims kote +20 for del av bygning(ar) mot Valestrandsvatnet og maksimal kote +28 for bygning(ar) mot veg. Areal mellom fasadeliv og fylkesveg skal byggast opp som gangsareal. Flaten kan tilretteleggast med td. sittemøblar. Areal skal vera i same høgde som gateplan for fylkesveg slik at ein unngår høgdeforskjell mellom bygg og gangveg/veg. Tillate utnytting er lik 70 %BYA.

2.83 For oppføring av nye bygg på BKB05 er fastsett juridisk linje for «planlagt busetnad» retningsgjevande. Utbygging kan utførast i fleire byggetrinn.

2.84 For BKB05 skal mellomrom i strukturen nyttast til opphaldsareal og møblerast med sittegrupper, planter, apparat for ballspel eller liknande. Bygning skal ha stigande møneretning som skal følgje terreng frå Valestrandsvatnet opp mot o_SKV i lik linje.

2.85 Området BKB07, BKB08 og BKB09 kan nyttast til forretning, kontor, offentleg- og/eller privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum.

2.86 Parkeringsareal skal ikkje reknast inn i %BYA for BKB09. For område BKB07 og BKB08 skal bygningskropp og uttrykk ivaretakast. Det kan ikkje byggjast høgare enn mønehøgd på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretek særtrekka til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m^2 tilrettelagd leikeareal pr bustadeining. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr bustadeining.

2.87 Område BKB11 kan nyttast til bustad, parkering, leik eller uteopphaldsareal. Parkeringsareal skal vere felles for BKB08, BKB09 og BKB11. Før det kan søkjast om løyve til tiltak på BKB11 skal det ligge føre dokumentert samla behov for utbygging for BKB08, BKB09 og BKB11 jf krav til uteopphaldsareal og parkering.

2.88 På BKB09 og BKB11 kan Nausthaugen (G) inkluderast i utrekning av uteopphaldsareal. Mindre inngrep er lov for å tilpassa nye bygnigskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikra ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.

2.89 På BKB07 skal det etablerast tilkomstveg i vest og parkeringsareal for BKB07 og BKB08. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området. Det skal sikrast gjennomgang frå BAS03 gjennom BKB09 og/eller BKB07 til kommunal veg som fører til GT01.

2.90 I BKB07, BKB08 og BKB09 skal kaifront (o_BAS03) ferdigstillast innanfor kvart enkelt området før ferdigattest vert gitt.

2.91 Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum høgder	%BYA =
BKB07	Mønehøgd i tilknyting til eksisterande garveri skal ikkje overstige kote 16. For bygningar i bakkant av garveri skal mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige 10 m.	90%
BKB08	Kote 12	80%
BKB09	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	50%
BKB11	Maksimal møne- og gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.	80%
BKB13	Maksimal møne- og gesimshøgd er 12 m over planert terreng / gatenivå.	100%

Bustad/forretning/kontor/tenesteyting

2.92 Gjeld område BKB02 og BKB03

2.93 I etasje på gateplan som vender seg mot miljøgata kan det ikkje vera bustad med unntak av BKB02.

2.94 Fasadar på gateplan som vender seg mot miljøgata skal ha store vindaugsflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar.

2.95 Mønehøgd, gesimshøgd og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	maksimum mønehøgd	maksimum gesimshøgde	%BYA =
BKB02	Kote + 23	Kote + 23	90
BKB03	Kote + 26	Kote + 24	90

Bustad/tenesteyting

2.96 Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.

2.97 Det kan etablerast eine- eller tomannsbustad.

2.98 Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og gesimshøgde 8m.

2.99 Området o_BKB12 kan nyttast til offentleg tenesteyting og/eller bustad. Arealbruk, utforming og detaljar skal avklarast i detaljreguleringsplan.

2.100 I nedre del av o_BKB12 som ligg til fylkesveg kan det etablerast ein større parkeringsplass som kan tene som gjeste-, bebuar- og nytteparkering for o_BKB12 samt BKB07-11. Rettleiande tal=40 oppstillingsplassar for bil der minimum 4 er avsett til HC og minimum 5 er tilrettelagt for ladbare køyrety.

Næring/tenesteyting

2.101 Området BKB06 skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.

2.102 Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.

2.103 For BKB06 skal maksimal mønehøgd vera 13 m over planert terreng / gatenivå. Nye bygningar må tilpasse seg garverimiljø og Eideshuset (BS07).

2.104 Eksisterande bruk på felt BKB06 er verkstadbygg og offentleg toalett. Felt BKB06 kan nyttast til sørvisbygg. Det er tillate med tenester knytt til gjestehamn som offentleg toalett, dusj, vaskeri og informasjon. Det er også tillate med kontor. Karlagarveriet kan flyttast hit.

Bustad/kontor

2.105 Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.

2.106 Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.

2.107 Det er ikkje tillate å etablera gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen, eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
2.108 Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
2.109 Maksimal mønehøgd er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.
2.110 Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
2.111 Før det kan gjevast ferdigattest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o_BAS02 vera ferdigstilt.
2.112 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak for varig opphald skal det vera gjennomført naudsynt sikring av vassdrag og utlaup. Prosjektering og utføring av sikring av vassdrag og utlaup er plassert i tiltaksklasse 3.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Torg

3.1 Alle torg er offentlege. Området o_ST01- o_ST03 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytt føremålet. Det er ikkje tillate med parkering av bilar eller lagring av massar, utstyr og liknande. Torg skal ha ei tiltalande utforming med varige kvalitetar og beplantning. Nord-austre del av torg o_ST01 skal ha utforming som er godt tilpassa miljøgata, som inviterer til opphald og som hindrar parkering. På nedre del av o_ST01 (sør-aust) er det tillate med kjøring til-frå parkeringsplassar, tilkomst til kommunal kai og tilkomst for taxi og ambulanse til legekontor i 2.høgda ved BS15. Prosjektering av o_ST01 skal sikre gangveg vidare til o_SGG foran BS14, må vise og sette av tilstrekkeleg areal til at kjøretøy er sikra tilkomst og naudsynt manøvreringsareal til kommunal kai og parkeringsplassar. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne kjørast på og areal til opphald og rekreasjon.

Gangveg

3.2 Gangveg o_SGG rundt Valestrandsvatnet skal ha minimumsbreidde 1,5 m og maksimums breidde inntil 2 m. Skal opparbeidast med overflatematerial tilpassa tilgjenge for rullator, barnevogn, rullestol og liknande, som td. trekonstruksjon, metallrist eller limt grusdekke.
3.3 o_SGG02-05 er snarvegar og unnateke krav om universell tilgjenge.
3.4 o_SGG05, o_SGG02 og o_SGG07 kan vera trapper.

Veg

3.5 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligga føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fyllings- og skjeringsområde, og som syner terreng før og etter inngrep. Prosjektering av veg skal visa korleis ein har følgt opp krav i vedteken VA-norm for Osterøy kommune.
3.6 F_SKV01 er felles tilkomstveg for BKB07-BKB11 samt for B19 og BG

Anna veggrunn – Grøntareal

3.7 Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

Parkering

3.8 Føremål o_SPA1 til o_SPA12 er offentleg parkering. o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC.
3.9 Føremål f_SPA1 til f_SPA11 er felles privat parkering.
3.10 f_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.

3.11 f_SPA05 er felles for einingane på BKB05. Det er også tillate med parkering på grunnplan i bygningsdelen som grensar mot fylkesvegen. Innkøyring til parkering i bygningskropp er vist i plankart. Parkeringsplassar under bygg skal i hovudsak opparbeidast med ladepunkt for ladbare køyrety.

Offentleg areal

3.12 Alle fortau, gang- og sykkelvegar, gangareal, anna veggrunn grønt- og teknisk areal langsmed offentlege vegar og fortau er offentlege areal.

Gatetun

3.13 Området skal nyttast som gatetun. Gatetun kan ikkje nyttast til parkering. Gatetun skal innby til leik og opphald. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast.. Området skal ha ei utforming som bidreg til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med naudsynt køyring til parkering og varelevering for BKB03 og BBB02.

3.14 Det kan etablerast naudsynte murar og gjerder i formålet. Området kan plantast med stadeigen vegetasjon.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.

4.2 På G02 er det tillate med hagebruk.

4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o_BAS02.

4.4 o_G03 skal ivaretakast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

Naturområde

4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

Park

4.6 Det kan i o_GP01 leggast til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Det kan etablerast gangvegar, leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. I o_GP01 skal ein ved prosjektering vurdere moglegheit for nedsenka skate- og/eller bmx-bane og andre treningsapparat som passar inn i ein urban park.

4.7 Ansvarleg prosjekterande for o_GP01 skal vera arkitekt, landskapsarkitekt eller anleggsgartnar i tiltaksklasse 2. Området skal ha eit urbant preg.

4.8 På o_GP01 skal det etablerast markert skilje mellom land og vatn, td. med tre- eller tørrmurt brygge.

4.9 I o_GP02 kan det etablerast gangveg og sitjegrupper med benkar og liknande. Det er ikkje tillate å fylla ut i vatnet eller gjera inngrep i strandsona. Kantvegetasjonen skal ikkje fjernast men takast vare på.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

5.1 Det er ikkje tillate med føremål som ikkje er tilknytt landbruksnæring.

5.2 Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsliv.

Naturføremål

5.3 Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

Friluftsføremål

5.4 Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast.

Naturvern

5.5 Området o_LN01 er viktige leveområde for ulike artar som treng eit særskild vern.
5.6 Det er ikkje tillate med tiltak som kan ha ein negativ påverknad på områda. Føre-var prinsippet skal leggast til grunn ved vurdering av tiltak i influensområdet.

Vern kulturminner/kulturmiljø

5.7 Område LKM er for særleg bevaringsverdig naustområde. Område er verneverdig kulturmiljø.
5.8 Det er ikkje tillate med nye tiltak. Fasadeuttrykk, konstruksjon og bygningsteknikk må følgje byggetradisjon og eksisterande uttrykk ivaretakast ved naudsynt vedlikehald av bygningane.

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

Småbåthamn

6.1 I område VS01 og VS02 er det eksisterande småbåthamn.
6.2 I VS02 er det tillate med utviding av brygge/kai. Brygge/kai skal ha front og dekke i tre. Fysisk stengsel for tilkomst til båthamn skal etablerast på landgang og ikkje på brygge/kai.
6.3 o_VS03 skal nyttast til gjestehamn. Det er her ikkje tillate med permanent opphald for båt.
6.4 På o_VS03 er det tillate å føra opp brygge i tre, betong eller stein. Front av gjestekai skal vera i tre. Maksimale breidde ut frå fylling er inntil 5 m. Det er tillate å leggja ut inntil 3 flytebrygger med maks breidde pr flytebryggje på 4 m og maksimal lengde inntil 12 m.

Friluftsområde

6.5 Det er ikkje tillate med tiltak i områdetVFS02 som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
6.6 Det er ikkje tillate å føre opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.

Badeområde

6.7 Området VB01 skal nyttast til felles badeområde.
6.8 Det er ikkje tillate med tiltak i dette området som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
6.9 Det er tillate med enkel tilrettelegging for området som badeområde, som til dømes stupebrett, utfylling av skjellsand, badebrygge og liknande som er i tråd med intensjonen i føremålet.

Angitte føremål i sjø og vassdrag/andre hovudføremål

6.10 Omfattar område VAA01 og VAV01
6.11 På område VAA er det ikkje tillate å føre opp gjerde, murar, leveggar og liknande som hindrar ferdsel eller gjer at område framstår som privatisert.
6.12 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag. Området VAV01 skal nyttast til eksisterande merdar for mellombels opphald av fisk. Det er ikkje tillate med næringsverksemd ut over dette.

7. OMSYNSSONER

Faresone - høgspenningsanlegg

7.1 Gjeld område H370_1, H370_2, H370_03, H370_04 og H370_5.
7.2 Eksisterande høgspentanlegg er vist med omssynssone. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone - flaum

7.3 Område H320_01 til H320_03 syner område utsett for 200 års flaum. Det er ikkje tillate med tiltak innan «*Bygningar og anlegg»* eller «*Samferdsle og infrastruktur»* i dette området før det er gjennomført vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført.

Faresone – ras og skred

7.4 Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggteknisk forskrift. Det er tillate med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.

7.5 H310_01 ≥ skredfare sannsyn 1/100
H310_02 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_03 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_04 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000
H310_05 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_06 ≥Skredfare sannsyn 1/100
H310_07 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_08 ≥ Skredfare sannsyn 1/100
H310_09 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_10 ≥Skredfare sannsyn 1/100
H310_11 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000
H310_12 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

Sikringssone – frisikt

7.6 Gjeld område H140_1 til H140_7.

7.7 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø

7.8 H570_01 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedomen, omsynssone c. Kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedomen skal takast vare på. Det er ikkje utført arkeologiske undersøkingar etter § 9 i kulturminnelova i område sett av til LNF. For nye tiltak som inngår i omsynssona skal det takast særleg omsyn til visuelle kvalitetar og oppleving av Bullaeigedomen og kulturlandskapet. Nye tiltak, med unntak for o_SGG og BKB05, innanfor omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune som rette kulturminnemynde.

7.9 Omsynssone H570_02 gjeld garverimiljø. H570_02 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

7.10 Omsynssone H570_03 gjeld Eideshuset. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter .

7.11 Omsynssone H570_04 gjeld Eldsteskulen. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygningen sin arkitektur og karakter. Nye påbygg eller tilbygg kan vere i kontrast til eksisterande arkitektur.

7.12 Omsynssone H570_04 gjeld felt LKM . Ved nye tiltak i omsynssona skal det takast særleg omsyn til det verneverdige naustmiljøet. Nye tiltak skal ikkje hindre sikt til nausta frå land eller frå sjø.

8. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKT I REGULERINGSPLAN

Føresegnsområde (rpBestemmelsesOmråde)

8.1 I området H410_01 er det tillate å gjennomføre tiltak for å redusere risiko for flaum i Valestrandsvatnet og opparbeiding av kaikant til offentleg park o_GP01 og offentleg torg o_ST02.

8.2 Soner med påskrift *#anlegg og riggområde* er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentleg veg, torg, gangareal, park, osb. Områda har rigg- og anleggsføremål i inntil eit år etter avslutta anleggsperiode.

8.3 For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalande utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggande føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.

8.4 Sone H430_01 gjeld kulvert under FV ved Rundhovdebekken. Sjå føresegn 1.36.

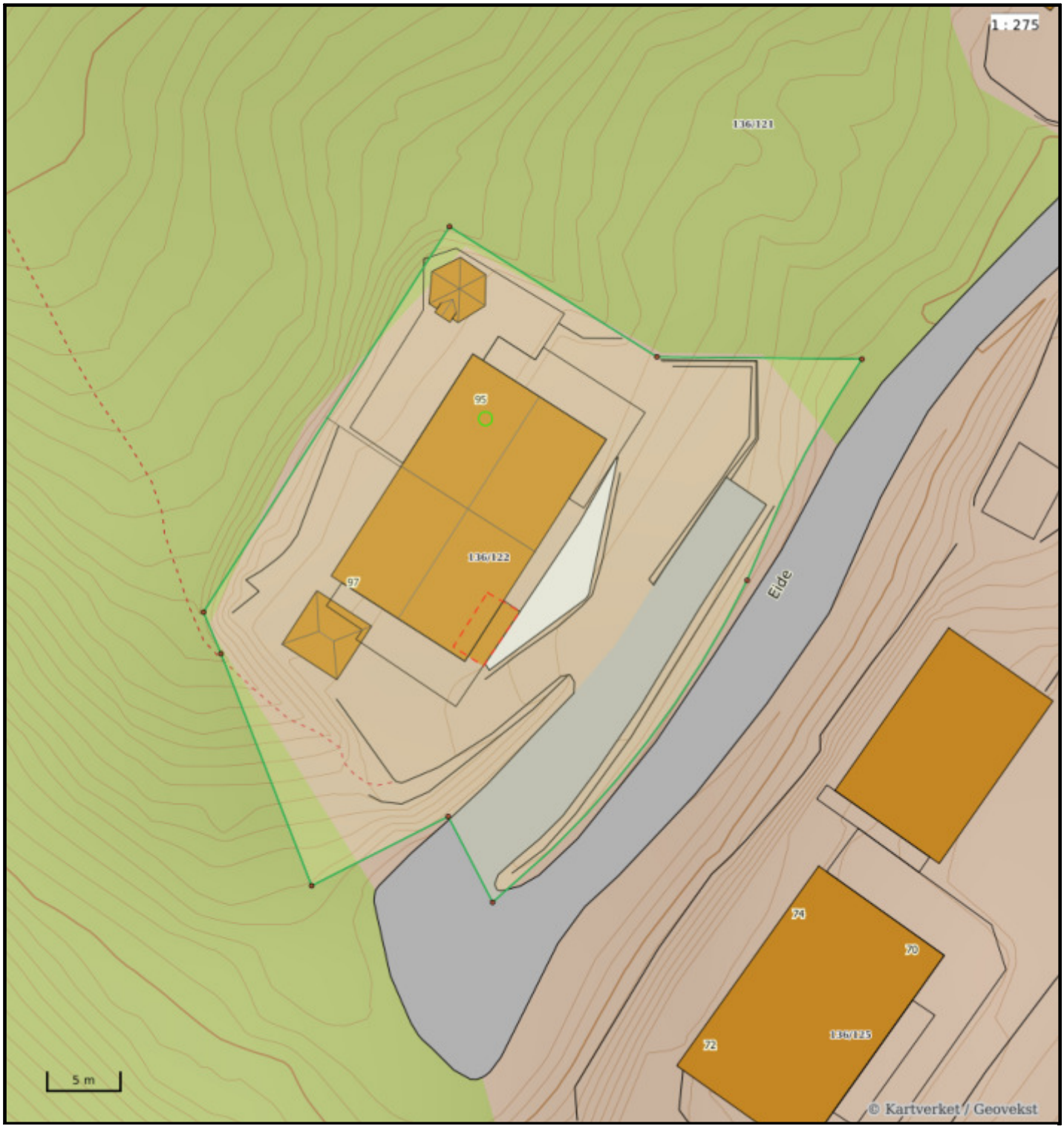
8.5 I område H410_02 Kringastemma er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å redusere fare for dambrot .

MATRIKKELKART

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Osterøy	4630	-	136	/	122	/	0	/	2



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

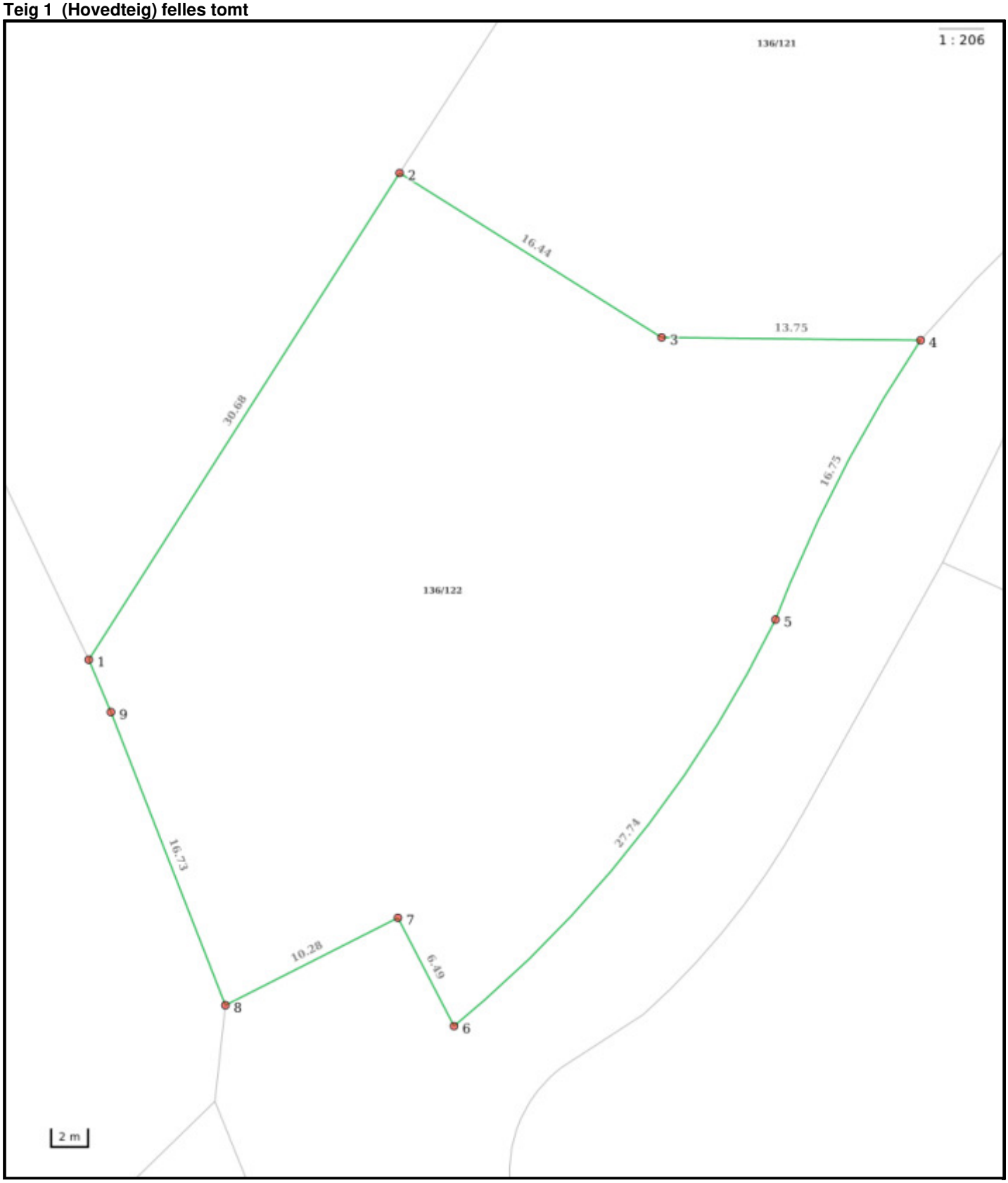
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 105,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 713 324,35	303 500,34	30,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 713 351,61	303 514,42	16,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 713 344,18	303 529,08	13,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 713 345,29	303 542,79	16,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	-75,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 713 329,81	303 536,47	27,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	65,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 713 306,74	303 521,44	6,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 713 312,20	303 517,94	10,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 713 306,73	303 509,24	16,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 713 321,69	303 501,76	3,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Kors

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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

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

Utskriftsdato: 07.03.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 136 **Bruksnr.:** 122 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Eide 95, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 120/3004941/136-25-0022 Eide 95

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		10317,50
Avløp		6974,49
Renovasjon	Ekstern leverandør	Tenesta blir levert av BIR
Brannsyn, feiing		628
Eigedomsskatt		8699,00

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eide 95
Gnr. 136 Bnr. 122 Snr. 2 i Osterøy kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0022

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS
Saksbehandler: Glenn Sivertsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91
E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater