

Lerkhaugen 12



Velkommen til

Lerkhaugen 12



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Valestrandsfossen

Innbydende selveier over to plan i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Parkeringsmulighet. 2 min til fergekai.

Prisantydning	2 490 000,-
Omkostninger	63 600,-
Totalpris	2 553 600,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1991
Megler	Lene Hærum
Telefon	928 85 407
E-post	l.herum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lerkhaugen 12 - En sjarmerende selveierleilighet med landlig og flott beliggenhet i barnevennlig nabolag. Her kan du ha gleden av å bo i naturskjønne omgivelser med kort vei til sjø og fjell.

Høydepunkter:

- Gode muligheter for parkering på eiendommen
- Fire romslige soverom
- Koselig felles uteområde
- Ingen felleskostnader eller forkjøpsrett

Området:

- 2 min gange til buss
- 2 min å kjøre til fergekai
- Gangavstand til skole og barnehage
- 12 minutter gange til dagligvare
- Kort kjøretur til Lonevåg (vinmonopol, spisesteder, flere butikker og servicetilbud)
- Utallige turmuligheter

Innhold:

- 1.etg: Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
- 2.etg: Gang, 3 soverom og toalettrom (ikke målbart areal).
- Utebod

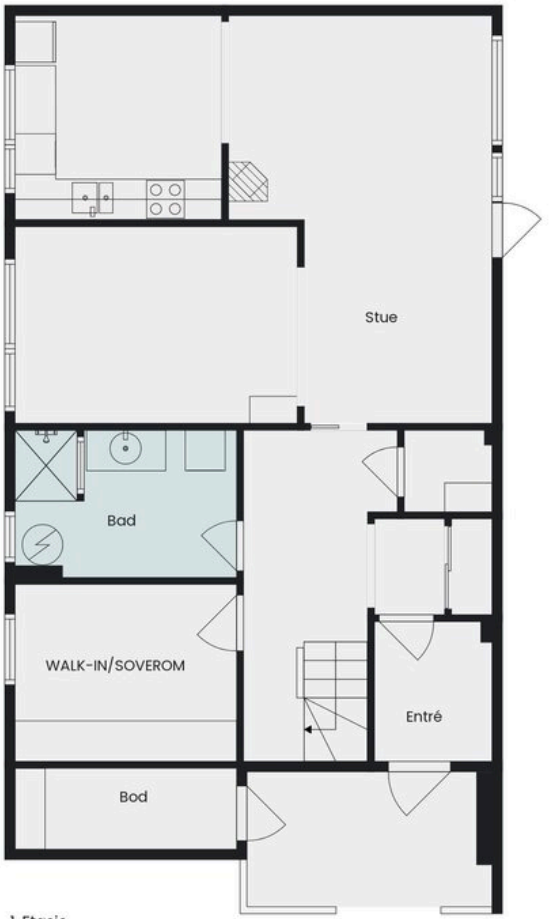
Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	7 kvm

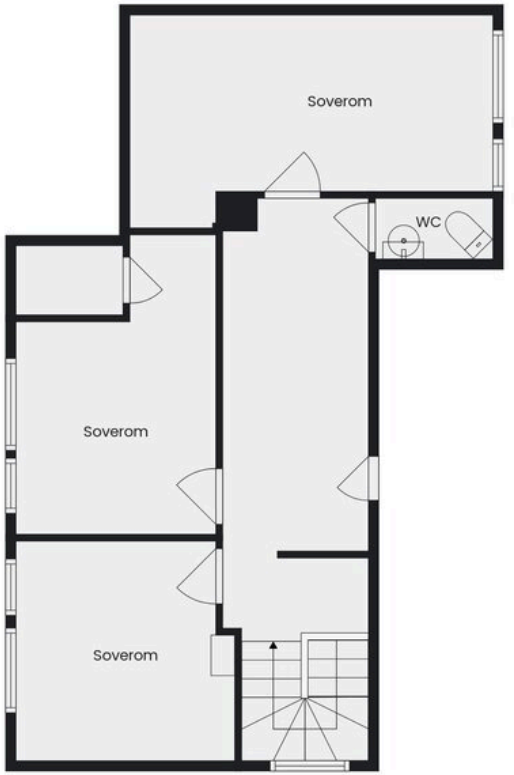
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, 3 soverom og toalettrom (ikke målbart areal).
Total BRA: 43 kvm.



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
















BOSCH


























KEYS





Informasjon

Lerkhaugen 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0128/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135, bnr 67, snr 2 i Osterøy kommune

Selgere
Daniel Helgesen Hoff
Mariell Hopsdal Gjerstad

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 553 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 566 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, 3 soverom og toalettrom (ikke målbart areal).
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser. Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje:
Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.

Loftsetasje:
Gang, 3 soverom og toalettrom.

I tillegg til en utvendig bod.

Parkering

Felles parkering på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Tidligere eier utbedret utetthet i tak for 7år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Byttet termostater i hele første etasje (utenom bad).
- Lagt opp 1 ekstra stikk kontakt på kjøkken i krok under skap.
- Lagt opp strøm til største bod i 2 etg.
- Skiftet ledninger og lagt opp nye stikk kontakter på første rom i 2 etg.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det har vært utført arbeid på vann/avløp i forbindelse med nytt toalett 2 etg.
- Utført av Mjelstad og Stokke.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
- Tiltaket var søknadspliktig.
- Arbeidet har blitt godkjent.
- Loftstue gjort om til soverom og wc.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Litt skjevt gulv på bad.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Det har vært maur i stuen for 1 år siden, dette utbedret.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.
- Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
- Saltak tekket med betongstein.
- Takrenner og nedløp i plast.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Terrassedør i tre med isolerglass.
- Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.
- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Nedløp og beslag grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon grunnet det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer grunnet det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og alder.
- Balkong, terrasser og rom under balkong grunnet konstruksjon er lagt direkte i terreng og det er ikke synlige bjelkesko, det er da fare for råteskade og sig.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Overflater vegger og himling på bad grunnet det er registrert svertesopp i fuger i dusj.
- Overflater gulv på bad grunnet det er påvist at noen fliser har bom, avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet og det er påvist sprekker i fliser.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Terrassedør grunnet den har råteskader.
- Toalettrom grunnet det er ingen ventilering fra rommet.
- Elektrisk anlegg grunnet ingen dokumentasjon, samsvarserklæring eller eltilsynsrapport.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft grunnet hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Sameiet har per i dag ingen felleskostnader.

Dette kan endres etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 16 744,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer feiing, vann og avløp.

Renovasjons blir levert av BIR og faktureres direkte fra de utenom de kommunale avgiftene.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for byggforsikring, innboforsikring, strømforbruk, brøyting og TV/internett.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 299,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 651 825,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 607 298,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber til boligen.

Det er opp til kjøper å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere for TV og internett.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består av fire leiligheter. Sameiet er løst organisert, det foreligger ikke regnskap, budsjett eller vedtekter.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ikke krav til styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Sameiet har ingen felles lån.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 473 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 1473 m^2 som er pent opparbeidet. Felles parkering på eiendommen.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en landlig og flott beliggenhet i et etablert boligområde på Rundhovde i Osterøy kommune. Med boligens høye beliggenhet har man nydelig

utsikt over nærområdet og videre mot Valestrandsvågen. Boligen ligger i et barnevennlig nabolag med kort vei til både skole og barnehage. I gangavstand finner du Valestand barnehage, Valestrand skule som går fra 1. -7. klasse og Danielsen ungdomsskule Osterøy er også i gangavstand fra boligen.

Butikk og diverse servicetilbud med bla. lege på Valestrandsfossen. Trenger man et større utvalg er det ca. 11 minutter til Lonevåg. Her finner du blant annet vinmonopol, spisesteder og flere butikker og servicetilbud.

Fra Valestand går det ferge til og fra Breistein to ganger i timen. Breistein bruker man ca. 5 min til IKEA og ca. 15 min til Bergen sentrum. Hvis man derimot ikke ønsker å ta fergen er det også mulig å kjøre over Osterøybroen. Fra Valestrand tar det ca. 15-20 minutter å kjøre til Arna, og ca. 22 minutter til Bergen sentrum. Skal du videre til Bergen sentrum, går det tog fra Arna som tar deg rett til sentrumskjernen på bare syv minutter.

Det er fantastiske turmuligheter på Osterøy, både for deg som ønsker å nå en høy fjelltopp eller ønsker en ikke fult så krevende tur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for:
- Bustadbygg med 4 husvære (husvære B og C), datert 08.01.1992
- Bustadbygg med 4 husvære (husvære A og D), datert 10.12.1991

Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 05.09.2006.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for områderegulering Valestand Sentrum regulert til boliger.

Gjeldande plan for eigedomen er Områderegulering Valestrand sentrum, men eigedomen grensar til reguleringsplanen Rundhovde bustadområde (ein liten del av bygningen som ligg på eigedomen går over i planområdet for denne planen).

Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/135/67/2:
19.02.1973 - Dokumentnr: 873 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2023 - Dokumentnr: 617931 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:135 Bnr:67 Snr:1
Bestemmelse om elbillader
Avtale om at seksjonsnummer 1 får lov til å ha liggende kabel til elbillader langs fasadeliv/raft frem til elbillader på vegg hos seksjonsnummer 2.

07.04.2025 - Dokumentnr: 389408 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.02.1992 - Dokumentnr: 1574 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

10.07.1991 - Dokumentnr: 4462 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:135 Bnr:5, 28, 35, 97, 135, 136, 137 og 138
Bestemmelse om vann/kloakkledning over nevnte eiendommer.
Overført fra: Knr:4630 Gnr:135 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger informerer om at de betaler kr. 1 500,- i året inn til et veilag for brøyting av oppkjørsel. De betaler også kr 754,- per måned for boligforsikring.

Det opplyses om at deler av bygget er bygget utenfor tomtegrensen. Hjørnet av bygget nr. 8 ligger på gnr. 135 bnr. 10. Det er ikke tinglyst noen avtaler rundt dette. Kjøper påtar seg videre risiko for fortsatt bruk.

Det opplyses om at vi ikke enda har mottatt byggetegninger fra Osterøy kommune, byggetegninger er derfor ikke gjennomgått og megler kan derfor ikke si med sikkerhet hva som er godkjent. Videre opplyses det om at det ikke er rømningsvei fra loftsetasje og det er målt lav takhøyde i loftsetasjen. Registrert takhøyde i soverom varierer mellom ca. 2,24 meter og 1,73 meter. Dette avviker fra

dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Megler

Lene Hærum, Eiendomsmegler
Tlf. 92885407

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Lerkhaugen 12

Lerkhaugen 12

Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	**17 min** 1.4 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy... 90 elever, 6 klasser	**13 min** 1.2 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.... 241 elever, 18 klasser	**12 min** 9.2 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	**13 min** 9.4 km
Arna videregående skole 200 elever	**26 min** 22.5 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	**10 min**

Offentlig transport

Rundhovde sør Linje 901	**2 min** 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	**23 min** 21.3 km
Bergen Flesland	**51 min**

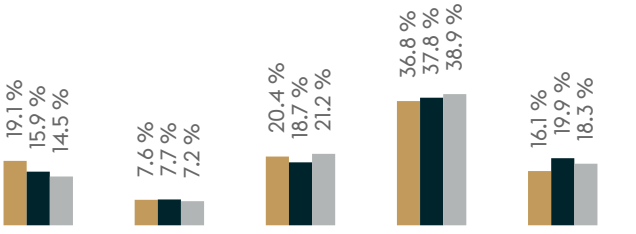
Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	**10 min** 0.7 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	**11 min** 0.8 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	**7 min** 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand	**11 min**
Coop Extra Lonevåg	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haldorsvika, Valestrandsfossen...	12 min
Valestrand skule akivitetssal	17 min
MOVA Osterøy	12 min
Optimum	25 min

«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i flermannsbolig
Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
OSTERØY kommune
gnr. 135, bnr. 67, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8603 **Referansenummer:** XJ2083

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT´s medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no
482 21 205

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.

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

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

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Bygget er oppført 1990.
Leiligheten skal derfor være oppført i henhold til Plan og bygningsloven 1985, med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter Plan og bygningsloven 1985 med gjeldende forskrifter en bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Leiligheten er periodisk modernisert, holder i dag en alminnelig god standard på overflater/innredninger.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Eiet seksjon i flermannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

Terrasser/altaner:
Markterrasse i tre på 6,7 m².

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.
Himlinger: Takess og panel.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.
- Innvendig trapper i tre.

VÅTROM Gå til side
Bad er av ukjent alder og utførelse.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte og profilerte fronter. Flislagt over benkeplater.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side
Toalettrom med laminat på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
- Vannrør i kobber, avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon i flermannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

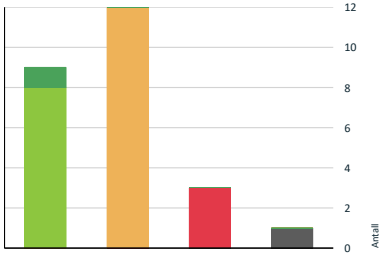
Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

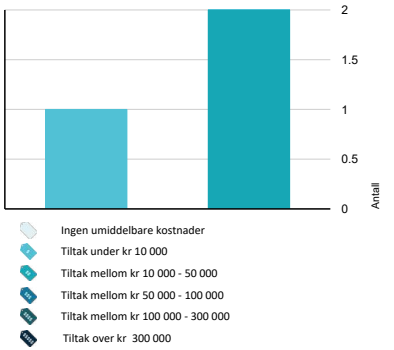
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom (uten målbart areal) > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

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

- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.
- Kledning er avsluttet for tett til terreng.
Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.
- Øke avstand mellom kledning og terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon.
Lukket takkonstruksjon, delvis mulighet for besiktigelse på knekott som er brukt for oppbevaring/lagring av gjennstander.
Utebod har flatt tak uten adkomst for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Eldre vinduer på slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftning av vinduer.
- Det må påregnes å montere vannbord på soveromsvindu som manger vannbord.



Manglende vannbord på soveromsvindu.



Manglende vannbord på soveromsvindu.

TG 1 Entredør

Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

TG 3 Terrassedør

Terrassedør i tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedør må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport



Terrassedør har utløpt sin levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i tre på 6,7 m² ved gatedør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig at konstruksjon er lagt direkte i terreng og det er ikke synlige bjelkesko, det er da fare for råteskade og sig. Dette vil forkorte levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støpte fundamenter og søylesko bør anlegges.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og panel, fliser på bad.
Himlinger: Takess og panel.
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

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

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-20 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er av ukjent alder og utførelse
Det foreligger ikke dokumentasjon på bad.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

- Det er registrert svertesopp i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

- Fuger med svertesopp må utbedres/rengjøres evt. skiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert dårlig fall mot sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, fall mot sluk er dermed ikke i tråd med preaksepterte løsninger i forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Fliser må skiftes.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte og profilerte fronter. Flislagt over benkeplater.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM (UTEN MÅLBART AREAL)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte flater på vegger.
Sanitærutstyr er toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i luke på bad, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel er fasttilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 3 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

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.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid har eiers far skiftet 5 stk. termostater i 1. etasje. Dette er ett TG3 avvik da det er utført udokumentert arbeid på anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

    Kostnadsestimat gjelder bare elkontroll og ikke evt utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

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.



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

Eiet seksjon i flermannsbolig

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	77	4		81	7
Loft	43			43	
SUM	**120**	**4**			**7**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Vindfang, Bod	Utebod	
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom (uten målbart areal), Gang		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
1. etasje:
- Stue/kjøkken: 42,4 m².
- Gang: 12,5 m².
- Bad: 7,1 m².
- Soverom: 8,1 m².
- Vindfang: 3,4 m².
- Bod: 1,5 m².
- Utebod: 4 m².

Loft (gulvareal):
- Toalettrom (uten målbart areal): 1,4 m².
- 3 stk. soverom: 14,4 m², 9,6 m² og 8,5 m².
- Gang (inkl. trapp): 18 m².

Arealet oppgitt for rom 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: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til branncelleinndeling.

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: - Det er målt lav takhøyde i loftsetasjen. Registrert takhøyde i soverom varierer mellom ca. 2,24 meter og 1,73 meter. Dette avviker fra dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er minimum 2,40 meter i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Lav takhøyde kan påvirke rommets bruksverdi og muligheter for godkjenning som rom for varig opphold.
TEK17-krav til takhøyde:
Oppholdsrom i nye boliger: Min. 2,4 meter
Kjøkken, bad, gang mv.: Min. 2,2 meter
Skråhimlinger: Snittshøyde minst 2,2 meter og minstehøyde 2,0 meter over minst 60 % av gulvarealet.
- Det er ikke rømningsvei fra loftsetasje.

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)
Eiet seksjon i flermannsbolig	118	6

Kommentar

Eiet seksjon i flermannsbolig	Bod med utvendig adkomst er summert sammen med boligen, da den er vurdert til å høre til boligens hoveddel i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	135	67		2	1473 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Lerkhaugen 12

Hjemmelshaver
Daniel Helgesen Hoff og Mariell Hopsdal Gjerstad

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Rundhovde i Osterøy kommune.
Høy beliggenhet med utsikt over nærområdet og videre mot Valestrandsvågen.
Det er kort vei å spasere til barnehage og gangavstand til 1. -7. skoletrinn på Valestrand skule.
Butikk og diverse servicetilbud med bla. lege på Valestrandsfossen, hvor det også går ferge til og fra Breistein to ganger i timen.
Kort vei til gode fritidstilbud på Valestrand.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1473 m² som er pent opparbeidet.
Felles parkering på eiendommen.

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen, gitt opplysninger over telefon/mail.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Viser til egenerklæring datert 2/4-2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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.

Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 135 - Bnr 67
4630 OSTERØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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/XJ2083

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjerstad, Mariell Hopsdal	9578-5993-4-3410561	2025-04-02 22:06:19
Hoff, Daniel Helgesen	9578-5993-4-3175439	2025-04-02 22:06:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lerkhaugen 12, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Mariell Hopsdal Gjerstad, Daniel Helgesen Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1246530
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier utbedret utetthet i tak for 7år siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet termostater i hele første etasje (utenom bad). Lagt opp 1 ekstra stikk kontakt på kjøkken i krok under skap. Lagt opp strøm til største bod i 2 etg. Skiftet ledninger og Lagt opp nye stikk kontakter på første rom i 2 etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført arbeid på vann/avløp i forbindelse med nytt toalett 2 etg. Utført av Mjelstad og Stokke.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftstue gjort om til soverom og wc.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Litt skjevt gulv på bad.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vært maur i stuen for 1 år siden, dette utbedret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hoff, Daniel Helgesen	**2025-04-02**	**Gjerstad, Mariell Hopsdal**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Hoff, Daniel Helgesen

Identifikasjon

bankID Gjerstad, Mariell Hopsdal

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Opplysninger fra

Osterøy kommune

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)

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

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.

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 mindre endring 2019
// Sist lagra av okwebl

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.

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

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.

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 mindre endring 2019
// **Sist lagra av okwebl**

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 kryssløysing 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, venteareal 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.

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

- 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

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

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

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

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.

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 mindre endring 2019
// **Sist lagra av okwebl**

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.

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

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.

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 mindre endring 2019
// **Sist lagra av okwebl**

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.

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

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.

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

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

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 mindre endring 2019
// **Sist lagra av okwebl**

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 .

(Kommune)
Osterøy

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

MLR

Meldar
Helge Rød
5240 Valestrandsfossen

Byggherre
Osterøy Invest
5240 Valestrandsfossen

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rundhovde	0135	0067		

Dykkar søknad	Dato 07.01.91		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadbygg med 4 husvære		
Behandling/ vedtak	Brannstyre	Vedtak dato 25.04.91	Saksnr. 06/91
	Osterøy bygningsråd	11.04.91	44/91

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Husvære B og husvære C

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Ferdiggjering av uteareal.
Ferdiggjering av utvendige boder.
Pussing av lecamur.
Kummelokk på stakerør for avløpsvatn skal vere låsbart støypejernslokk.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 20.12.92

OSTERØY KOMMUNE
Bygningssjefen

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Lonevåg	08.01.92	Torleif Tyssebotn

KOPI SENDT

		Namn	Adresse
☒	ansvarshavande	Helge Rød	5240 Valestrandsfossen
☐	andre	Osterøy Invest	" "

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)
Osterøy

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar
Helge Rød
5240 Valestrandsfossen

Byggherre
Osterøy Invest
5240 Valestrandsfossen

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rundhovde	0135	0067		

Dykkar søknad	Dato 07.01.91		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadbygg med 4 husvære		
Behandling/ vedtak	Brannstyre	Vedtak dato 25.04.91	Saksnr. 6/91
	Osterøy bygningsråd	11.04.91	44/91

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Husvære A og husvære B

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Ferdiggjering av uteareal.
Pussing av Lecamur, beising av kledning.
Sveising av golvbelegg på bad, listing av div. rom.
Vindtetting av isolasjon i vegg mellom kaldt loft og trappehus.

Dette arbeidet må vere fullført innan: 10.12.92

OSTERØY KOMMUNE
Bygningssjefen

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Lonevåg,	10.12.91	Torleif Tyssebotn

KOPI SENDT

		Namn	Adresse
☒	ansvarshavande	Helge Rød	5240 Valestrandsfossen
☐	andre	Osterøy Invest	" "

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommune

OSTERØY KOMMUNE
Teknisk etat plan - og forvaltning
5282 LONEVÅG

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Thomas Re. Johnsen, Rundhovde , 5281 Valestrandsfossen	Jannicke Hordvik , Rundhovde , 5281 Valestrandsfossen

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lerkhaugen	135	67		2

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Påbygg

Vedtak gjort av	Vedtak dato (Årm-dd)	Saksnr.
Sture Helle	05.09.2006	05/726

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
08.02.06	Thomas Johnsen

Den kontrollansvarlige for utf'relsen har s'rget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den m Ikke tas i bruk til annet form enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93).
Bruksendring krever s ig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

OSTERØY KOMMUNE

Underskrift

Sted	Dato (Årm-dd)	Stempel/underskrift
Lonevåg	05.09.2006	Sture Helle

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

OSTERØY KOMMUNE
Post/arkiv 05/726-6
07. 03. 2006
THE

Ferdigmelding

Søksnr i kommunen: 008/06 | Side: 1 av 1

Gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bustadnr
	135	67		2		

Adresse: Lerkhaugen | Postnr: 5281 | Poststad: Valestrandsfossen

Ein ber om

- [ ] MELLOMBELS BRUKSLØYVE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Kva ber ein om førebels bruksløyve for?

- [x] Heile tiltaket — Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Spesifiser kva for del av tiltaket det blir bedt om førebels bruksløyve for

Arbeid som står att

Oppgi arbeid som står att og planlagd framdrift på desse, dersom det er ønskje om at fleire blir oppdelt i bruksløyve	Planlagd dato for førespurnad om mellombels bruksløyve	Dato for tidlegare gitt mellombels bruksløyve

Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelomnar, varmekablar o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikkje relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vassboren golvvarme, radiatorar o.l.)	[ ] Olje, parafin eller anna flytande brensel	[ ] Gass	
[x] Annan type oppvarming (vedomn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Anna	

Vedlegg (gjeld kun søknad)

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til	Ikkje relevant
Kart og situasjonsplan, dersom endringar i høve til løyvet	D	-	☑
Utgreiingar og teikningar, dersom endringar i høve til løyvet	E	-	☑
Kontrollfråsegn	G	1 - 1	☑
Stadfestingar frå andre offentlege organ	I	-	☑
Anna vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarleg søkjar for tiltaket / tiltakshavar

Føretak / tiltakshavar: Thomas Re. Johnsen

Dato	Underskrift
050306	Thomas Re. Johnsen

Med blokkbokstavar: THOMAS RE. JOHNSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Osterøy	4630	135	67	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

sit.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 19-0128/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lerkhaugen 12 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Betegnelse: Gnr 135, bnr 67, snr 2 i Osterøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no