

PRIS: 3 190 000,-

**STOR OG SOLRIK EIENDOM PÅ OVER 4 MÅL MED
UTVIKLINGSPOTENSIALE, BELIGGENDE I ET ROLIG OG
BARNEVENNLIG NABOLAG. RENOVERINGSOBJEKT.**

**OSTERØY
MAURHAUGEN 32**

INNHOOLD

4 NØKKEINFO

26 ØKONOMI

7 OMRÅDE

27 VEDLEGG

8 EIENDOMMEN

22 VIKTIG
INFORMASJON





NØKKELINFO

ADRESSE: Maurhaugen 32

PRISANTYDNING: Kr 3 190 000,-

OMKOSTNINGER: Kr 81 092,-

TOTALT INKL. OMK. & FELLESGJELD: Kr 3 271 092,-

KOMMUNALE AVGIFTER: Kr 22 380,- pr. år.
Dette inkluderer vann, avløp, brannsyn og eiendomsskatt. Renovasjon blir fakturert utenom dette og blir levert av BIR. Prisen på dette kan finnes via bosskalkulatoren på bir.no. Boligen har vannmåler og årlig gebyr for vann vil være avhengig av forbruk.

BRA/P-ROM: BRA 216 m² / P-rom 98 m²

EIERFORM: Selveier

EIENDOMSTYPE: Enebolig

BYGGEÅR BOLIG: 1972
Antatt byggeår er 1972. Dette er noe usikkert og basert på datering av byggesøknad og godkjente byggetegninger.

ENERGIMERKE:
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

PARKERING:
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

TOMT: 4 013 m². Eiet tomt



Selger:

Lars Fredrik Birkaas
Salg- og markedsansvarlig

Mobil: 97 51 87 91
lfb@arkoconsult.no





EIENDOM
PÅ OVER 4
MÅL



OSTERØY

Stor eiendom beliggende i et attraktivt område på Valestrand. Eiendommen er på over 4 mål, og har et betydelig utviklingspotensiale. Her befinner man seg på et solrikt høydedrag som også tilbyr en åpen og vakker utsikt. Eiendommen er praktisk talt nabo til Furubakken idrettsanlegg.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for oppføring av 16 leiligheter på eiendommen og kjøper kan i denne forbindelse overta tegninger og dokumenter uten øvrig kostnad. Boligen er i dårlig teknisk tilstand og bør anses som et renoveringsprosjekt.

Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet Valestrand barneskule, Danielsen ungdomsskole, samt flere barnehager. Ved Valestrand Skole ligger også Furubakken- en flott, stor kunstgressbane, der det er aktivitet både sent og tidlig. Det lokale fotballaget Valestrand Hjellvik FK holder til her, og det er stort engasjement rundt klubben. Fotballklubben har lag for alle aldre.

Når man trenger å handle er nærbutikken Coop Extra Valestrand like i nærheten og like ved butikken ligger også den koselige kaféen Eides. Her får god mat, atmosfære og flotte gavepynteartikler. Dersom man har behov for et bredere utvalg ligger Lonevåg ca 5-6 minutter unna. Her er det flere kjøpesentre med både sports- og klesbutikker, matvarebutikker og vinmonopol, samt flere spisesteder. Fra Valestrand går det ferge over til Breistein og fra fergekaien på Breistein bruker man ca. 5 min til IKEA og ca 15 min til Bergen sentrum. Hvis man derimot ikke ønsker å ta ferden er det også mulig å kjøre over Osterøybruen. Fra Valestrand tar det ca 15-20 minutter å kjøre til Arna, og ca 25-35 minutter til Bergen sentrum. I Arna så har man togstasjonen som kan ta deg til Bergen Sentrum eller oppover mot Voss eller til Oslo.

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et paradys for friluftsmennesker. Her avholdes det festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt Brakvatnet og mye annet. Øyen har alt av fjord og fjell. Årlig avholdes det en tradisjonell 9-

fjellstur som går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Fjellene er også mulig å gå opp utenom 9-fjellsturen i det tempoet som passer deg og din familie. Andre turdestinasjoner er Reigstadjellet og Brakvatnet. Ved sistnevnte finner man en familievennlig strand hvor det er langgrunt og barnevennlig. Det er lagt til rette for grilling, teltning og søndagsturer rundt vannet. Osterøy er en fantastisk øy som byr alt fra langrennsløyper, bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

Noen avstander fra boligen:

- 0,8 km til Valestrand sentrum
- 8 km til Lonevåg sentrum
- 19 km til Bergen sentrum, via Breistein
- 37 km til Bergen lufthavn, Flesland

Fra Valestrand går det ferge over til fastlandet hver halvtime. Overfarten til Breistein tar ca. 10 minutt. Fra Breistein er man i Åsane på 5 minutt.







BO HER?



VELKOMMEN HJEM!

Stor eiendom beliggende i et attraktivt område på Valestrand.
Eiendommen er på over 4 mål, og har et betydelig utviklingspotensiale. Her befinner man seg på et solrikt høydedrag som også tilbyr en åpen og vakker utsikt.
Eiendommen er praktisk talt nabo til Furubakken idrettsanlegg.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for oppføring av 16 leiligheter på eiendommen og kjøper kan overta tegninger og dokumenter uten øvrig kostnad. Boligen er i dårlig teknisk tilstand og bør anses som et renoveringsprosjekt.























VIKTIG INFORMASJON

EIENDOMMEN

Gbnr. 137/70
Kommune: Osterøy
Adresse: Maurhaugen 32

ADKOMST

Fra kaien på Valestrand følger man veien oppover og tar andre avkjørsel til høgrefløyen mot Vardalen. Følg veien videre oppover og ta andre avkjørsel til venstre.

BELIGGENHET

Stor eiendom beliggende i et attraktivt område på Valestrand. Eiendommen er på over 4 mål, og har et betydelig utviklingspotensiale. Her befinner man seg på et solrikt høydedrag som også tilbyr en åpen og vakker utsikt. Eiendommen er praktisk talt nabo til Furubakken idrettsanlegg.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for oppføring av 16 leiligheter på eiendommen og kjøper kan i denne forbindelse overta tegninger og dokumenter uten øvrig kostnad. Boligen er i dårlig teknisk tilstand og bør anses som et renoveringsprosjekt.

Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet Valestrand barneskule, Danielsen ungdomsskole, samt flere barnehager. Ved Valestrand Skole ligger også Furubakken- en flott, stor kunstgressbane, der det er aktivitet både sent og tidlig. Det lokale fotballaget Valestrand Hjellevik FK holder til her, og det er stort engasjement rundt klubben. Fotballklubben har lag for alle aldre.

Når man trenger å handle er nærbutikken Coop Extra Valestrand like i nærheten og like ved butikken ligger også den koselige kaféen Eides. Her får god mat, atmosfære og flotte gave- pynteartikler. Dersom man har

behov for et bredere utvalg ligger Lonevåg ca 5-6 minutter unna. Her er det flere kjøpesentre med både sports- og klesbutikker, matvarebutikker og vinmonopol, samt flere spisesteder. Fra Valestrand går det ferge over til Breistein og fra fergekaien på 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 Osterøybrua. Fra Valestrand tar det ca 15-20 minutter å kjøre til Arna, og ca 25-35 minutter til Bergen sentrum. I Arna så har man togstasjonen som kan ta deg til Bergen Sentrum eller oppover mot Voss eller til Oslo.

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et paradys for friluftsmennesker. Her avholdes det festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt Brakvatnet og mye annet. Øyen har alt av fjord og fjell. Årlig avholdes det en tradisjonell 9-fjellstur som går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Fjellene er også mulig å gå opp utenom 9-fjellsturen i det tempoet som passer deg og din familie. Andre turdestinasjoner er Reigstadfjellet og Brakvatnet. Ved sistnevnte finner man en familievennlig strand hvor det er langgrunn og barnevennlig. Det er lagt til rette for grilling, telting og søndagsturer rundt vannet. Osterøy er en fantastisk øy som byr alt fra langrennsløyper, bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

Noen avstander fra boligen:

- 0,8 km til Valestrand sentrum
- 8 km til Lonevåg sentrum
- 19 km til Bergen sentrum, via Breistein
- 21 km til handlesenteret Øyrane torg i Indre Arna
- 37 km til Bergen lufthavn, Flesland

Fra Valestrand går det ferge over til fastlandet hver halvtime. Overfarten til Breistein tar ca. 10 minutt. Fra Breistein er man i Åsane på 5 minutt. Her har man byens tettste konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Osterøybrua er nedbetalt, og om en ønsker å ta veien om Arna til Bergen, kan man det. Der kan man også ta lokaltog til Bergen. Fra Arna Terminal bruker toget bare 8 minutt til Bergen.

Alt i alt en perfekt lokalisering - Svært rolig, men samtidig sentralt i forhold til de daglige behov og fasiliteter.

TOMTEN

Areal: 4 013 kvm,
Eierform: Eiet tomt

PRISANTYDNING

3 190 000,- (Prisantydning)

OMKOSTNINGER

3 190 000,- (Prisantydning)
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

81 092,- (Omkostninger totalt)

3 271 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument .

BYGGEÅR

1972

Antatt byggeår er 1972. Dette er noe usikkert og basert på datering av byggesøknad og godkjente byggetegninger.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Byggmester Skare AS

Takstdato : 19.09.2023

Formuesverdi : 795 970,-

Sekundær formuesverdi : 2 865 491,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

BYGGEMÅTE (hentet fra tilstandsrapport)

I forbindelse med salget er det laget en verditakst for bolig med arealmåling av takstmann Raymond Skare. Følgende opplysninger er hentet fra denne rapporten, datert 19.09.2023. Se vedlagt verditakst i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av boligen.

Byggemåte:

Ukjent drenering med antatt naturlig avrenning. Yttervegger av bindingsverk med stående/ liggende trekledning. Saltakkonstruksjon. Tekket med betongstein. Vinduer i trekarmer med isolerglass. Vegger: Panel, panelplater og tapet. Tak/ himling: Panel og prefabrikerte himlingsplater.

STANDARD

Stor eiendom beliggende i et attraktivt område på Valestrand. Eiendommen er på over 4 mål, og har et betydelig utviklingspotensiale. Her befinner man seg på et solrikt høydedrag som også tilbyr en åpen og vakker utsikt. Boligen er i dårlig teknisk tilstand og bør anses som et renoveringsprosjekt. Det er ikke utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen, dette kan gjøres etter nærmere avtale.

Toalettrom:

Har belegg på gulvet, malte plater på vegger. Utstyrt med wc og servant. Ikke varme i gulvet. Det er montert en elektrisk varmeovn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Oppgradering må påregnes. Det er fuktskader på sokkelen.

Bad

Belegg på gulvet, baderomsplater på vegger, malte plater i taket. Toalettet lekker, badet er i svært dårlig stand. Badet er utstyrt med: Badekar, toalett og servant i innredning.

Vaskerom

Overflater:

Fliser med varmekabler. Våtromsplater på vegg. Vaskerommet er i dårlig stand, oppgradering må påregnes.

Sanitære installasjoner:

- innredning

- skyllekar i plast

- opplegg for vaskemaskin.

Har sluk i støpejern.

Interessenter oppfordres videre til å gjennomgå nærmere beskrivelse vedr. standard (se vedlagt tilstandsrapport, datert: 30.04.2024).

AREALER

Primærrom: 98 kvm, Bruksareal: 216 kvm,

Bruksareal pr. etasje:

U. Etasje: 53 kvm.

1. Etasje: 98 kvm.

Loftsetasje: 65 kvm.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

P-rom inkluderer følgende rom: Kjøkken, Entré, Gang, Trapperom, Stue, Toalettrom, Bad og to Soverom.

Arealangivelsene er hentet fra takst (evt tilstandsrapport).

OPPVARMING

Varmekabler på dag og vaskerom. Peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

SELGERE

Arkoeiendom AS / Håvar Hegg-Lunde

EIERFORM

Selveier

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 22 380,- pr. år.

Dette inkluderer vann, avløp, brannsyn og eiendomsskatt. Renovasjon blir fakturert utenom dette og blir levert av BIR. Prisen på dette kan finnes via bosskalkulatoren på bir.no. Boligen har vannmåler og årlig gebyr for vann vil være avhengig av forbruk.

ODEL

Det er ikke odel på eiendommen. På grunn av eiendommens størrelse vil det være nødvendig å sende egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

LØSØRE OG TILBEHØR

Sett bort i fra leietakers inventar og eiendeler, selges boligen med diverse møbler som står igjen etter forrige eier. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen er pr. i dag utleid. Kjøper overtar dagens eiers kontraktsposisjon med de retter og plikter som følger av utleieavtalen. Begge parter kan si opp avtalen med tre måneders varslingsfrist. Månedlige leieinntekter er kr. 7.000,-. Kontakt selger for ytterligere informasjon i denne forbindelse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Osterøy kommune opplyser om at det ikke finnes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, i deres arkiver. Vi har fått tilsendt godkjente byggetegninger. Boligens omfang, fasade og romfordeling avviker fra godkjente søknadstegninger.

Vi opplyser om pbl. § 21-10 femte ledd som sier at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette.

VIKTIG INFORMASJON

DIVERSE

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Eiendommen er pr. i dag utleid. Kjøper overtar dagens eiers kontraktsposisjon med de retter og plikter som følger av utleieavtalen. Begge parter kan si opp avtalen med tre måneders varslng. Månedlige leieinntekter er kr. 7.000,-. Kontakt selger for ytterligere informasjon i denne forbindelse.

Vi gjør særlig oppmerksom på at selger er et aksjeforetak. Selgerne har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vannmåler.

Oppgitt areal er hentet fra verditakst, datert: 19.09.2023.

Antatt byggeår er 1972. Dette er noe usikkert og basert på datering av byggesøknad og godkjente byggetegninger.

Sett bort i fra leietakers inventar og eiendeler, selges boligen med diverse møbler som står igjen etter forrige eier. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Det er tinglyst en borett og en forkjøpsrett på eiendommen. Disse heftelsene er ikke lengre aktuelle da rettighetshaver for borett er gått bort, og forkjøpsretten er foreldet.

Det er ikke innhentet tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova.

Boligens omfang, fasade og rominndeling avviker fra opprinnelige og godkjente byggetegninger. Boligen er godkjent med to etasjer. Innredet loftsetasje avviker fra godkjente byggetegninger. Etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel på oppgjørsansvarliges klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

TINGLYSTE SERVITUTTER OG RETTIGHETER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra selger.

Heftelser:
1970/7044-3/51 BESTEMMELSE OM GJERDE
21.09.1970

1990/6104-2/51 BORETT
26.07.1990
(Kommentar: Rettighetshaver er gått bort)

1990/6104-3/51 FORKJØPSRETT
26.07.1990
(Kommentar: Forkjøpsretten er foreldet og derfor ikke gjeldende)

Rettigheter:
1970/7044-2/51 BESTEMMELSE OM VEG
21.09.1970

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål ihht. til gjeldende

reguleringsplan.
Reguleringsplan: Områderegulering Valestrand sentrum, planID: 2011003. Tomten er merket som B37 og er avsatt til "Bustad, Leikeplass, Veg" i områdereguleringen av Valestrand sentrum.

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 offentlig / privat teneste yting, bustad, undervsning, idrett,leik, grøntareal og museumsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

Kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune 2011-2023 (PlanID: 12532010001)

Dagens eier har igangsatt planarbeid knytt til detaljregulering av eiendommen. Dette arbeidet er ikke fullført og ny eier kan fortsette på egen regning og risiko. Kjøper kan overta tegninger og dokumenter uten øvrig kostnad

Kommentar Osterøy kommune: Det var varsla oppstart av Detaljregulering Maurhaugen Bustad i 2017. Det har ikkje vore aktivitet i planarbeidet sidan 2019 som kommunen kjenner til.

**VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

KONTAKTPERSON

Lars Fredrik Birkaas
Salg- og markedsansvarlig
Tlf. 97 51 87 91
E-post: Lfb@Arkoconsult.no

SALGSOPPGAVE

Dato 03.05.2024

ØKONOMI

LIGNINGSVERDI

For inntektsåret 31.12.2021 12:00:

Formuesverdi: 795 970,-

Sekundær formuesverdi: 2 865 491,-

GENERELT OM LØSØRE SOM MEDFØLGER EIENDOMMEN

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

MAURHAUGEN 32

VEDLEGG

- › VERDITAKST
- › KART
- › REGULERINGSPLAN
- › AREALPLAN
- › BUDSKJEMA
- › TILSTANDSRAPPORT

Verditakst

📍 Maurhaugen 32, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

📖 OSTERØY kommune

gnr. 137, bnr. 70

Markedsverdi

3 600 000

Areal (BRA): Enebolig 216 m²



Befaringsdato: 15.09.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 11280-1391

Referansenummer: SC6628

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Skare



Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS ble etablert i 2010. Vi tilbyr i dag taksering innenfor bolig, landbruk og næring.

Innenfor boligtaksering er det 2 rapporter som er mest i bruk.

En tilstandsrapport beskriver bygningsmassens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand på detaljnivå. Denne takstrapporten er den mest brukte i forbindelse med boligsalg idag.

Den andre rapporten er verditakst som har som hovedmål å sette markedsverdi på boligen/eiendommen, og inkluderer en enkel beskrivelse av boligen, generell standard og oppdateringer, tomten og beliggenhet.

Taksering av næringseiendommer baserer seg i stadig større grad på internasjonale standarder. Takstingeniør som utførertaksering av næringseiendommer skal ha tilleggstudning og god kunnskap om ulike metoder for verdisetting.

Landbrukstakst baserer seg på gårdens bestanddeler og gir en samlet verdi med deltall for dyrket mark, skog, driftsbygninger, kårhus, våningshus og bostedsverdi.



Raymond Skare

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
19.09.2023 | SEIM

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
976 71 158

Rapportansvarlig
Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

216 m²/98 m²

Enebolig: 6 Bod, Kjøkken, Entré, Gang, Trapperom, Stue, Toalettrom, Bad, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Reigstadåsen 50 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 116 m ² 2008 3 sov	16-09-2021	4 390 000	5 000 000	0	5 000 000	43 103
2 Maurhaugen 16 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 160 m ² 1978 4 sov	19-05-2022	3 700 000	4 650 000	0	4 650 000	29 062
3 Valestrandsvegen 342 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 118 m ² 1958 7 sov	29-09-2019	3 000 000	2 930 000	0	2 930 000	24 831
4 Vardalsvegen 58 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 136 m ² 1980 4 sov	02-11-2022	3 490 000	3 375 000	0	3 375 000	24 816
5 Nedsterinden 17 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 178 m ² 1986 4 sov		4 250 000	0	0	0	23 876
6 Åsen 103 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 169 m ² 1982 3 sov		3 990 000	0	0	0	23 609
7 Åsen 103 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 169 m ² 1982 3 sov	10-06-2021	3 850 000	3 800 000	0	3 800 000	22 485
8 Åsen 4 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 230 m ² 1951 5 sov	29-09-2021	4 490 000	4 950 000	0	4 950 000	21 522

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Anslåtte FDV kostnader(anslått).	Kr.	38 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 100 000

Kommentar

Eiendom med sentral beliggenhet på Valestrand. Kort vei til skole og butikk. Hele eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen. Tomten har utbyggingspotensiale og det foreligger en reguleringsplan. Utbyggingspotensiale er ikke vurdert gjennom tomtebelastningsmetoden, men det er satt en skjønnsmessig sum på tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	53	0	53		Bod , Bod 2
Etasje	98	98	0	Kjøkken , Entré , Gang , Trapperom , Stue , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	65	0	65		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	216	98	118		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.
Søknad om byggetillatelse foreligger fra 1969.

Det er antatt at innredet soverom på loft ikke er godkjent. Det foreligger ikke tegninger på at loftsetasjen er godkjent.
Tegninger viser kun konstruksjon på kaldloft.

Boligens utforming/inndeling samsvarer ikke med tegninger fra 1970. Interessenter må derfor anta at det ikke er søkt om å bygge en loftsetasje og bruksendring på den fra bod areal til rom for varig opphold ikke er godkjent. Kjøper må derfor anta at endringer er gjort uten søknadsprosess og godkjenning. Disse endringene er søknadspliktige. Huset selges med denne opplysning til kjøper og er kjøpers risiko. Ansvar om søknad av bruksendring vil påhvile kjøper. Ansvar og risiko til videre bruk uten godkjenning påhviler kjøper. Ansvar og risiko dersom godkjenning ikke er mulig påhviler kjøper. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtid, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risiko for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrifter og planverk som ikke er eller kan oppfylles, eller at kommunen ikke gir nødvendige godkjenninger. I såfall vil kommunen kunne kreve at arealene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand/ tiltak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2023	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	137	70		0	4012.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurhaugen 32

Hjemmelshaver

Arkoeiendom AS

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan 2011--2023

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:4630_2014007

Plantype:Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato:24.06.2018

Treff i valgt plan

Detaljeringssone

Arealformål: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Eierform: annen eierform

Områderegulering Valestrand sentrum

Tomten er merket som B37 og er avsatt til boliger i områdereguleringen i Valestrand sentrum.

Om tomten

Eiet tomt på 4013m²

Tomten er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, forstøtningsmur m.m. tomten er gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det registrert en boretts som gjelder Birger Halland til våningshuset.

Det er i tillegg registrert at Frøydis Halland har forkjøpsrett. Forkjøpsretten står tilbake for kjøperens livsarvinger.

Det er ikke foretatt noe fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Boligen har stort sett standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Det er påregnelig med oppgradering og vedlikehold både innvendig og utvendig.

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Bygningsens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningen ble bygget i 1980 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.

Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Utvendige forhold

Grunn og fundamenter:

Leca konstruksjon som er pusset.

Kommentar:

Har en del saltutslag, fukt gjennomtrenging gjennom grunnmuren. Dårlig puss og sprekker utvendig.

Krypkjeller på deler av bygget.

Drenering:

Ukjent drenering med antatt naturlig avrenning.

Kommentar:

Oppgradering må påregnes.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:

Yttervegger av bindingsverk med stående/ liggende trekledning.

Kommentar:

Kledningen har en del råteskader.

Vinduer:

Vinduer i trekarmen med isolerglass.

Kommentar:

En del vinduer er av nyere dato. En del vinduer er dårlige å må skiftes.

Dører:

-Kjellerdør i fabrikkklakkert utførelse.

Kommentar:

Må skiftes.

- Inngangsdør i fabrikkklakkert utførelse med 2 lags glass.
- Eldre balkongdør med isolerglass.

Takkonstruksjon m/tekking:

Saltakkonstruksjon. Tekket med betongstein.

Kommentar:

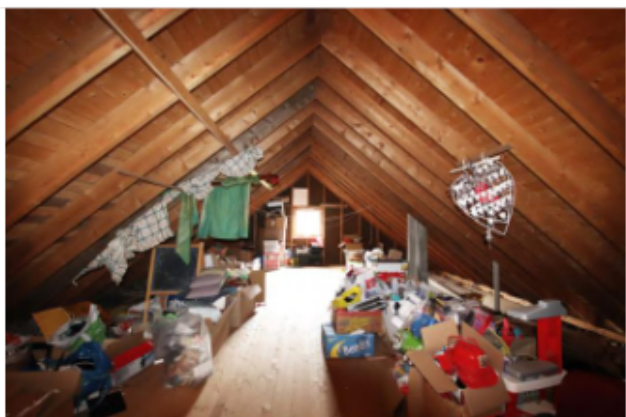
Ett større vedlikehold av taktekket og takkonstruksjonen må påregnes.

Balkong/ terrasse:

Altan utenfor stue/ kjøkken. Rekkverk i tre og betonggulv.

Kommentar:

Er i dårlig stand.



Takkonstruksjon/loft

Innvendige forhold

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og parkett

Vegger: Panel, panelplater og tapet.

Tak/ himling: Panel og prefabrikerte himlingsplater.

Kommentar:

Eldre overflater, oppgradering må påregnes.

Innvendige dører:

Finèr dører.



Overflater i stue



Overflater i gang



Bad

Tekniske installasjoner

Pipe og ildsted:
Peis med innsats.

Vann og avløpsrør:
Avløp i eldre soil rør. Vannrør i kobber.

Oppvarming:
Luft til luft varmepumpe. Fastbrensel og elektrisk.
Bereder:
Varmtvannsbereider på 200 liter. Er over 20 år.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Brannsikkerhet:
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med skrusikringer. Oppgradering er påregnelig.

Internett:
Fiberbredbånd.

Spesialrom

Toalettrommet har belegg på gulvet, malte plater på vegger.
Utstyrt med wc og servant. Ikke varme i gulvet. Det er montert en elektrisk varmeovn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Kommentar:

Oppgradering må påregnes. Det er fuktskader på sokkelen.



Kjøkken

Våtrom

Bad

Overflater:

Belegg på gulvet, baderomsplater på vegger, malte plater i taket.

Utstyrt med:

- badekar
- toalett
- servant i innredning

Kommentar:

Toalettet lekker, badet er i svært dårlig stand.

Vaskerom

Overflater:

Fliser med varmekabler. Våtromsplater på vegg.

Sanitære installasjoner:

- innredning
- skyllekar i plast
- opplegg for vaskemaskin.

Har sluk i støpejern.

Kommentar:

Vaskerommet er i dårlig stand, oppgradering må påregnes.



Vaskerom



Bad



Bad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940. Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517











Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

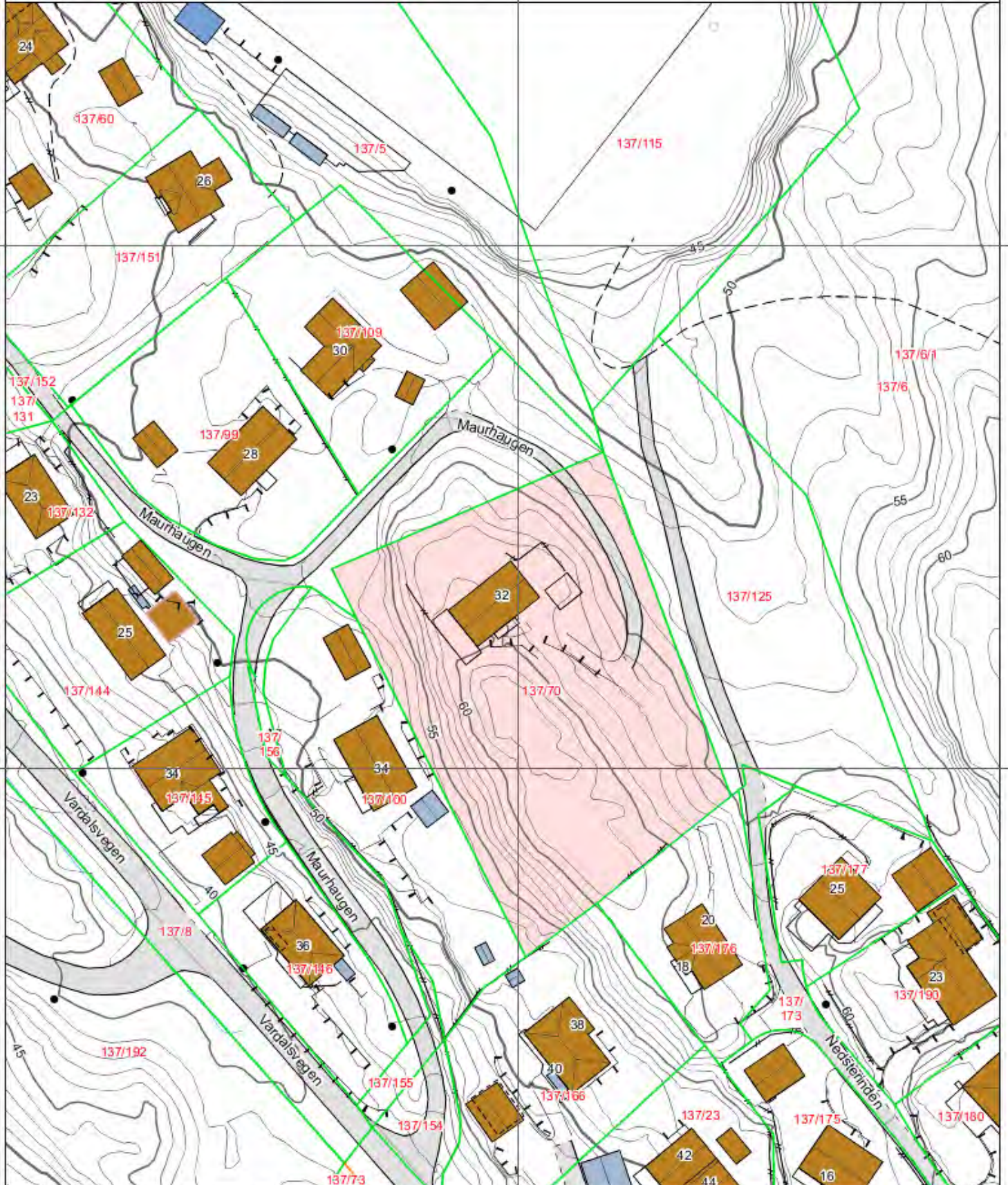
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |










Målestokk 1:1000

Dato: 25.8.2023










0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 137, Bruksnummer 70 i 4630 OSTERØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

25.08.2023 kl. 13.04

Oppdatert per

25.08.2023 kl. 13.04

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/116711-1/200 09.02.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
ARKOEIENDOM AS
ORG.NR: 913 437 888

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1970/7044-3/51 21.09.1970 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1990/6104-2/51 26.07.1990 **BORETT**
BORETT for Birger Halland til våningshuset.

1990/6104-3/51 26.07.1990 **FORKJØPSRETT**
FORKJØPSRETT for Frøydis Halland. Forkjøpsretten står tilbake for kjøparens livsarvinger.

2023/452834-1/200 03.05.2023 **PANTEDOKUMENT**
12:52
Beløp: NOK 5 000 000
Pantøver: Fana Sparebank
ORG.NR: 937 896 859
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1968/2140-1/51 06.04.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4630 GNR: 137
BNR: 8

2020/913555-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1253 GNR: 137 BNR: 70

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**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 leggja 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 leggje 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 biloppstillingsplassar på ei tomt. Inkluderer utragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng, 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 nedbørmengder, grunna klimaendringar, vil kapasiteten til ledningsnett bli sprengt og resultatet er hyppigare tilfeller av uønska flaumhendingar og auke i erstatningsskader. Eksempel på LOD-tiltak er grønne tak og veggjar (vegetasjon), permeable dekker, plastkassett- eller steinfillingsmagasin, regnbed, åpne flomvegar, graskledde grøfter (swales/vadi) og fordrøyningsdammar.

Grønne tak

Ekstensive grønne tak har vekt på opp mot 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensive tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn er eigna. Intensive grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensive tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjoneraast for svært høg vekt. Semi-intensive grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå td. Bergknappfamilien.

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 buening (hage, balkong og terasse) og fellesareal for fleire bueningar. 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 anleggspøremål** der bustad er ein del av føremålet som til dømes **Bustad/tenesteyting**.

FØREMÅL I PLANEN

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

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

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

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

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

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

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

39. Park (GP)

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

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

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

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

Omsynssone (Pbl § 12-6)

- 52. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 53. Faresone – Flaumfare (H320)
- 54. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 55. Sikringsone – 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 FØRESEGNAR

1.1 Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkelig 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 leggast 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 ulike 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 tilknytning 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 tilknytning til infrastruktur som vegggrøfter 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 føremålgrensene. Utnytting i % BYA er 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 spreieing.
- 1.23 For felt BS02, BS03, BS04, BS05, BS08, BS09, BKB02, BKB05 og BKB08 skal bygningane ha pulttak eller flatt tak. Helling på tak skal følgje same retning som helling på terreng.
- 1.24 For felt BS03, BS04, BS08-10 og BS14 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

Parkeringsnorm

- 1.25** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter søknad dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.
- 1.26** For parkeringsløysing for BKB07-11 sjå også § 2.24. Det er ikkje naudsynt med eigne parkeringsplassar for BKB06.
- 1.27** Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- 1.28** For offentleg parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane opparbeidast med lademoglegheit for ladbare køyrety.
- 1.29** Alle eine- og tomannbustadar skal ha minimum 2 biloppstillingsplassar pr bueining på eiga tomt.
- 1.30** Utleigebustad i tilknytning til eine-, to- eller fleirmannsbustad skal ha minimum 1 biloppstillingsplass per bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.31** Konsentrert småhus skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass pr bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal.
- 1.32** Bustadeiningar i blokk eller sentrumsareal eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. For bustadar langs miljøgata er det krav til 1,0 pr. bueining.
- 1.33** For andre føremål gjeld:
- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus:
 - Forretning: 1,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 1 per 100 m² BRA plassar for sykkel. For forretning under 50 m² er det ikkje krav om parkering.
 - Kontor: 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 2 per 100 m² BRA plassar for sykkel.
 - Næring: 0,8 plassar per 100 m² 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 m² 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 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 m² 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.

Rekkefølgekrev

- 1.34** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteoppaldsareal 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 byggeområda 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 okwebi

- 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 Høgspenlinje 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 ferdigstilt 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_GPO1 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 avfallsløysingane for 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, ventearreal for buss og passasjerar og utkøyring.
- 1.56 Før arbeid på fylkesvegar og gang- og sykkelvegar i tilknytning 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 byggtknisk 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 anna dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.

- Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonert 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 rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet

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 okwebi

- 1.69** Rekkefølgekrav knytt til tiltak som kan vere «sikra opparbeidd» vert rekna som oppfylt for gjeldande byggeområde 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 modifiserer terrenget. 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 høgde 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 byggeområde 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 mønehøgde og gesimshøgde 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 vegløyving for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet. Tilkomst til gnr. 135/bnr.25 og 28 må koplust 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 m² tilrettelagd leikeareal pr bustadeining.
- 2.15** For B0-B37 er maksimal mønehøgde 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgde og gesimshøgde.
- 2.16** For B7 kan det etablerast lågblokk eller terrasseblokk med inntil 3 etasjar med bueiningar. Maksimal mønehøgde 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, høgdar, 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 vurdere betre lokalisering og utforming av leik, gangveg/snarveg frå/til skulen og bygningar i situasjonen.

Bustader - konsentrerte småhus

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 okweb1

- 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 m² 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 tiltalende uttrykk. 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 tiltalende 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 ambulans 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 tiltalende 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 m² balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bygningar. Areal skal vera skjerna 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 tiltalende 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 etablere 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 gesimshøgde 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 utnytingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum mønehøgde	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 mønehøgde	100%
BS15	Kote +11,5	Som for mønehøgde	90%

Tenesteyting – offentlig 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 mønehøgde skal vere kote +46 og maksimum gesimshøgde kote +43.

Tenesteyting – undervisning

- 2.45** Området o_BU01 skal nyttast til undervisningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.
- 2.46** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA

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

Tenesteyting – Forsamlingslokale

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

Næringsbygningar

- 2.52 Området BN01 skal kun nyttast til næring, kontor, forretning og lagerverksemd.
- 2.53 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd er lik mønehøgd på eksisterande bygg.
- 2.54 Det er ikkje tillate å føra opp plashall.
- 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 trafiksikre 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 ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge, og med sittegrupper.
- 2.64 Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke eller gjevast særskild gode kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.
- 2.65 Området o_BLK08 skal opparbeidast til leikeplass på minimum 100m² og maksimum 300m². Resten av arealet skal bevarast som naturleikeareal.
- 2.66 Området o_BLK03 skal opparbeidast til leikeplass.
- 2.67 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med utbygging av bustadtomter på tilgrensande bustadfelt (B0-38), jf 1.38 og seinast innan det kan gjevast bruksløyve.
- 2.68 f_BLK10, f_BLK11 og f_BLK12 er felles for B0-B5
- 2.69 f_BLK09 er felles for B6-B8

Andre typar bygningar og anlegg

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

- 2.72 Minimumsbreidde på gangveg er 2 m. Maksimal breidde på gangveg er inntil 3 m. Gangvegen skal sikrast for trygg ferdsel. Der gangveg er kai/brygge framfor bygningar er maksimal breidde avgrensa av føremålet i kartet.
- 2.73 På felt o_BAS02 og o_BAS03 kan det etablerast kai/brygge. o_BAS02 skal ha hovudfunksjon som gangveg. Dekke og front mot sjø skal vera i tre. Det er ikkje tillate å setja opp gjerde, mur eller liknande som fysisk hindrar ferdsel langs heile kai/bryggeområdet. Det er ikkje tillate å etablere 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 etablere 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 etablere gangveg i bakkant av nausta.

Kombinert byggje- og anleggsføre mål

- 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 mønehøgde på eksisterande bygg. Det kan byggjast grunnflate større enn dagen grunnflate dersom utviding eller nye bygg ivaretek særterekka til dei eksisterande bygningane. Det skal etablerast inntil 15 m² 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 bygningskroppar til det eksisterande garverimiljøet og for å sikra ei god organisering av bygg og opphaldsareal i området.
- 2.89 På BKB07 skal det etablerast tilkomstveg i vest og parkeringsareal for BKB07 og BKB08. 6 parkeringsplassar skal vere tilgjengelege parkeringsplassar for dei som nyttar området i strandsona som badeplass på VB01 og folkesti i området. Det skal sikrast gjennomgang frå BAS03 gjennom BKB09 og/eller BKB07 til kommunal veg som fører til GT01.
- 2.90 I BKB07, BKB08 og BKB09 skal kaifront (o_BAS03) ferdigstillast innanfor kvart enkelt området før ferdigattest vert gitt.

2.91 Høgder og utnytingsgrad går fram av tabell under:

Område	maksimum høgder	%BYA =
BKB07	Mønehøgd i tilknytning 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 utnytingsgrad er vist i tabellen under:

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

Bustad/tenesteyting

- 2.96** Området BKB04 skal nyttast til offentleg tenesteyting eller bustad.
- 2.97** Det kan etablerast eine- eller tomannsbustad.
- 2.98** Maksimal utnytting er lik 35%BYA av føremålsflate. Maksimal mønehøgd er lik 9 m og gesimshøgde 8m.
- 2.99** Området o_BKB12 kan nyttast til offentleg tenesteyting og/eller bustad. Arealbruk, utforming og detaljar skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- 2.100** I nedre del av o_BKB12 som ligg til fylkesveg kan det etablerast ein større parkeringsplass som kan tene som gjeste-, bebuar- og nytteparkering for o_BKB12 samt BKB07-11. Rettleiande tal=40 oppstillingsplassar for bil der minimum 4 er avsett til HC og minimum 5 er tilrettelagt for ladbare køyrety.

Næring/tenesteyting

- 2.101** Området BKB06 skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.102** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.103** For BKB06 skal maksimal mønehøgd vera 13 m over planert terreng / gatenivå. Nye bygningar må tilpasse seg garverimiljø og Eideshuset (BS07).
- 2.104** Eksisterande bruk på felt BKB06 er verkstadbygg og offentleg toalett. Felt BKB06 kan nyttast til sørvisbygg. Det er tillate med tenester knytt til gjestehamn som offentleg toalett, dusj, vaskeri og informasjon. Det er også tillate med kontor. Karlagarveriet kan flyttast hit.

Bustad/kontor

- 2.105** Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.
- 2.106** Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.

- 2.107 Det er ikkje tillate å etablera gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen, eller oppføra andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
- 2.108 Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
- 2.109 Maksimal mønehøgde er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgde 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 tiltalende 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 følgd 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 offentlig parkering. o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC.
- 3.9 Føremål f_SPA1 til f_SPA11 er felles privat parkering.
- 3.10 f_SPA03 er felles parkering for BS03 og BS02.

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

Offentleg areal

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

Gatetun

- 3.13 Området skal nyttast som gatetun. Gatetun kan ikkje nyttast til parkering. Gatetun skal innby til leik og opphald. Deler av arealet kan opparbeidast med beplanting og møblerast.. Området skal ha ei utforming som bidreg til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med naudsynt køyring til parkering og varelevering for BKB03 og BBB02.
- 3.14 Det kan etablerast naudsynte murar og gjerder i formålet. Området kan plantast med stadeigen vegetasjon.

4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.
- 4.2 På G02 er det tillate med hagebruk.
- 4.3 På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o_BAS02.
- 4.4 o_G03 skal ivaretakast på ein slik måte at vegetasjon kan fungere som buffer mellom Valestrandsvatnet og bygg på BKB05.

Naturområde

- 4.5 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

Park

- 4.6 Det kan i o_GP01 leggst 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 anleggsgartner 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.

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

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. Førre-var prinsippet skal leggest 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 ivareta kast 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 flytebrygge på 4 m og maksimal lengde inntil 12 m.

Friluftsområde

- 6.5 Det er ikkje tillate med tiltak i området VFS02 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 høgspenningsanlegg er vist med omsynssone. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i denne planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

Faresone - flaum

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

Faresone – ras og skred

- 7.4 Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggt teknisk 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

Sikringsone – frisikt

- 7.6 Gjeld område H140_1 til H140_7.
- 7.7 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar vere 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 bevaringsverdige 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

Føresegningsområde (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 offentlig park o_GP01 og offentlig 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 offentlig veg, torg, gangareal, park, osv. 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 tiltalende utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggende 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 .



Kopp Vegg

STANK

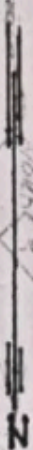
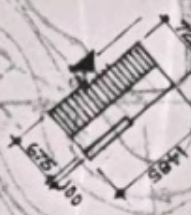
SPRENGING

Sigurdsteinn

Nord



Sigurdsteinmo



OSIERØY, BYGNINGSRÅD
sak nr 170 J.nr. 1
Ludvig Kalle

Bjørn Holtand

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Osterøy KNR 4630 - GNR 137 / BNR 70 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

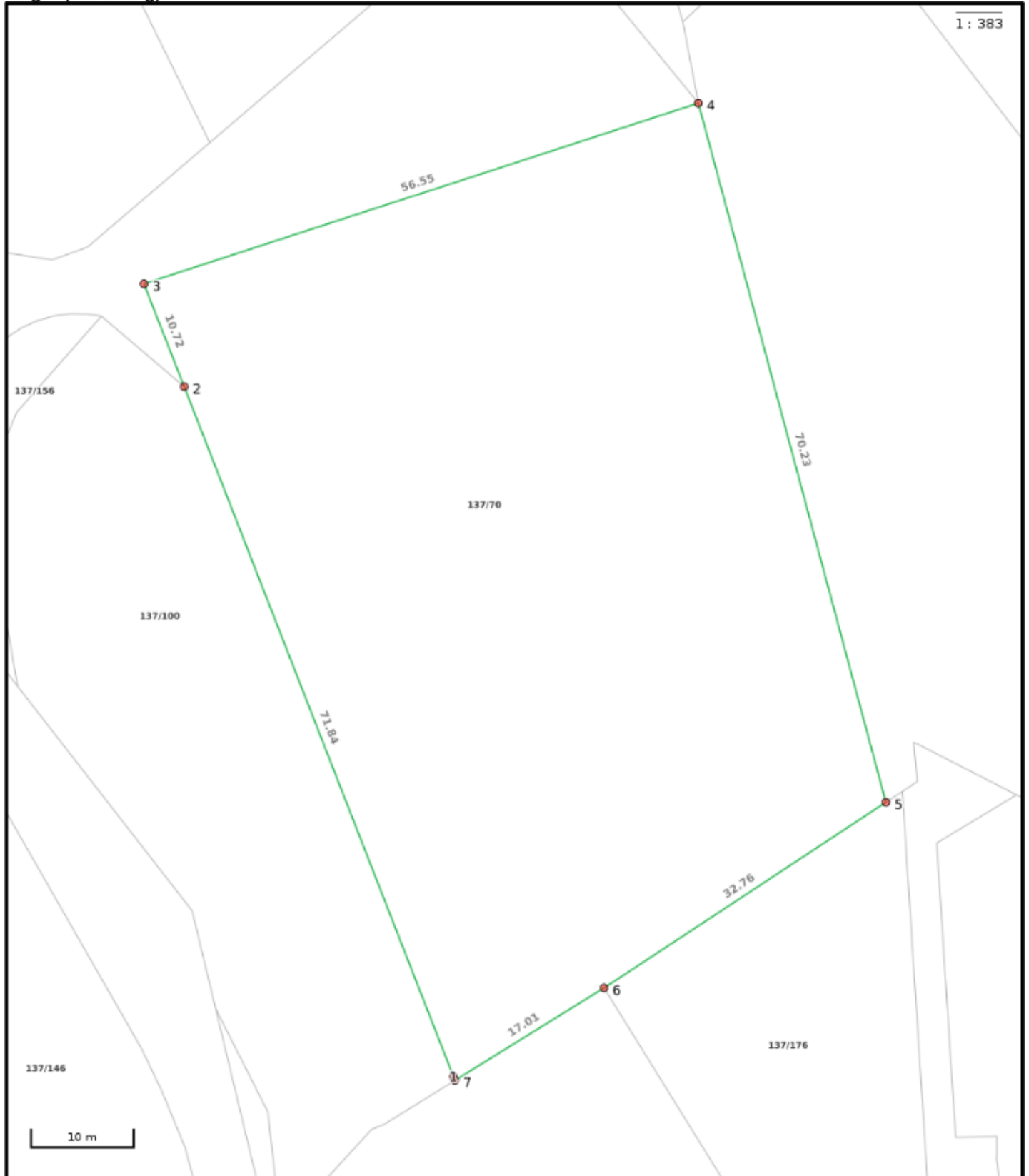
- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 383



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

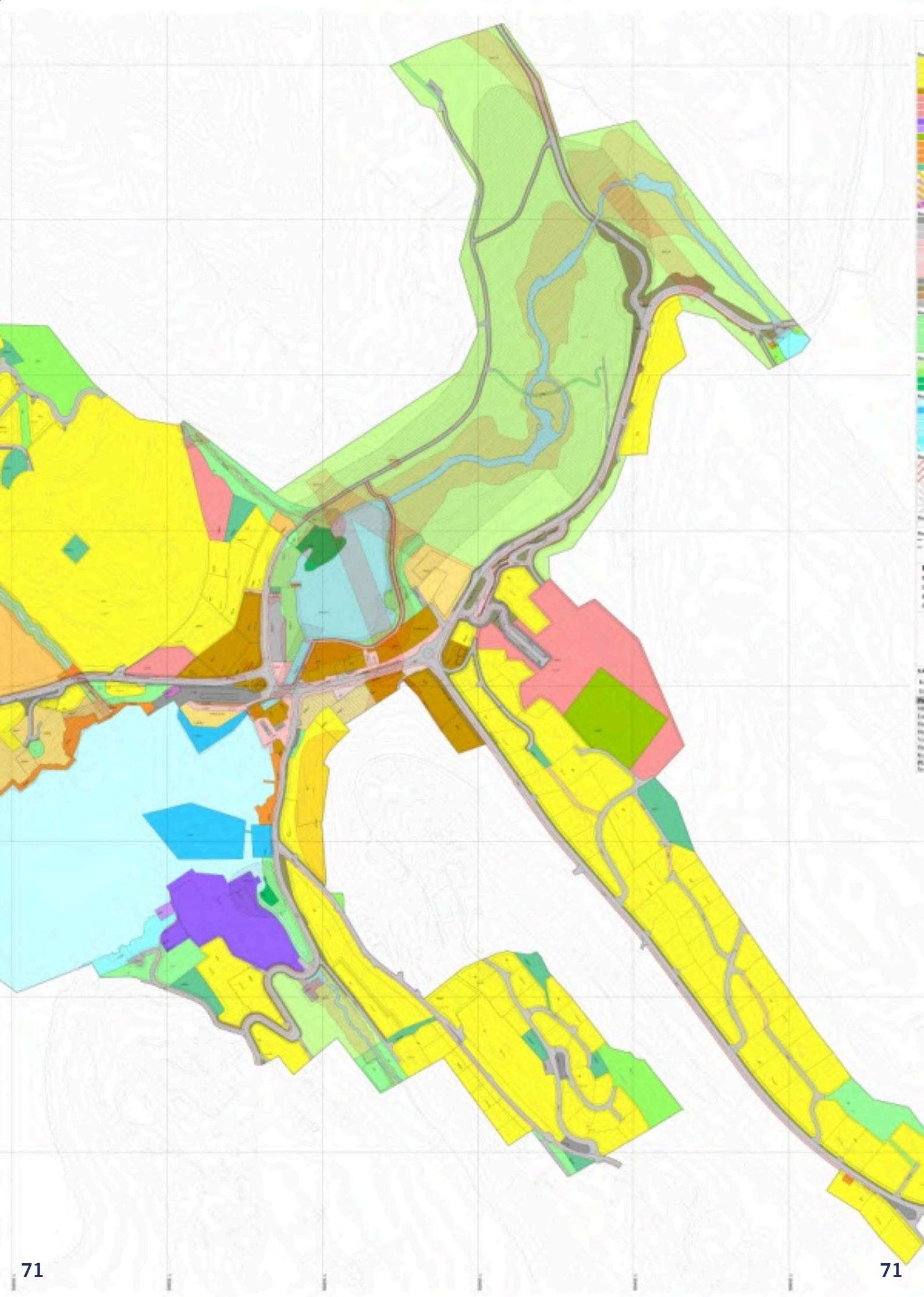
Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 012,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke ned satt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 712 764,28	304 401,25	71,84m	Terrengmål	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 712 828,55	304 369,14	10,72m	Terrengmål	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 712 838,13	304 364,34	56,55m	Terrengmål	14		Fjell	Nei	Kors
4	6 712 860,51	304 416,27	70,23m	Terrengmål	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 712 794,62	304 440,59	32,76m	Terrengmål	14		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
6	6 712 774,17	304 415,00	17,01m	Terrengmål	14		Fjell	Nei	Kors
7	6 712 763,92	304 401,43	0,40m	Terrengmål	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Maurhaugen 32, 5281 Valestrandfossen
Saksbehandler: Lars Fredrik Birkaas
Telefon: 975 18 791
E-post: Lfb@arkoconsult.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven.

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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


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

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Maurhaugen 32, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

 OSTERØY kommune

 # gnr. 137, bnr. 70

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 11280-1516

Referansenummer: CC1412

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Skare



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS ble etablert i 2010. Vi tilbyr i dag taksering innenfor bolig, landbruk og næring.

Innenfor boligtaksering er det 2 rapporter som er mest i bruk.

En tilstandsrapport beskriver bygningsmassens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand på detaljnivå. Denne takstrapporten er den mest brukte i forbindelse med boligsalg idag.

Den andre rapporten er verditakst som har som hovedmål å sette markedsverdi på boligen/eiendommen, og inkluderer en enkel beskrivelse av boligen, generell standard og oppdateringer, tomten og beliggenhet.

Taksering av næringsseiendommer baserer seg i stadig større grad på internasjonale standarder. Takstingeniør som utførertaksering av næringsseiendommer skal ha tilleggsutdanning og god kunnskap om ulike metoder for verdisetting.

Landbrukstakst baserer seg på gårdens bestanddeler og gir en samlet verdi med deltall for dyrket mark, skog, driftsbygninger, kårhus, våningshus og bostedsverdi.



Rapportansvarlig

Raymond Skare

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Ca. 52 år gammel enebolig som stort sett har standard fra byggeåret.

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold både utvendig og innvendig og det må påregnes en del kostnader på dette.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon m/teking:

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.

Det mangler snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Dører og vinduer:

- malte trevinduer med 2-lags glass.

- fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, 2012, 2013 og 2014.

- Inngangsdør i fabrikkklakkert utførelse med 2 lags glass.

- Kjellerdør i fabrikkklakkert utførelse.

Terrasse/altan:

- Altan utenfor stue/ kjøkken. Rekkverk i tre og betonggulv. Målt til 8 m².

- Betongplattning ved inngang på 12 m². Rekkverk i tre og betonggulv.

Utvendig trapp:

Trapp i lettbetong/ leca.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og parkett

Vegger: Panel, panelplater og tapet.

Tak/ himling: Panel og prefabrikerte himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv på grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fuktkontroll i rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningskonstruksjonen er av mur eller betong.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper:

2 innvendige lakkerte svingtrapper av furu.

Gelender og rekkverk.

Innvendige dører:

Boligen har finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Overflater:

Belegg på gulvet, baderomsplater på vegger, malte plater i taket.

Utstyrt med:

- badekar
- toalett
- servant i innredning

Fuktkontroll:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Betonggulv, vegger i betong og med panel
Panel i taket

Utstyrt med:

- innredning
- skyllekar i plast
- opplegg for vaskemaskin.

Har sluk i støpejern.

Fuktkontroll:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate.

- Løse hvitevarer.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/WC-rom:

Toalettrommet har belegg på gulvet, malte plater på vegger.

Utstyrt med:

- wc
- servant.

Det er ikke varme i gulvet.

Det er montert en elektrisk varmeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

- vannledninger er av kobber.
- avløp i eldre soilrør i støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

VVS- installasjoner:

- Boligen har utvendig vannkran.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Oppvarming:

Det er installert varmepumpe.
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Internett:

Boligen har fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

Brannsikkerhet:

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunn og fundamenter:

Det er byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Drenering:

Dreneringen er fra 1972.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tomteforhold:

Flat tomt rundt boligen, deler av tomten er kupert med fjell og diverse busker.

Vann og avløp:

- Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
- Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger er fra 1972.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

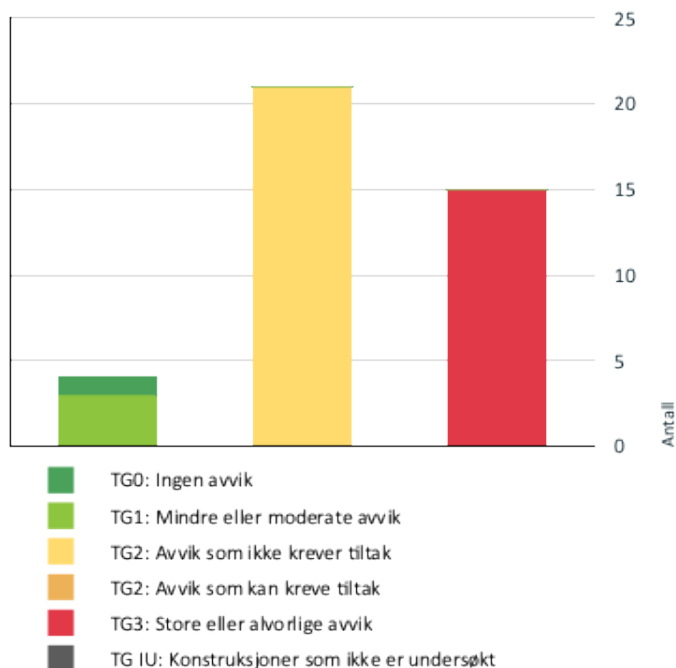
Søknad om byggetillatelse foreligger fra 1969.

Det er antatt at innredet soverom på loft ikke er godkjent. Det foreligger ikke tegninger på at loftetasjen er godkjent. Tegninger viser kun konstruksjon på kaldloft.

Boligens utforming/inndeling samsvarer ikke med tegninger fra 1970. Interessenter må derfor anta at det ikke er søkt om å bygge en loftsetasje og bruksendring på den fra bod areal til rom for varig opphold ikke er godkjent. Kjøper må derfor anta at endringer er gjort uten søknadsprosess og godkjenning. Disse endringene er søknadspliktige. Huset selges med denne opplysning til kjøper og er kjøpers risiko. Ansvar om søknad av bruksendring vil påhvile kjøper. Ansvar og risiko til videre bruk uten godkjenning påhviler kjøper. Ansvar og risiko dersom godkjenning ikke er mulig påhviler kjøper. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtid, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risiko for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrifter og planverk som ikke er eller kan oppfylles, eller at kommunen ikke gir nødvendige godkjenninger. I såfall vil kommunen kunne kreve at arealene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand/ tiltak.

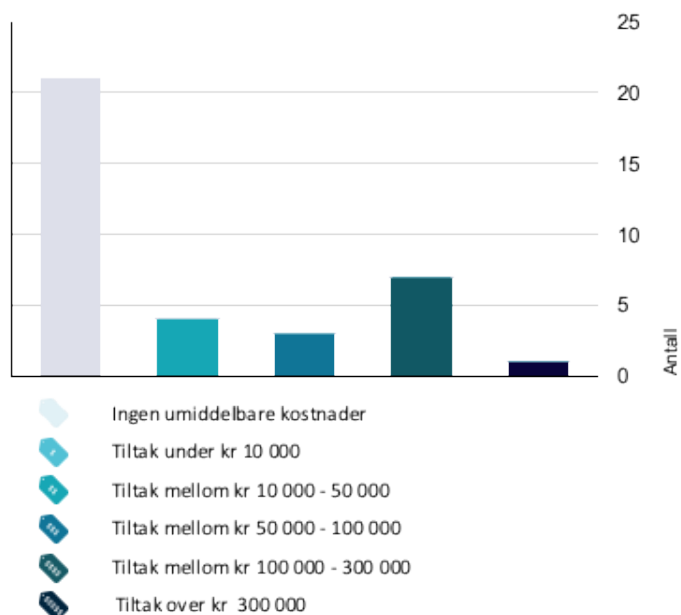
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaske rom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaske rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer av nyere dato. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer naturstein	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Boligen har stort sett standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Det er påregnelig med oppgradering og vedlikehold både innvendig og utvendig.

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein er fra antatt byggeår, som er 52 år.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Nytt taktekking må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 3 000 000



Taket er fra byggeår



Taket er fra byggeår

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrenner er fra byggeår. Takrenner er full i mose.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nye takrenner bør monteres når ny takteking legges, men en må rense takrenne fram til da.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner er full i mose.



Takrenner er fra byggeåret.

Snøfangere

Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ihht krav som gjaldt fra 1965 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.

Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

Krav om snøfangere gjelder fra 14° takvinkel om tekingstypen er glatt, fra 14°-27° takvinkel om tekingstypen er middels og fra 27° om tekingstypen er ru.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på tak over inngangsparti

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Den liggende bordkledningen i gavlene har en del råteskader. Det er spredte råteskader på den stående kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

En må påregne et større tiltak på fasaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stående kledning har spredte råteskader



Stående kledning har spredte råteskader



Råteskade i vindskier



Bordkledning i gavl har en del råteskader

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er en pågående lekkasje rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

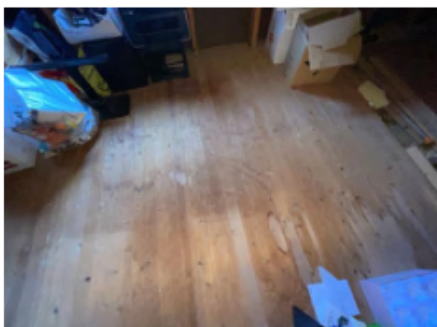
Skadet konstruksjon bør skiftes.

Pipen bør tekkes.

Snarlig bør taktekkingen skiftes/ oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

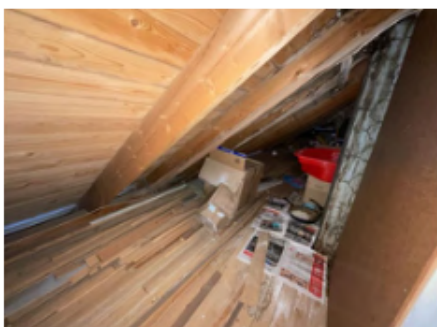
Tilstandsrapport



Fuktmerker på gulvet på loftet



Det er lekkasje rundt pipen.



Det er lekkasje rundt pipen.

TG 3 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer av eldre dato, bør skiftes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

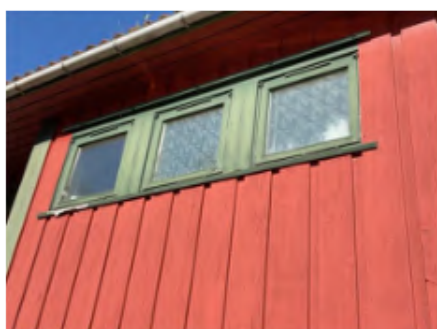
Tilstandsrapport



Vinduer er fra byggeåret



Vinduer har råteskader



Vinduer har råteskader

TG 2 Vinduer av nyere dato.

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, 2012, 2013 og 2014.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

kjellervinduet er tregt å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Noen vinduer trenger smøring og justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nyere vinduer



Kjellervindu er tregt å åpne og trenger justering

TG 3 Dører

Inngangsdør i fabrikkklakkert utførelse med 2 lags glass.

Kjellerdør i fabrikkklakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kjellerdør har fuktskader.

Begge terassedørene er i dårlig stand.

Inngangsdøren er ute mellom karm og dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tre av dørene må skiftes, inngangsdøren trenger justering, men virker ellers OK.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



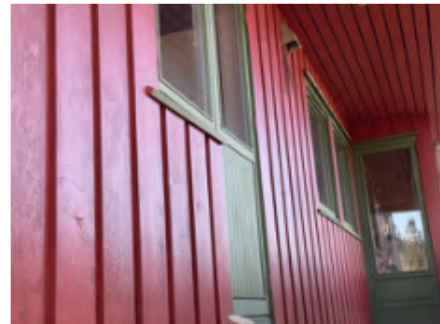
Kjellerdør har fuktskader



Inngangsdør trenger justering



Terrassedør er i dårlig stand



Terrassedør er i dårlig stand

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan utenfor stue/ kjøkken. Rekkverk i tre og betonggulv. Målt til 8 m².

Betongplattning ved inngang på 12 m². Rekkverk i tre og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i svært dårlig stand. Rekkverket holder ikke dagens krav til høyde og barnesikring, det er lett for barn å klatre over rekkverk. Deler av rekkverket mangler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Nytt rekkverk må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rekkverket er i dårlig stand.



Her mangler det rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i lettbetong/ leca.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen er værslitt.

lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig trapp er værslitt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Belegg og parkett

Vegger: Panel, panelplater og tapet.

Tak/ himling: Panel og prefabrikerte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Enkelte rom har en del dårlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En må påregne å oppgradere alle overflater i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



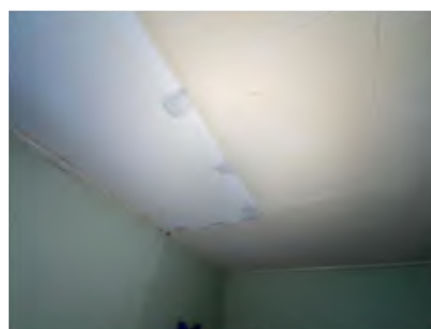
Overflater i stue



Overflater på hovedsoverom



Det må påregnes oppgradering av overflatene



Det må påregnes oppgradering av overflatene

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

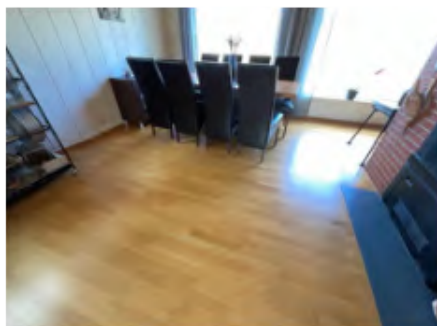
Mindre skjevheter er registrert i hele 1.etasje. Det er registrert en forhøyning i stuen i parketten.

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.

Skal en oppgradere overflatene, kan man gjøre tiltak for å rette gulvene. Nærmere undersøkelse av forhøyning i stuen anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre skjevheter er registrert i hele 1.etasje. Det er registrert en forhøyning i stuen i parketten.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gulv mot grunn må ha en radonsperre med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Veggkonstruksjon mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet til å hindre innsig av radonholdig jordluft. Tettheten må tilpasses de stedlige grunnforholdene med hensyn til radonfaren.

Tilstandsrapport

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Feieluke i kjeller er full i sot.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Fjerne sotet i feieluke i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feieluke er full i sot.

TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningskonstruksjonen er av mur eller betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Underetasjen har utfordringer med tanke på saltutslag. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Skal kjelleren innredes til beboelse må det gjøres større tiltak både utvendig og innvendig, en større kostnad må da beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

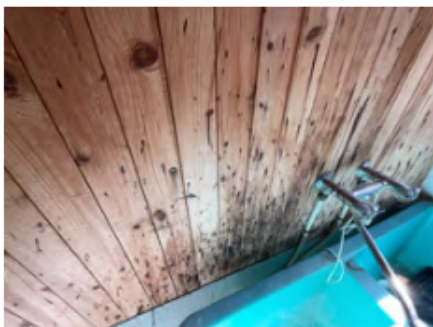
Tilstandsrapport



Saltutslag i kjellermur



Saltutslag i kjellergulv



Fuktskader på treverk i kjelleren

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er registrert en del husedderkopper i krypkjeller noe som tyder på at ventilasjonen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

En må få en bedre ventilering av blindkjeller. Alt av ting som er lagret i blindkjeller bør fjernes slik at skadedyr ikke trives.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Blindkjeller

TG 2 Innvendige trapper

2 innvendige lakkerte svingtrapper av furu. Gelender og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Det mangler håndløper i begge trappene og åpninger i gelender er over 10 cm. Trappene har også en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

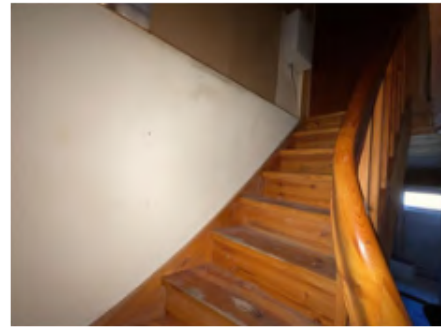
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

En må påregne vedlikehold og oppgradering av trapper.

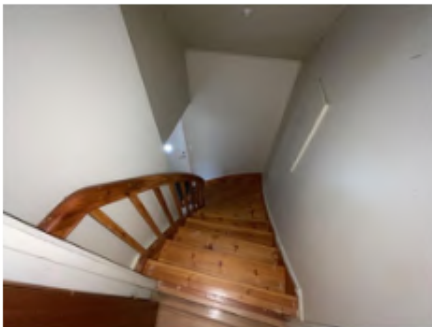
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



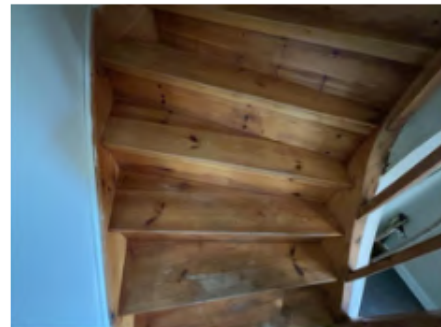
Trapp til kjeller



Trapp til loft



Trapp til loft



Trappene er slitt

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er av eldre standard, noen skraper i gulvet andre trenger å justeres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må påregne å oppgradere/ skifte ut alle dørene grunnet alder og slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendige dører



Innvendige dører



Dørene er slitte

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Overflater:

Belegg på gulvet, baderomsplater på vegger, malte plater i taket.

Utstyrt med:

- badekar
- toalett
- servant i innredning

Vurdering av avvik:

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

Toalettet lekker og badet er i svært dårlig stand.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har i sin veiledning skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Et baderom med eldre membraner/ belegg på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder, videre bruk av badet uten dusjkabinett gjøres på eier sin risiko.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av mater

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Bad



Det er sprekker i servanten.



Sluken på badet

ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Baderomspanel har synlige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

En må oppgradere badet omgående.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Baderomspanel har synlige fuktskader.



Baderomspanel har synlige fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Betonggulv, vegger i betong og med panel

Panel i taket

Sanitære installasjoner:

- innredning
- skyllekar i plast
- opplegg for vaskemaskin.

Har sluk i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Et baderom med eldre membraner/ belegg på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Vaskerommet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom/ vaskekjeller



Støpejernssluk



Vaskerom/ vaskekjeller

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

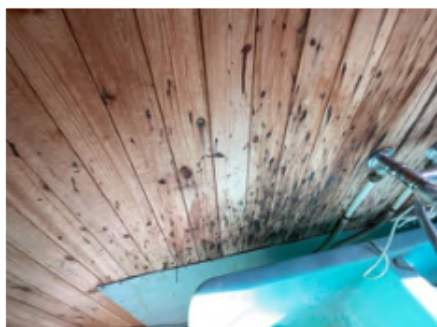
Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dert er tydelige tegn på fukt i treverket ved skyllekar.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er fuktskader på sokkelen og flere fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Eldre kjøkken. Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken



Kjøkken



Det er fuktskader på sokkelen og flere fronter.



Det er fuktskader på sokkelen og flere fronter.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av kjøkkenventilator

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulvet, malte plater på vegger.
Utstyrt med wc og servant. Ikke varme i gulvet. Det er montert en elektrisk varmeovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettet er i ustand. Det er ingen ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Full oppgradering av toalettrom må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør i kobber

Avløpsrør

Avløp i eldre soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløp i eldre soilrør i støpejern.



Lufting av avløpsrør over tak

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonskanaler over tak er av eternitt, som inneholder asbest. Derfor bør en ha veggventiler på alle soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

En må skifte ventilasjonskanaler siden asbest er helsefarlig. Installere veggventiler i oppholdsrom der som det mangler.

Ventilasjonskanal av eternitt inneholder asbest. Asbeststøv er helseskadelig når det pustes inn, og kan blant annet være kreftfremkallende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

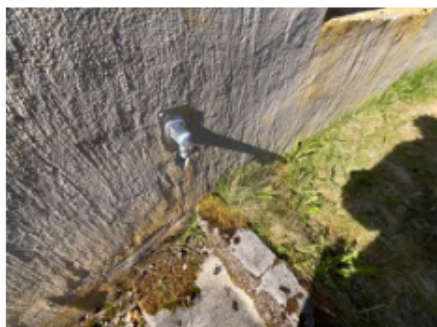


Ventilasjonskanaler av eternitt

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.

Tilstandsrapport



Utvendig vannkran



TG2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre varmepumpe



Eldre varmepumpe

TG2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er fra antatt 70 eller 80-tallet.

En må påregne en ny varmtvannsbereder i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre varmtvannstank

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Internett

Boligen har fiberbredbånd.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

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.
1972 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ukjent
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?
Ukjent Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent

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 varmtvannsbereider, jmfør 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 Det elektriske anlegget er utdatert og en utvidet el-kontroll er anbefalt. Det har med sikkerheten til en selv, det kan være skjulte feil med

Tilstandsrapport

anlegget.

Generell kommentar

Det er anbefalt å ha en el-kontroll på det elektriske anlegget hvert 5 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling.

Drenering

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:

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

Fuktig kjeller gjør at dreneringen har svekkelse.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" =

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Skal kjelleren innredes må drenering og utvendig grunnmur oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Har en del løs puss som bør tettes, en plass er synlig under grunnmuren her burde det tettes for å unngå at skadedyr kommer seg inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler å tette sprekker og fylle inntil grunnmuren rundt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grunnmur



Løs puss på grunnmur



Sprekker i grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Lettklinkerblokker er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Muren må pusses for å sikre at den blir vann- og lufttett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur i leca



Forstøtningsmur i leca

Forstøtningsmurer naturstein

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er også i dårlig forfatning, flere løse bord og er lett for barn å klatre over.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Nytt rekkverk/oppgradering av rekkverk må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur i naturstein



Forstøtningsmur i naturstein

Terrengeforhold

Flat tomt rundt boligen, deler av tomten er kupert med fjell og diverse busker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen bærer preg av manglende utvendig vedlikehold av tomten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rydding av tomten og terrengjustering må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger er fra 1972.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/221 m²

Enebolig: 6 Bod, Entré, Gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Reigstadåsen 50 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 116 m ² 2008 3 sov	16-09-2021	4 390 000	5 000 000	0	5 000 000	43 103
2 Maurhaugen 32 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 98 m ² 1972 2 sov		3 190 000	0	0	0	32 551
3 Maurhaugen 32 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 98 m ² 1972 2 sov		3 190 000	0	0	0	32 551
4 Maurhaugen 16 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 160 m ² 1978 4 sov	19-05-2022	3 700 000	4 650 000	0	4 650 000	29 062
5 Valestrandsvegen 342 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 118 m ² 1958 7 sov	29-09-2019	3 000 000	2 930 000	0	2 930 000	24 831
6 Vardalsvegen 58 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 136 m ² 1980 4 sov	02-11-2022	3 490 000	3 375 000	0	3 375 000	24 816
7 Åsen 103 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 169 m ² 1982 3 sov	05-02-2024	3 790 000	3 610 000	0	3 610 000	21 361
8 Maurhaugen 13 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 163 m ² 1980 2 sov	04-10-2020	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	19 632

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Anslåtte FDV kostnader(anslått).	Kr.	38 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 100 000

Kommentar

Eiendom med sentral beliggenhet på Valestrand. Kort vei til skole og butikk. Hele eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen. Tomten har utbyggingspotensiale og det foreligger en reguleringsplan. Utbyggingspotensiale er ikke vurdert gjennom tomtebelastningsmetoden, men det er satt en skjønnsmessig sum på tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

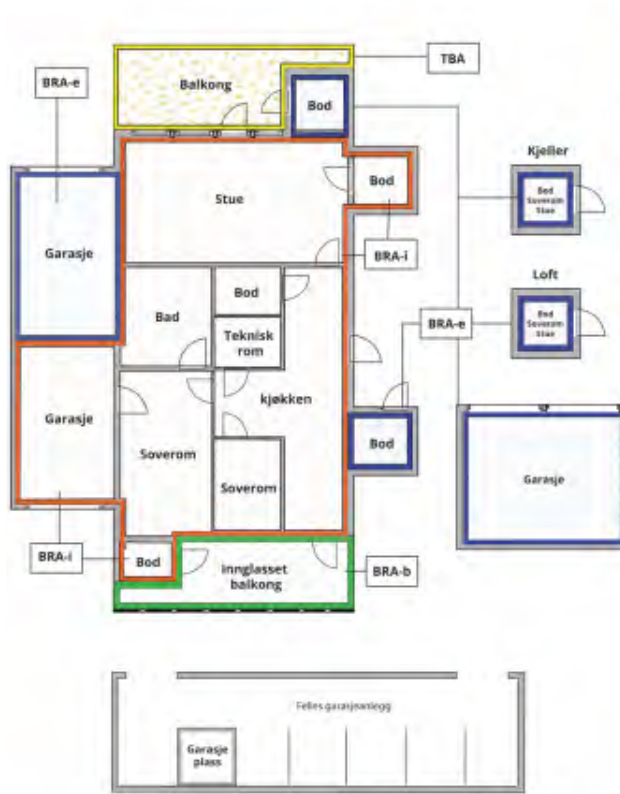
Hva er måleverdig areal?

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.



Internert 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	59			59		50	109
Etasje	98			98	8		98
Kjeller	64			64			64
SUM	221				8	50	271
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod 1, Bod 2		
Etasje	Entré, Gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva. Søknad om byggetillatelse foreligger fra 1969.

Det er antatt at innredet soverom på loft ikke er godkjent. Det foreligger ikke tegninger på at loftsetasjen er godkjent. Tegninger viser kun konstruksjon på kaldloft.

Boligens utforming/inndeling samsvarer ikke med tegninger fra 1970. Interessenter må derfor anta at det ikke er søkt om å bygge en loftsetasje og bruksendring på den fra bod areal til rom for varig opphold ikke er godkjent. Kjøper må derfor anta at endringer er gjort uten søknadsprosess og godkjenning. Disse endringene er søknadspliktige. Huset selges med denne opplysning til kjøper og er kjøpers risiko. Ansvar om søknad av bruksendring vil påhvile kjøper. Ansvar og risiko til videre bruk uten godkjenning påhviler kjøper. Ansvar og risiko dersom godkjenning ikke er mulig påhviler kjøper. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtid, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risiko for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrifter og planverk som ikke er eller kan oppfylles, eller at kommunen ikke gir nødvendige godkjenninger. I såfall vil kommunen kunne kreve at arealene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand/ tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	117

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	137	70		0	4012.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurhaugen 32

Hjemmelshaver

Arkoeiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Vardalen på Osterøy i Osterøy kommune. Det er gangavstand til skoler, buss, fergekai, butikker og idrettsanlegg. Til Bergen er det ca 40 minutter kjøring.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan 2011--2023

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4630_2014007
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:24.06.2018
Treff i valgt plan

Detaljeringssone

Arealformål: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Eierform: annen eierform

Områderegulering Valestrand sentrum

Tomten er merket som B37 og er avsatt til boliger i områdereguleringen i Valestrand sentrum.

Om tomten

Eiet tomt på 4013m²
Tomten er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, forstøtningsmur m.m. tomten er gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det registrert en borettslag som gjelder Birger Halland til våningshuset.
Det er i tillegg registrert at Frøydis Halland har forkjøpsrett. Forkjøpsretten står tilbake for kjøperens livsarvinger.

Det er ikke foretatt noe fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner		Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift		seeiendom.no	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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 - Verdi](#)

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/personvernerklæring/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/CC1412>

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



Ved spørsmål, eller for mer informasjon om eiendommen, ta kontakt med salg- og markedsansvalig:



Lars Fredrik Birkaas

Salg- og markedsansvarlig

Mobil: 97 51 87 91

Epost: lfb@arkoconsult.no