

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Meglernavn

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 650 000,-
Omkostn.: Kr 17 640,-
Total ink omk.: Kr 667 640,-
Felleskostn.: Kr 334,-
Selger: Kero Dale AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 48/48 kvm
Tomtstr.: 873 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 658
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1501250271

Ikke godkjent u-etasje/ leilighet.

Velkommen på visning til Kalvekroken 12 C. Dette er en u.etasje som i dag er godkjent som kjeller/bod, men innredet og brukt som leilighet (tidligere vært utleid). Det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for ombygging. Iht. tegninger fra 1967 er hele leiligheten bodareal og derfor ikke godkjent for varig opphold. Utvendig bod er bygget og det er etablert parkering.

Dette objektet egner seg for en som ønsker å ferdigstille etasjen og få leiligheten godkjent på vilkår. Viktig å sette seg inn i vedlagte dokumenter i salgsoppgaven. Etasjen er i dag innredet med vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Eiendommen ligger sentralt til med nærhet til «alt» man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til togstasjon, dagligvare, kollektivtransport og turområde.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA totalt: 48 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm

Gang(4,1m²)

Mellomgang(4,1m²)

Bad(3,3m²)

Soverom(14m²)

Stue(15m²)

Kjøkken(5,4m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

873 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, murer, plen og noe beplantning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Se kart vedlagt salgsoppgaven over disponering av fellesareal. Denne enheten disponerer det i forkant av enheten. Parkering ved postkassene.

Beliggenhet

Kalvekroken 12C har en sentral beliggenhet rett ved Dale sentrum. Fra leiligheten er det gangavstand til matbutikker, apotek, legekantor, frisør og treningssenter m.m.

Dale stasjon ligger like ved hvor du kan ta toget til Bergen sentrum eller mot Voss.

Mange som bor på Dale og tar toget til jobb i Bergen eller på Voss. Det er også et godt busstilbud. Toget bruker ca. 45 minutter til Bergen stasjon og ca. 40 minutter til Voss stasjon.

Dale sentrum har fått seg ett løft de senere år med ny skole og oppgradering av sentrum, nytt treningssenter og flere spisesteder m.m. Dale er ett trivelig og koselig tettsted hvor du har det aller meste av hverdagstilbud i umiddelbar nærhet.

Ønsker du et enda bredere servicetilbud er det bare til å ta bilen eller toget til Øyrane torg i Arna, eller til Voss sentrum. Dersom du er glad i turer er det en rekke flotte turmuligheter i Bergsdalen og områdene rundt.

Skoler og barnehager i nærheter:

- Dale barnehage
- Dale barne- og ungdomsskole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Enkel adkomst og eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet på Dale.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse. Attraktivt område på Dale

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og skole i gangavstand fra enheten.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med kort vei til både buss og tog med hyppige avganger. Togstasjon i kort gangavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med isolerglass og enkle glass trekarmner.

Vinduene er fra byggeår, enkelte glassruter er fra 1990-tallet.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dører:

Dørene er av eldre dato.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder. Ytterdøren er eldre og skadet så den bør skiftes.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om

tilstand og byggemåte se eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Leiligheten var bygget før vi kjøpte bygget. Det er godkjent for leilighet, men må søkes og bygges.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Leiligheten må søkes og oppgraderes til dagens krav.

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

Tilstandsvurdering

Tilleggs kommentar:

Leiligheten selges as is, den har vært utleid tidligere.

Innhold

Velkommen på visning til Kalvekroken 12 C. Dette er en u.etasje som er godkjent som kjeller/bod, men innredet og brukt som leilighet (tidligere vært utleid). Det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for ombygging.

Derfor vil dette objektet egne seg for en som ønsker å ferdigstille etasjen og få leiligheten godkjent på vilkår

Eiendommen ligger sentralt til med nærhet til «alt» man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til togstasjon, dagligvare, kollektivtransport og turområder.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse på bruksendring kjeller, fasadeendring/ombygging, oppretting av parkeringsplass og underbygg/tilbygg. Rammetillatelsen stiller krav om at tiltaket må være påbegynt innen 3 år, for å unngå å søke på nytt. Selger opplyser at dette kravet er oppfylt. Bodan er bygget, men selger er usikker på når arbeidet ble gjort. Videre kan det ikke være stans i arbeidet i mer enn to år etter tiltaket er påbegynt. Dersom dette kravet ikke er oppfylt, faller tillatelsen bort. Selger har opplyst per telefon at arbeider med ferdigstilling av bod m.m ble gjort sommeren 2024 og sannsynligvis august 2024.

Iht. tegninger fra 1967 er hele leiligheten bodareal og derfor ikke godkjent for varig opphold. Under er rommene beskrevet utfra hva de er benyttet som i dag, ikke hva de er godkjent som.

Stue:

Lys stue med et areal på 15m². Her er det plass til innredning av enkel sofagruppe og

spisebord. Rommets vindusflater og lyse overflater bidrar til å skape en luftig og innbydende romfølelse.

Kjøkken:

Kjøkkenet er utstyrt med slette fronter og laminert benkeplate, samt praktisk stålløsning ved oppvaskkummen og ventilator over kokeplassen. Kjøkkenet er av eldre standard, men er funksjonelt.

Soverom

Boligen byr på et romslig soverom på 14 m², perfekt for dobbeltseng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Rommets generøse størrelse gjør at det kan innredes både som hovedsoverom eller kombinert sove- og arbeidsplass/kontor.

Bad

Badet er utstyrt med toalett, helstøpt servant og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har malte flater på vegger og i himling, og flislagt gulv. Et funksjonelt bad av eldre standard.

Gang og mellomgang

Boligen har både entré og mellomgang som binder rommene godt sammen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og skape en naturlig flyt mellom oppholdsarealene.

For at leiligheten skal bli godkjent må en tilfredsstille krav vedrørende ventilasjon, brann, lyd og takhøyde m.m. Det er gitt følgende vilkår i rammetillatelsen:

"Rammeløyve, dispensasjon og fråvik frå TEK 17 vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltak skal plasserast som vist i utomhusplan datert 19.11.2020, og bodbygning skal ha ein minste avstand frå nabogrense på 1 meter.
2. Innvendig romhøgde i opphaldsrom i ny bustadeining i kjeller skal ikkje vere mindre enn 2,37 meter.
3. Tiltaket skal prosjekterast med tanke på brannsikring før det kan gjevast løyve til igangsetting."

Kommunen opplyser at takhøyde på 2,20-2,30 også vil gå bra. En trenger ikke å søke dispensasjon for takhøyde, men opplyse om dette når leiligheten er ferdig og en skal søke om ferdigattest. Dagens takhøyde er ca. 2.30-2.32 (ikke nøyaktig oppmålt).

Dokumentasjon er vedlagt salgsoppgaven.

Standard

For å få kjelleretasjen godkjent for beboelse må en ha betydelig oppgradering og imøtekomme kravene fra kommune. Anbefaler løpende dialog med kommune og ansvarlig søker før iverksetting og gjennom prosessen.

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, det bør påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen innen kort tid.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Andre rom:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Ventilasjon:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

Det må etableres ytterligere ventilering for å unngå høy luftfuktighet.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom Overflate vegger og himling:

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Våtrom Overflate gulv:

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er knust glassrute på ytterdøren, utskiftning må påregnes.
Det er påvist slitasje/skader på enkelte av vinduene, utskiftning må påregnes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Enheden har eldre standard og kvaliteter med behov for ytterligere oppussing og oppgraderinger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er opplyst av eier at det er lagt opp for fiber i bygget.

Parkering

Det medfølger en egen parkeringsplass for seksjonen (ikke El bil lader) iht mail fra styret i sameiet.

Diverse

Informasjon fra BKK:

STIKKPRØVEKONTROLL LEILIGHET (HYBEL):

Sikringsskap:

- Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

- Sikringer/vern i sikringsskap manglet avdekning.

Sikringsskap:

- Kabelinnføring i utstyr/anleggsdel var ikke i samsvar med gjeldende krav. Jf. fel § 28.

- Kabelinnføringer i sikringsskap var ikke forskriftmessig utført. Det var ikke brukt innføringsnipler/tetting på kabler i toppen av sikringsskap.

Stue:

- Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.

- Det var en stikkontakt av jordet utførelse som manglet jordforbindelse. Stikkontakten førte i tillegg til at det var blandet stikkontakter av jordet- og ujordet utførelse i samme rom.

Baderom:

- Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.

- Stikkontakt i lysarmatur over speil manglet tilstrekkelig jordforbindelse.

Baderom:

- Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

- Lysarmatur over speil hadde ikke tilstrekkelig kapsling/skjerm.

Baderom:

- Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

- Ledninger bak dusjkabinett var ikke forskriftsmessig avsluttet/skjøtet.

Det er opplyst at rapporten ikke er meldt rettet.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Eiendommen selges slik som den står med de mangler som er beskrevet. Kjøper må selv avklare med ansvarlig søker og Vaksdal kommune helt konkret hva som skal til for å få leiligheten godkjent for varig opphold. For å møte krav vedr. brannsikring må en ta stilling til å brannsikre vegg mot boder på bakside, etablere branncelle, rømningsvei, lydhimling, lydbøyer, dobbel gips og brannvarsler/slokkeutstyr m.m. Vedlegg til salgsoppgaven er dokumenter mottatt fra eier vedrørende søknader og godkjenninger som en bør lese nøye gjennom før kjøp.

Enheten blir heller ikke ytterligere rengjort eller ryddet innen overtagelse.

Kjøper må søke om ny ansvarlig søker for godkjenning og fullføring av rammetillatelsen. Dersom tiltaket ikke fullføres kan det medføre pålegg og/eller krav fra offentlige myndigheter. Seksjonen er tegnet inn som leilighet i seksjoneringspapirene, til tross for å ikke være godkjent til dette. Dersom man vil benytte seksjonen som bodareal eller ikke fullfører tiltaket kan dette medføre reseksjonering.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Enheten er ikke energimerket av selger ved annonsering av boligen.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 650 000

Omkostninger kjøper

650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

17 640 (Omkostninger totalt)

29 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

667 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

679 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

682 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 430 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 3581,44,- per år. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 288 152 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 152 607 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Oppgitt formuesverdi er hentet fra skatteetaten sin kalkulator.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

53/285

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles forsikring på bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 334

Sameiet

Sameienavn

Kalvekroken 12 A B og C

Organisasjonsnummer

934571371

Om sameiet

Sameiet Kalvekroken 12 A, B og C ble opprettet januar 2025 og består av 3 eierseksjoner.

12 A - seksjon 2, brøkdel 116

12 B - seksjon 3, brøkdel 116

12 C - seksjon 1, brøkdel 53

De tre seksjonseierne har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Styrets sameiet skal bestå av 3 medlemmer, som representerer hver av de tre seksjonene i bygget.

Vedtekter/husordensregler

Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 658, seksjonsnummer 1 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.10.2021 - Dokumentnr: 1293119 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/285

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse på bruksendring kjeller, fasadeendring/ombygging, oppretting av parkeringsplass og underbygg/tilbygg. Rammetillatelsen stiller krav om at tiltaket må være påbegynt innen 3 år, for å unngå å søke på nytt. Selger opplyser at dette kravet er oppfylt, da boden er bygget. Videre kan det ikke være stans i arbeidet i mer enn to år etter tiltaket er påbegynt. Dersom dette kravet ikke er oppfylt, faller tillatelsen bort. Selger har opplyst per telefon at arbeider med ferdigstilling av bod m.m ble gjort sommeren 2024 og sannsynligvis august 2024.

Det er følgende vilkår i rammetillatelsen:

"Rammeløyve, dispensasjon og fråvik frå TEK 17 vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltak skal plasserast som vist i utomhusplan datert 19.11.2020, og bodbygning skal ha ein minste avstand frå nabogrense på 1 meter.
2. Innvendig romhøgde i opphaldsrom i ny bustadeining i kjeller skal ikkje vere mindre enn 2,37 meter (noe lavere takhøyde vil også gå bra).
3. Tiltaket skal prosjekterast med tanke på brannsikring før det kan gjevast løyve til igangsetting."

Megler har målt takøyde til mellom 2,30 og 2,32. Det tas forbehold om avvik, og ny eier må kontrollmåle. Kommune har opplyst at takhøyde rundt 2,20-2,30 også vil gå fint. En opplyser bare om dette når en skal søke om ferdigattest. En trenger ikke å søke dispensasjon for lavere takhøyde enn 2,37.

Iht. tegninger fra 1967 er hele leiligheten bodareal og derfor ikke godkjent for varig opphold. Leiligheten er innredet og omgjort uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i leiligheten er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger bolig datert 01.10.2020, med vedlagte gamle tegninger fra 1967 (stemplet med godkjenning)
- Rammetillatelse til bruksendring av kjeller, fasadeendring, parkeringsplass og bod bygning datert 30.11.2020.
- Utomhusplan datert 19.11.2020.
- Tegning fasade, snitt og plantegning underetasje datert 01.10.2020, revidert 15.09.2023.
- Tegninger seksjonering datert 10.09.2021.
- Brannkonsept datert 19.09.2023.
- Utomhusplan datert 22.09.2023.
- Gjennomføringsplan datert 26.09.2023.
- Søknad om rammetillatelse – endrings søknad datert 16.10.2023.
- Igangsettingstillatelse – fasade/ombygging datert 20.10.2023.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen, oppgitt byggeår er tatt utgangspunkt i tegninger datert i 1967.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør

oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til TreHus – Boligareal i revidert reguleringsplan for Dale, stasjonsområdet vedtatt i 1970 (BKKs boligfelt).

Eiendommen er avsatt til boliger etter kommuneplanen. Deler av eiendommen er avsatt til adkomstvei.

Iht. informasjon fra kommunen er det ikke godkjent mindre vesentlige endringer av planen som påvirker eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet. Det er heller ikke startet planarbeid, som kommunen kjenner til, for eiendommen.

Kommunen kommenterer likevel følgende:

"Det er planar om å starte opp reguleringsplan for Dale sentrum. Kor stort planområdet blir, er ikkje kjent."

Adgang til utleie

Leiligheten har vært utleid tidligere. Men enheten er ikke godkjent for varig opphold.

Iht vedtekter kan seksjonen fritt leies ut, men de øvrige seksjonseiere skal orienteres om hvem som skal leie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Eier har ikke bodd i boligen selv og har derfor begrenset kunnskap om eiendommen. Derfor oppfordres kjøper til å undersøke ekstra nøye før kjøp. Enheten har stort sett vært utleid.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 2 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Fredrik Vatlé
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

13.03.2026





I/B

PI ANTEGNINGEN ER II I LUSTRETT OG AVVIK KAN FOREKOMME

















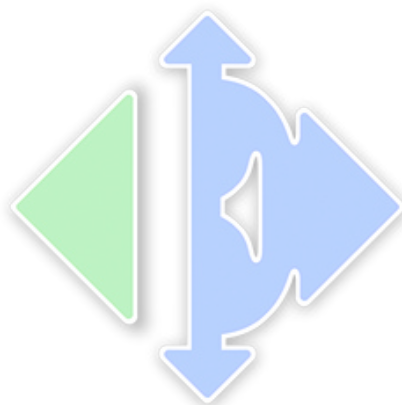






Vedlegg

Leilighet
Kalvekroken 12 C
5722 Dalekvam



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 658
Hjemmelshaver:	Kero Dale As
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1960
Tomt:	873 m ²
Kommune:	Vaksdal

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kero Dale As
Befaringsdato:	27.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, murer, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass og enkle glass i trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveierleilighet.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i mellomgangen og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2019.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	48	0	0	0	48	0
SUM BYGNING	48	0	0	0	48	0
SUM BRA	48					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,1m²), mellomgang(4,1m²), bad(3,3m²), soverom(14m²), stue(15m²), kjøkken(5,4m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

01/12/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, det bør påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen innen kort tid.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og enkle glass trekarmer. Vinduene er fra byggeår, enkelte glassruter er fra 1990-tallet. Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Dørene er av eldre dato.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er knust glassrute på ytterdøren, utskiftning må påregnes.

Det er påvist slitasje/skader på enkelte av vinduene, utskiftning må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på soverommet og er av typen OSO 121 liter.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

Det må etableres ytterligere ventilering for å unngå høy luftfuktighet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i mellomgangen og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, det bør påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen innen kort tid.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

3.1 Andre rom

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1964) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av alle rom.

Det må etableres ytterligere ventilering for å unngå høy luftfuktighet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er knust glassrute på ytterdøren, utskiftning må påregnes.

Det er påvist slitasje/skader på enkelte av vinduene, utskiftning må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250271	
Selger 1 navn	
Kenneth Hansen	
Gateadresse	
Kalvekroken 12C	
Poststed	Postnr
DALEKVAM	5722
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1501250271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leiligheten var bygget før vi kjøpte bygget. Det er godkjent for leilighet, men må søkes og bygges.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Leiligheten må søkes og oppgraderes til dagens krav.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1501250271

Tilleggs kommentar

Leiligheten selges as is, den har vært utleid tidligere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Hansen	be7b4339da54405a51c0 e4397a6132e0c58f4519	26.11.2025 09:43:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250271

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



Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården Bryggen
5003 BERGEN

Referanser:

Dykkar:
Vår: 20/1639 - 23/11684

Saksbehandlar:

Sindre Tvedten
sindre.tvedten@vaksdal.kommune.no

Dato:

16.10.2023

Byggesak GBNR 22/658 Kalvakroken 12C, 5722 Dalekvam - Søknad om rammeløyve - endringssøknad

Delegert vedtak. Saknr: 393/2023

Tiltakshavar: Kero Dale AS

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Det vises til rammeløyve av 30.11.2020. Det er søkt om endringsløyve ved at godkjent bodbygg utgår, men at det kommer et underbygg/tilbygg av bod til leilighet C i u-etg.

Det er ellers vist til søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.09.23 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stasjonsområde med planid. 1971001 og Veg over Kalvekroken med planid 1975003, er definert som bustadområde. Området er avsett til bustadføre mål i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon

Det vises til tidligere gitt dispensasjon.

Nabovarsel

Endringen er ikke nabovarslet. En er enig i at det ikke er behov for nabovarsling da det allerede er en altan der. Det vurderes at naboens interesser ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3, og det gis fritak fra nabovarsling. Kommunen legger til grunn at det ikke skal utvides noe under eksisterende altan, jf. fasadetegninger. Men kun at eksisterende byggverk skal gjøres om til bodbygg. Hvis det ikke er tilfelle bes det om at tiltaket nabovarsles.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve endringsløyve i rammevedtak ved at bodbygg utgår, og at det blir bodtilbygg/underbygg, følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i rammeløyve av 30.11.2020 skal følgjast.

Mynde

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

Klage

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

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.10	Delt handsaming	1	4 600
	Totalt gebyr å betala		4 600

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Med helsing

Sindre Tvedten
Kommuneadvokat

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Mottakrar:

Arkitektkontoret Eik AS

Bredsgården Bryggen

5003

BERGEN



Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården Bryggen
5003 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1639

Saksbehandlar:
Hilde Avløs Grande

Dato:
30.11.2020

Rammeløyve til bruksendring av kjeller, fasadeendring, parkeringsplass og bod bygning - gbnr 22/658 – Kalvekroken 12 C, 5722 Dalekvam

Delegert vedtak.

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Arkitektkontoret Eik AS

Søknad om rammeløyve til tiltak

Tiltak

Saka gjeld søknad bruksendring av kjellaretasje frå tilleggsdel til hovuddel som eiga brukseining, fasadeendring, oppføring av frittstående byggverk til bodar med eit areal på 15 m² BRA og 16,7 m² BYA, samt oppretting av parkeringsplass.

Det vert elles vist til søknad datert 09.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.11.20 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato..

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stasjonsområde med planid. 1971001 og Veg over Kalvekroken med planid 1975003, er definert som bustadområde. Området er avsett til bustadføre mål i kommuneplanens arealdel.

Tillate grad av utnytting regulerast etter krav til MUA i kommuneplanens arealdels pkt. 1.5.10. Krav til MUA er 200 m² pr. bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav til MUA i KPA pkt. 1.5.10, får krav til avstand til nabogrense i pbl § 29-4, byggegrense i reguleringsplan, krav til romhøgde i opphaldsrom TEK 17 § 12-7, krav til tilgjengeleg bad TEK 17 § 12-9 og krav til ventilasjon i bustad TEK 17 § 13-2.

Det er søkt om dispensasjoner.

Fråvik frå TEK 17

Det er søkt om fråvik frå TEK 17 § 14-3 energieffektivitet, med heimel i pbl § 31-2.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 15.10.20 jf pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i utomhusplan datert 19.11.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense for bustadhuset vist til å vere 2 meter. For nye bodar er minste avstand frå nabogrense vist å vere 1 meter.

Plan- og bygningsloven opnar for bygging av mindre byggverk inntil 1 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense i pbl § 29-4 for bruksendring i byggverk som allereie ligg utanfor byggegrense.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Det er søkt om fråvik frå TEK for krav til energieffektivitet, og dispensasjon frå krav til romhøgde, krav til tilgjengeleg bad og krav til ventilasjon.

VURDERING:

Vaksdal kommune er kjent med at det søkast om å godkjenne eit tiltak som allereie er utført utan søknad og løyve. Det understrekast at dette ikkje har nokon verknad på dei vurderingane Vaksdal kommune gjer i forhold til dispensasjonar.

Det er søkt om fleire dispensasjonar, og fråvik frå Teknisk forskrift, sjå over. Dei fleste er knytt til at det er søkt om tiltak i eit eksisterande byggverk, som ikkje like enkelt kan tilpassast dagens tekniske krav til mellom anna ventilasjon og energieffektivitet. Når det gjeld avstandar til nabogrenser er desse eit etablert faktum som ikkje vert vidare påverka av at underetasjen bruksendrast til bustadføremaal.

Dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal (MUA) oppstår som følgje av den søkte bruksendringa. Det er i utomhusplan vist at ny brukseining i kjellar vil få tilstrekkeleg utearealet til å dekke krava, men at dei øvre 2 brukseiningane får mindre uteareal enn kravet som er 200 m² pr. bustadeining.

Omsynet bak å setje krav til uteopphaldsarealer for bustad er å sikre at alle bustader får tilstrekkeleg kvalitet og storleik på uteareala, slik at ein tek i vare behovet for utandørs areal til rekreasjon og leik. I denne saka er det eit etablert bustadbygg med fleire bueiningar. Det er frå før 2 godkjente bustader i bygget – og desse har opparbeida delar av tomta som naturleg høyrer saman med kvar eining som uteareal. Dei nytta areala er noko mindre enn 200 m² pr. eining, men dekker det behov einingane har for areal til utandørs opphald. Sjølv om areala er mindre enn 200 m² er dei likevel av god storleik og kvalitet og vurderast å dekke behovet kravet er meint å støtte. Den nye brukseininga i kjellar får tilgang til eit større areal, som naturleg høyrer saman med denne. Ein kan difor ikkje sjå at omsyna bak kravet til MUA vert vesentleg sett til side i denne saka. Når det gjeld fordelar vil det være ein klar fordel å nytte tilgjengeleg areal i eksisterande byggverk til bustadformål, så fremt det ikkje medfører at øvre behov for eksisterande bustader vert sett til side. I denne saka tek ein i bruk kjellarareal til bustadformål, mens ein legg til rette for bodareal i eiga byggverk utandørs. Slik oppnår ein fortetting i eksisterande bustad.

Når det gjeld dei tekniske krava som det er søkt dispensasjon og fråvik frå, er dette krav som det er vanskeleg å støtte i eksisterande byggverk utan uforholdsmessige kostnader. Krav til romhøgde på 2,4 meter vert ikkje oppfylt i tiltaket. Innvendig romhøgde i opphaldsrom er vist å vere 2,37 meter. Differansen er på 0,03 m og vurderast å ikkje utgjere nokon forskjell på bustadkvaliteten. Regelverket har opna for at det kan gjevast fråvik frå krav som ikkje lar seg oppfylle i eksisterande byggverk, så fremt det er forsvarleg og naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk, jf pbl § 31-2. Det reknast som forsvarleg å gje løyve til oppretting av bustadeining sjølv om krava til ventilasjon, tilgjengeleg bad og energieffektivitet ikkje kan stettast slik krava er i dag. Ein synar elles til søknaden og dei argument og utgreiingar som er gjeve.

Vaksdal kommune tilrår at det vert gjeve dispensasjon og fråvik som søkt om, og at det gjevast rammeløyve for tiltaket.

Ein minner om at når det skal opprettast eigen brukseining i eksisterande bustad, må krava til brannsikring vere oppfylt – og brannkonsept skal beleggest med ansvar ved søknad om løyve til igangsetting.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Ingen merknad registrert.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve rammeløyve til bruksendring av kjellar, fasadeendring, parkeringsplass og frittstående bod på eigedom med gnr. 22, bnr. 658, Kalvekroken 12 c. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav til MUA for 2 av bustadeiningane på eigedomen.

Med heimel i pbl § 31-2 vert det gjeve fråvik frå TEK 17 i eksisterande byggverk for krav til romhøgde i opphaldsrom, krav til tilgjengeleg bad, krav til ventilasjon og krav til energieffektivitet. Rammeløyve, dispensasjon og fråvik frå TEK 17 vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltak skal plasserast som vist i utomhusplan datert 19.11.2020, og bodbygning skal ha ein minste avstand frå nabogrense på 1 meter.
2. Innvendig romhøgde i opphaldsrom i ny bustadeining i kjeller skal ikkje vere mindre enn 2,37 meter.
3. Tiltaket skal prosjekterast med tanke på brannsikring før det kan gjevast løyve til igangsetting.

Mynde

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

Klage

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

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

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/1639.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Vaksdal kommune tek ansvarserklæringar og gjennomføringsplan til orientering. Oppdatert gjennomføringsplan skal følgje med søknad om løyve til igangsetting.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1, og Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ vedteke i kommunestyre, vert det følgjande gebyr i saka:

9.1.5 – dispensasjon – kr. 10 300

10.2.1 – Basisgebyr bustad – kr. 13 400

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven

Med helsing

Helge Berset
Kommunalsjef Samfunnsutvikling

Hilde Avløs Grande
Byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Mottakarar:



Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården Bryggen
5003 BERGEN

Referanser:

Dykkar:
Vår: 20/1639 - 23/11835

Saksbehandlar:

Sindre Tvedten
sindre.tvedten@vaksdal.kommune.no

Dato:

20.10.2023

Byggesak GBNR 22/658 Kalvakroken 12C, 5722 Dalekvam - IG - fasade/ombygging

Administrativt vedtak. Saknr: 418/2023

Tiltakshavar: Kero Dale As

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS

Søknadstype: Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. § 21-2, 5. ledd.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting av hele tiltaket – herunder fasade/ombygging, oppretting av parkeringsplasser og underbygg/tilbygg (bod – 2.6 m2).

Kommunen har i vedtak av 30.11.2020 og 16.10.2023 gjeve rammeløyve og endring av rammeløyve.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.09.2023 og supplert 19.10.2023 med nabovarsling.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Det var behov for nabovarsling.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.10.2023 og frist for sakshandsaming etter forskrift om byggesak (SAK 10) § 7-1, 1. ledd, bokstav b, er 3 veker frå denne dato, jf. SAK 10 § 7-2.

VURDERING

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Gjennomføringsplan/ansvar

Vaksdal kommune legg innsendte ansvarserklæringer og gjennomføringsplan til grunn for dette vedtaket.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for fasadeendring/ombygging, oppretting av parkeringsplass og underbygg/tilbygg på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 30.11.2020 og 16.10.2023 med vilkår gjeld for tiltaket.

Mynde

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

Klage

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

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.10	Delt behandling IG	1	4 600
	Totalt gebyr å betala		4 600

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Med helsing

Sindre Tvedten
Kommuneadvokat

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

Mottakarar:

Arkitektkontoret Eik AS

Bredsgården Bryggen

5003

BERGEN

Brannkonsept – Kalvekroken 12C, endringer

Rev	Beskrivelse	Saksb	Internk	Dato
-	Brannkonsept	AM	ØAB	19.09.2023
1				
2				

Oppdragsinformasjon

Konsepta AS er engasjert¹ av Kero Dale AS v/Kenneth Hansen for å stå formelt ansvarlig for overordnet brannteknisk prosjektering av endringer i Kalvekroken 12C. Dette dokumentet angir overordnede branntekniske ytelseskrav og dokumenterer benyttede løsninger for tiltaket.

Brannkonseptet er basert på følgende:

- Diverse korrespondanse med oppdragsgiver og Arkitektkontoret Eik v/Kjersti Eik
- Tegningsunderlag utarbeidet av Arkitektkontoret Eik AS, herunder:
 - D2 Utenomhusplan, datert 19.11.20
 - E1-E7 Godkjente tegninger, datert 1967
 - E8a Plan og snitt etter endring, datert 15.09.23
 - E9a Fasader etter endring, datert 15.09.23
- Rammeløyve datert 30.11.20

Objektet og godkjent status oppfattes ut fra mottatt informasjon slik:

- Vertikaldelt tomannsbolig i 3 plan (plan U, 1 og 2), der store deler av plan U er tilleggsdel

Følgende tiltak skal nå utføres:

- Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, som ny selvstendig boenhet
- Fasadeendring i form av nye vinduer/dør for ny boenhet
- Planlagt frittstående bodbygg utgår, blir utført som tilbygg inntil bygget som vist på tegninger

Formelle forhold

Plan- og bygningslovens (PBL) § 31-2 er styrende mht. formelle branntekniske krav som gjelder tiltak i/på bestående byggverk. Her framgår blant annet følgende: «Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven». Følgende kriterier er derfor lagt til grunn:

- Prosjekteringen begrenses til forhold som berøres eller aktualiseres av beskrevne tiltak. Dette skal utføres i samsvar med Byggteknisk Forskrift 2017 (TEK) kapittel 11.
- Preaksepterte ytelser i Veiledning til Byggteknisk Forskrift (VTEK)² er benyttet.
- Forhold ved brannsikkerheten som ikke aktualiseres av tiltaket skal tilfredsstille gjeldende approbasjonsbetingelser/brannkonsept for bygget, og forutsettes å tilfredsstille Forskrift om Brannforebygging (FOB). Tiltaket skal ikke medføre at uberørte forhold kommer ytterligere i strid med dagens regelverk enn det eventuelt allerede er.

¹ Konsepta AS' ansvar er basert på foretakets gjeldende forsikringsavtale samt vilkårene i NS8401, hvis ikke annet avtales særskilt

² Utgave fra www.dibk.no, oppdatert senest 17.02.23

www.konsepta.as	Andreas Revheim (AR)	Øyvind Aas Bergan (ØAB)	Asle Martinsen (AM)
Lodin Lepps gate 2B, 5003 Bergen	99 52 19 55	98 07 10 30	98 07 39 83
Org.nr: 912 299 961 mva	andreas@konseptas.as	oyvind@konseptas.as	asle@konseptas.as

Ansvarsgrensesnitt

Brannkonseptet inneholder brannteknisk prosjektering på ytelsesnivå, som de øvrige prosjekterende og utførende er ansvarlige for å ivareta og videreføre i detaljprosjektering og byggefase, og byggeier/bruker skal ivareta i driftsfasen, herunder bl.a. etablering av service- og vedlikeholdsavtaler for brannvernssystemer³.

Tiltakshaver er ansvarlig for at alle momenter i konseptet er ivaretatt, og må innhente dokumentasjon på dette fra detaljprosjekterende og utførende aktører i prosjektet som entreprenører, øvrige rådgivere og leverandører. Forslag til rådgiver som kontaktes fremgår under «Fag» i tabellene. Det vises for øvrig til RIFs ansvarsmatrise⁴ dersom det skulle være usikkerhet knyttet til ansvarsgrensesnitt. Om ønskelig kan fagansvar i kolonnen tilpasses prosjektets rådgivere og ansvarsforhold.

Forutsetninger og begrensninger

Parameter	Forutsetning
Eiendomsinfo	22/658, Dale kommune
Etasjetall	3 etasjer
Areal	Grunnflaten utgjør ca. 100 m ² . Ny boenhet får areal i underkant av 50 m ²
Risikoklasse	RKL 4
Brannklasse	BKL 1 ⁵
Tiltaksklasse	Prosjekteringen plasseres i tiltaksklasse 1.
Spes. brannenergi	Innenfor normalsjiktet, 50 – 400 MJ/m ² omhyllingsflate
Utrykningstid brannvesen	Skal være iht. Brann- og redningsvesenforskriftens § 22. Nærmeste brannstasjon er Dalekvam brannstasjon, ca. 1 km fra bygget.
Spesielle forhold	Det har ikke framkommet opplysninger som tilsier at det: <ul style="list-style-type: none"> • Ønskes et sikkerhetsnivå ut over minimumskrav i TEK17 • Er forhold ved ønsket bruk som medfører fare for eksplosjon eller annen type spesiell risiko som må implementeres i brannkonseptet • Er forhold ved ønsket drift som medfører unormalt høy brannbelastning • Er stilt særskilte rammebetingelser fra kommunen i saken <p>Dersom det er forhold som må hensyntas i prosjekteringen må vi informeres.</p>
Personbelastning	Lavt persontall i ny/berørt boenhet, separat utgang for hver boenhet. Persontallet blir ikke dimensjonerende for utforming av rømningsystem.

³ Det vises til SINTEF Byggforskseriens detaljblader 321.025-028

⁴ «Rådgivende ingeniør brannteknikk - Ytelse fra rådgiver», januar 2020

⁵ «Boligbygning i risikoklasse 4 med tre etasjer, kan oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng, uten å måtte rømme via trapp eller trapperom til terreng».

Ytelseskrav for tiltaket

Kapittelinnndeling følger Veiledning til Byggteknisk Forskrift 2017. Kun relevante ytelser som kan aktualiseres av tiltaket er implementert i rapporten.


11-4. Bæreevne og stabilitet

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Brannmotstand bæresystem	<ul style="list-style-type: none"> Bæresystem i plan U og etasjeskille over, R 30 Branncellebegrensende konstruksjoner må understøttes av bærende konstruksjoner med tilsvarende eller høyere brannmotstand. Dette gjelder også eksisterende altandekke over nye vinduer i plan U, som må utføres som flammeskjerm REI 30 grunnet manglende kjølesone. Evt. ny utkragede bygningsdeler må ha forsvarlig innfesting for å hindre nedfall (eks. ubrennbare festemidler). Tyngre bygningsdeler må forankres i byggets hovedbæresystem. Endringene som utføres ifm. byggesaken medfører ikke nye krav/ytelser for eksisterende uberørte bæresystemer i byggets øvrige etasjer, da byggets brannklasse og utforming ikke endres. Omfanget av endringene medfører heller ikke at TEK17 blir gjeldende i sin helhet for bygget, jfr. PBL § 31-2. 	RIB

11-5. Sikkerhet ved eksplosjon

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Fare for eksplosjon	<ul style="list-style-type: none"> Det er ikke opplyst om forhold som medfører fare for eksplosjon. Dersom det blir aktuelt å benytte/lagre gass e.l. må aktuelle lover og regelverk følges, jfr. www.dsb.no. 	Alle

11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk og 11-7. Brannseksjoner

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Avstand til nabobygg	<ul style="list-style-type: none"> Avstand til nabobygg og nabogrense endres ikke av tiltaket. Avstand til nabobygg virker å være over 8 m ut fra norgeskart.no. 	Ark
Brannseksjoner	<ul style="list-style-type: none"> Bygget utgjør én brannseksjon. Dette berøres/endres ikke av tiltaket. 	-

11-8. Brannceller

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Branncelle-inndeling	<ul style="list-style-type: none"> • Brannteknisk inndeling fremgår av brannskisser datert 19.09.23. • Ny boenhet i plan U skal utføres som egen branncelle EI 30. Byggets øvrige branncelleskiller aktualiseres ikke av tiltaket. • Etasjeskiller mellom ulike brannceller skal utføres som branncellebegrensende konstruksjoner. • Evt. dører/luke i branncelleskiller skal ha klasse EI₂ 30-Sa 	Ark
Sjakter	<p>Sjakter og vertikale føringer skal sikres på en av følgende måter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utføres som branncellebegrensende i etasjeskiller. • Utføres som egne brannceller. Evt. dører/luker mot sjakter skal ha klasse EI₂ 30-Sa. Dersom dette er aktuelt må vi informeres slik at brannklassifiserte sjaktvegger kan markeres på brannskisser. 	ARK RIV RIE
Brannspredning mellom brannceller i ulike plan	<p>Fare for spredning mellom uklassifiserte deler av fasaden (vinduer, dører, porter, åpninger, osv.) må reduseres på en av følgende måter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøllesone med brannmotstand E 30 mellom åpningene, minst lik høyden til underliggende åpning • Annenhver etasje utført med fasade E 30 • 1,2 m inntrukne eller utkragede fasadepartier med brannmotstand REI 30 <p>Altandekke over nye vinduer i plan U i fasade mot sør skal utføres som flammeskjerm REI 30, minst 1,2 m ut fra fasaden, grunnet manglende kjølesone over vinduer. Over vinduer i fasade øst og vest er det ikke behov for tiltak.</p>	Ark

11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann

	Løsning og ytelseskrav	Fag
I sjakter og hulrom	<ul style="list-style-type: none"> • Kledning vegger og himling K₂10 B-s1,d0 [K1] • Overflater vegger og himling B-s1,d0 [In1] 	Ark
Innvendig for øvrig	<ul style="list-style-type: none"> • Kledning vegger og himling K₂10 D-s2,d0 [K2] • Overflater vegger og himling D-s2,d0 [In2] 	Ark
Utvendig	<ul style="list-style-type: none"> • Overflater vegger og himling D-s3,d0 [Ut2] • Materialer i hulrom i fasader (lekter/vindsperre etc.) skal utføres med overflater minimum tilsvarende kravet til utvendig overflate. 	Ark
Tak	<ul style="list-style-type: none"> • Taktekking B_{roof}(t2) [Ta] 	Ark
Isolasjon i konstruksjoner	<ul style="list-style-type: none"> • Brennbar isolasjon aksepteres på vilkår i følgende tilfeller, så lenge den brytes av ubrennbar isolasjon i branncelleskiller: <ul style="list-style-type: none"> ○ På betonggulv med påstøp, forutsatt at alle løsninger og vilkår i Byggedetaljblad 520.339 følges. ○ Som utvendig tilleggisolering av yttervegger under terreng, forutsatt at alle vilkår i Byggedetaljblad 520.339 Bruk av brennbar isolasjon i bygninger følges i sin helhet. Det må benyttes typegodkjente produkter, som er dokumentert ved prøving etter SP Fire 105: Large scale testing of facade systems eller tilsvarende. • All øvrig isolasjon skal være ubrennbar (A2-s1,d0). Dersom det er ønskelig med bruk av brennbar isolasjon ut over ovenstående må dette avklares og fremgå av revidert brannkonsept. 	Ark

11-10. Tekniske installasjoner

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Ventilasjonsanlegg	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- eller røykspredning i byggverket via kanalnett, på grunn av utettheter ved gjennomføringer i brannskillende bygningsdeler, eller på grunn av varmeledning i kanalgodset. • Ventilasjonskanal som føres gjennom en brannskillende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannmotstand blir opprettholdt. • Brann- og røyksikring av ventilasjonsanlegg skal utføres iht. byggedetaljblad 520.352, med <u>separat anlegg</u> for ny boenhet. • Dersom kanaler fra separate anlegg føres gjennom annen branncelle skal gjennomføring branntettes og kanalen videre utføres på en av følgende måter: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Føres uisolert i sjakt EI 30 A2-s1,d0 ◦ Brannisoleres EI 30 A2-s1,d0 + branntetting EI 30 i branncelleskiller • Innfesting og oppheng for kanaler og ventilasjonsutstyr må utføres slik at forutsatt funksjonstid og brannmotstand blir opprettholdt. Se Byggedetaljblad 520.346. • Ventilasjonsanlegg skal utføres i ubrennbare materialer (A2-s1,d0), med kanaler av stål. 	RIV
Avtrekksskanaler fra kjøkken	<ul style="list-style-type: none"> • Avtrekk fra hver enkelt komfyr må føres i egen kanal, ikke i fellesavtrekk, på grunn av fettavsetning. • Det må etableres fettfilter og mulighet for rengjøring av kanalen i hele dens lengde. • Avtrekksskanaler fra kjøkken skal internt i branncellen utføres med brannmotstand EI 15 A2-s1,d0. Alternativt kan det benyttes kanaler i stål med brannmotstand E 15 A2-s1,d0 og avstand minst 30 mm til brennbart materiale, jfr. byggedetaljblad 520.352. • Dersom avtrekksskanal fra kjøkken føres gjennom annen branncelle skal kanalen brannisoleres til EI 30 A2-s1,d0 eller føres i sjakt med tilsvarende brannmotstand. 	RIV
Gjennomføringer i branncelleskiller	<ul style="list-style-type: none"> • Gjennomføringer i branncelleskillende konstruksjoner må ha dokumentert brannmotstand (herunder branntetting/mansjett etc.) tilsvarende branncelleskillet, jfr. NS 3911 og Byggedetaljblad 520.342. Plastrør med diameter ≤ 32 mm kan føres gjennom branncelleskiller når det branntettes rundt rørene, uten ytterligere dokumentasjon. • Dersom gjennomføringer ikke tilfredsstill disse vilkårene må det benyttes typegodkjente produkter/metoder, klassifisert for den aktuelle bruken, med brannmotstand som konstruksjonen for øvrig. 	RIV RIE
Rør- og kanalisolasjon	<ul style="list-style-type: none"> • Generelt skal mineralull med klasse A2₁-s1,d0 (mineralull) benyttes. • Ved ønske om bruk annen type isolasjon (cellegummi o.l.) skal isolasjonen ha tilsvarende klassifisering som krav til overflatene i branncellen, jfr. ytelse angitt i 11-9. Dersom isolasjonsoverflaten utgjør mindre enn 20 % av tilgrensende vegg eller -himlingsflate kan klasse C₁-s3,d0 benyttes. 	RIV

11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Røykvarslere	<ul style="list-style-type: none"> • Det må i ny boenhet installeres optiske røykvarslere som dekker områdene stue, kjøkken, sone utenfor soverom og tekniske rom. • Alarmstyrken i oppholdsrom og soverom må være minimum 60dB når mellomliggende dør er lukket. • Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen, være seriekoblet og ha batteribackup. Det anbefales at det blir seriekobling/felles system i hele bygget. • Det må dokumenteres at røykvarslere oppfyller kravene i NS-EN 14604:2005, eller har detektor i samsvar med NS-EN 54-7:2018 og lyd giver i samsvar med NS-EN 14604:2005. • Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstillt krav til røykvarslere tilkoblet strømmettet⁶. 	RIE

11-13. Utgang fra branncelle, 11-14. Rømningsvei og 11-11. Generelle krav om rømning

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Beskrivelse av rømningsystem	<ul style="list-style-type: none"> • Rømningssystemet fremgår av brannskisser datert 19.09.23. • Ny boenhet: Utgang direkte til det fri. Det anbefales at vindu fra soverom og stue i tillegg utføres som rømningsvindu. • Øvrige boenheter: Eksisterende/uendret. I plan U forblir det internt trapp opp samt utgangsdør til utvendig trapp. 	-
Utforming av rømningsystem	<ul style="list-style-type: none"> • Utganger/rømningsveier skal føre til sikkert sted, dvs. hvor kritiske forhold ikke er, eller vil kunne være, en trussel for mennesker. Dette er vanligvis på terreng i tilstrekkelig avstand fra brannobjektet. • Minimum fri bredde⁷ til og i rømningsvei (utgangsdør): 0,86 meter • Minimum fri høyde til og i rømningsvei (utgangsdør): 2,0 meter • Evt. rømningsvindu skal tilfredsstillte følgende: <ul style="list-style-type: none"> ○ Høyde og bredde minst 0,6 og 0,5 m, sum til sammen minst 1,5 m ○ Være topp- eller sidehengslet ○ Kunne åpnes uten bruk av verktøy ○ Avstand fra golv til underkant vindu maksimalt 1,0 m ○ Annetvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu ○ Ikke kunne blokkeres av solavskjerming 	Ark
Generelle krav til dører	<ul style="list-style-type: none"> • Dører i flukt- og rømningsvei må kunne åpnes med åpningskraft maksimalt 67 Newton, med mindre det følger strengere krav av § 12-13. Om dette overstiges må det monteres åpningsautomatikk, som sikres slik at den fungerer ved strømbrytning (UPS eller prioritert strøm med funksjonstid minst 60 minutter). • Slagretning på utgangsdør fra ny boenhet er valgfri. • Utadslående utgangsdører må ikke kunne blokkeres av snø eller is. Takoverbygg, snøfangere på tak o.l. vil kunne forhindre dette. 	Ark RIE
Krav til låssystem	<ul style="list-style-type: none"> • Dører i fluktvei/rømningsvei skal kunne åpnes uten bruk av nøkkel. • Dør til og i flukt- og rømningsvei skal ha et låssystem som muliggjør tilbakerømning (dvs. ikke smekklås), med unntak av utgangsdører direkte til det fri med videre atkomst til sikkert sted. 	Ark RIE

⁶ <https://www.fgsikring.no/brann/brann/brannalarmutstyr/roykvarslere-en-14604/>

⁷ Angitte minimumsbredder er iht. branntekniske krav. TEKs kapittel 12 vedrørende planløsning kan ha strengere krav til bredder og høyder.

11-16. Tilrettelegging for manuell slokking

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Manuelt slokkeutstyr	<ul style="list-style-type: none"> • Boenheten må utstyres med lett tilgjengelig håndslukkeapparat eller formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm som dekker alle arealer. • Håndslukkere kan være pulverapparater på minst 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A, iht. NS-EN 3-7. • For materiell som krever bruksanvisning, må denne finnes på eller ved materialet, også på de mest aktuelle fremmedspråk. 	Ark RIV

11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

	Løsning og ytelseskrav	Fag
Tilrettelegging for brannvesenet	<ul style="list-style-type: none"> • Brannvesenets utvendige atkomstforhold eller tilgang på slokkevann aktualiseres ikke av tiltaket. • Hulrom må være tilgjengelig for inspeksjon: <ul style="list-style-type: none"> ○ Tilgjengelighet til sjakter må sikres med luker i topp og bunn av sjakten med brannmotstand tilsvarende sjakten. ○ Tilgjengelighet til hulrom over nedforet himling kan ivaretas med luker i himlingen, eller ved at himlingen består av nedfellbare eller løse elementer. 	Ark

Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Vedlegg	8 av 8

Vedtekter for Kalvekroken 12 A, B og C

Gnr. 22, Bnr. 658 i Vaksdal kommune

Disse vedtektene er innsendt med seksjoneringsbegjæringen.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Kalvekroken 12 A, B og C.

§ 2 Selskapsform

Kalvekroken 12 A,B og C er identisk med gnr.22 bnr.658 i Vaksdal kommune, og er et sameie med begrenset ansvar. Kalvekroken 12 A,B og C består av 3— tre — selveiende seksjoner/ bruksenheter, bodbygg, samt fellesareal bestående av husets –og bodbyggets ytre fasader og tak og uteareal. Det er fellesarealet som inngår i seksjonseierens sameie.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets samlede forpliktelser, den enkelte svarer bare for sin andel jfr. sameiebrøk.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå drift og bygningsmessig vedlikehold av fellesareal, og ivareta fellesinteresser knyttet til Kalvekroken 12 A, B og C jfr. § 4.

§ 4 Vedlikehold

3.1.Hver seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også bodbygget på eiendommen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) Inventar.
- b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) Apparater, for eksempel. Brannslukkingsapparat.
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen.

- e) Listverk, skillevegger, tapet.
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g) Vegg, gulv –og himlingsplater.
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) Vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt over, med UNNTAK av utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

3.2. Sameiet skal holde utvendige fellesarealer (–i dette sameiet er det ikke innvendige fellesarealer), inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

§ 5 Medlemskap

De 3 –tre– seksjonseierne i Kalvekroken 12 A, B og C, har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

§ 6 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styret innenfor sameiets vedtekter.

§ 7 Styret

Styrets sameie skal bestå av 3 — tre – medlemmer, som representerer hver av de tre seksjonene i bygget. Styrets leder velges særskilt.

Styret og styrets leder velges av generalforsamlingen for 2 år om gangen. Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 — to– av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

Styret tegner i fellesskap sameiets bankkonto.

§ 8 Årsmøte

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet Kalvekroken 12 A, B og C. Ordinær årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseierne senest 14 dager før årsmøtet avholdes.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinær årsmøte, må være styret i hende senest 4 uker før årsmøtet..

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseier skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, men med minst 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Styreleder er møteleder på årsmøtet med mindre årsmøtet gjør vedtak om annet. Det føres protokoll fra møtet som underskrives av møtelederen og en annen møtedeltaker som utpekes i møtet.

§ 9 Saker for ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal dette behandles:

- 1) Årsberetning
- 2) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- 4) Budsjettforslag og fastsettelse av årlig innbetaling til sameiet
- 5) Valg av styre med leder
- 6) Andre saker som er oppført i møteinnkallingen.

§ 10 Stemmerett

På årsmøtet har de 3 seksjonene –en– stemme hver.

Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen seksjonseier. En seksjonseier kan bare møte med én fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall, med det unntak som fremgår av § 15.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Fordeling av felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenheten eller etter bruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av punktene over, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Dersom en sameier ikke betaler sin del av felleskostnadene har øvrige sameiere panterrett i seksjonen for krav som skyldes manglende innbetaling av felleskostnader. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 31 Panterett for seksjonseiers forpliktelser og § 38 Pålegg om salg av seksjonen.

§ 12 Utleie

En seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon. Styret skal orienteres om hvem som leier leiligheten.

§ 13 Ved salg eller utleie av seksjon

Når en seksjon skifter eier eller leies ut, plikter selger/utleier å opplyse ny eier/leietaker om vedtektene.

§ 14 Bruk av uteareal

Atkomstvei, parkeringsplasser og gangveier på tomten brukes som fellesareal.

Annet uteoppholdsareal fordeles slik;

Seksjon 1 (leilighet C) benytter areal merket med rød skravor.

Seksjon 2 (leilighet A) benytter areal markert med blå skravor.

Seksjon 3 (leilighet B) benytter areal merket med grønn skravor på vedlagte kart/utenomhusplan D2.

§ 15 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutninger om

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går utover seksjonseierens bo – eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 16 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøtet og krever 2/3 flertall, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

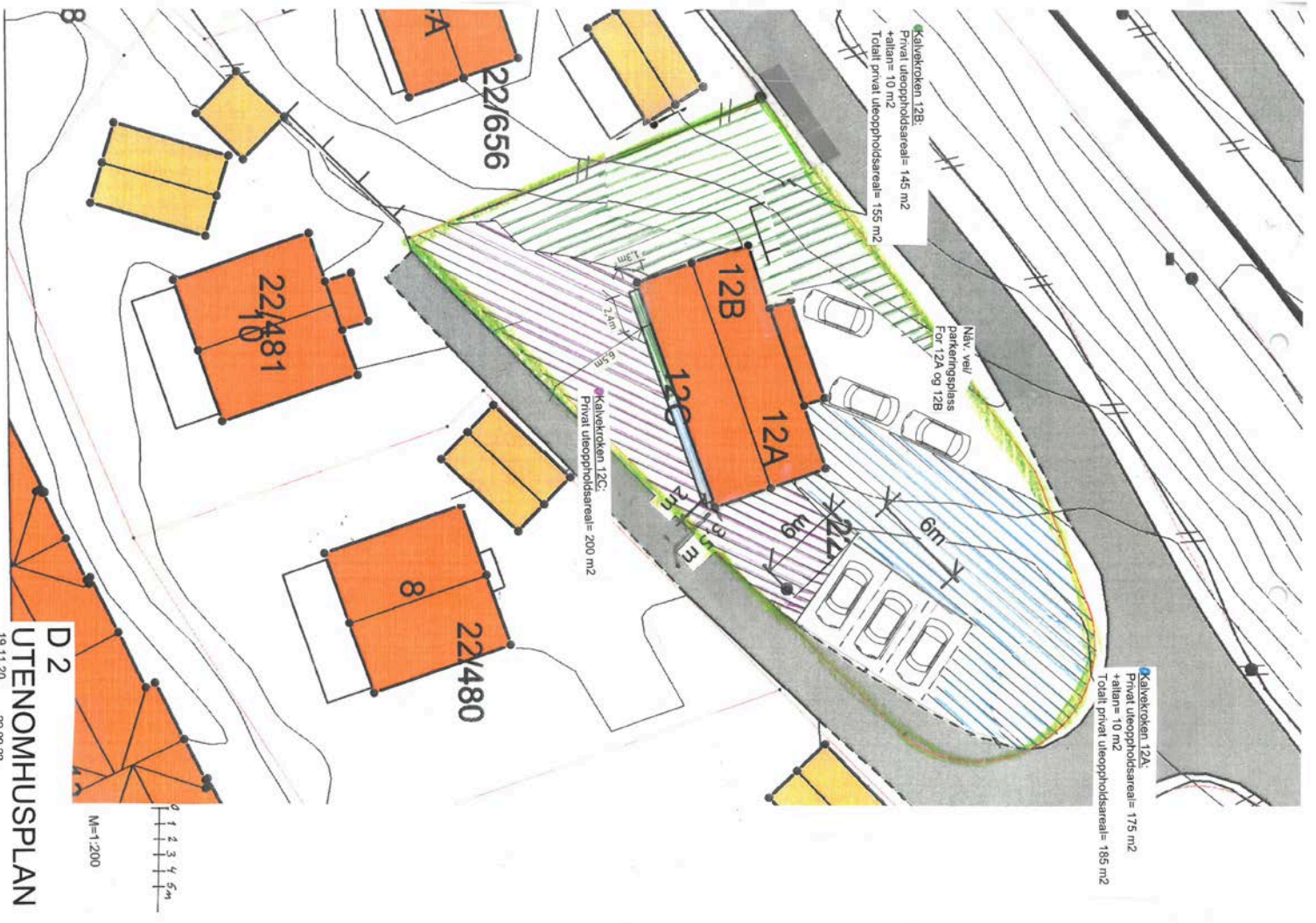
§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 2. april 2019 nr. 45.

Vedlegg: Kart D2 som viser disponering av uteareal.
Bergen, 10.09. 2021.



Kero Dale as V/Kenneth Hansen



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613312105
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 961821967
 Navn VAKSDAL KOMMUNE

Adresse
 Konsul Jepsensgata 16, 5722 DALEKVAM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 978660436
 Navn KERO DALE AS

Bruksenhe
 Sandvikslien 9, 5037 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4628	22	658

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
4628	22	658	0	1	53 / 285	Boligseksjon	Ja	Nei
4628	22	658	0	2	116 / 285	Boligseksjon	Ja	Nei
4628	22	658	0	3	116 / 285	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1293119 Tinglyst: 15.10.2021
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kero Dale AS	978660436	kenneth@keroinvest.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Sandvikslien 9	5037	Bergen	93872306

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4628	Vaksdal Kommune	22	658	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
978660436	Kero Dale AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	53	B	13				25				37				49			
2	B	116	B	14				26				38				50			
3	B	116	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		285		Nevner =		285													

Dato	Innsenderens underskrift
21-11-2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

9/9-21

[Handwritten signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

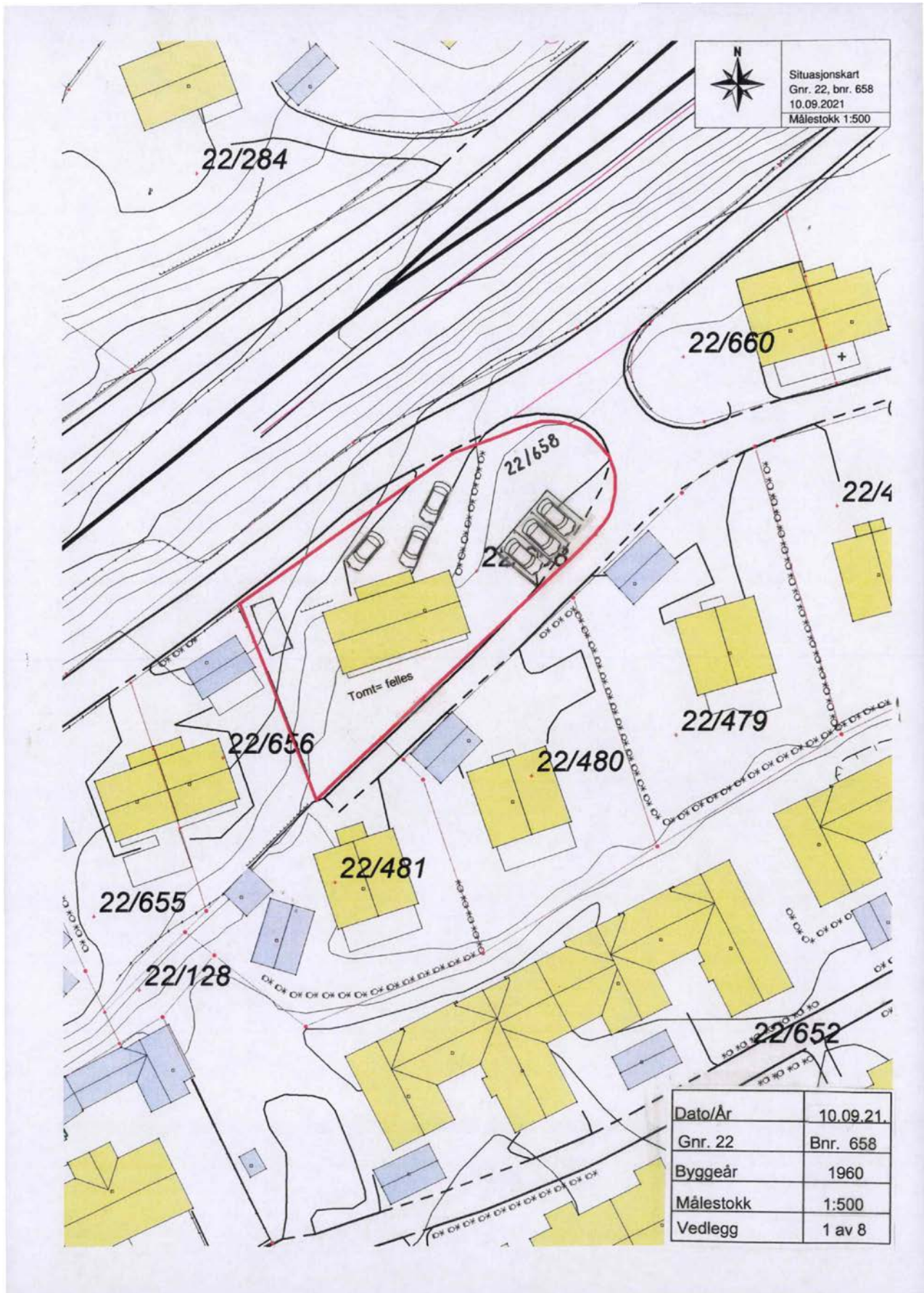
9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 9/9-21	Hjemmelshavers underskrift <i>Kenneth Hansen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver KENNETH HANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

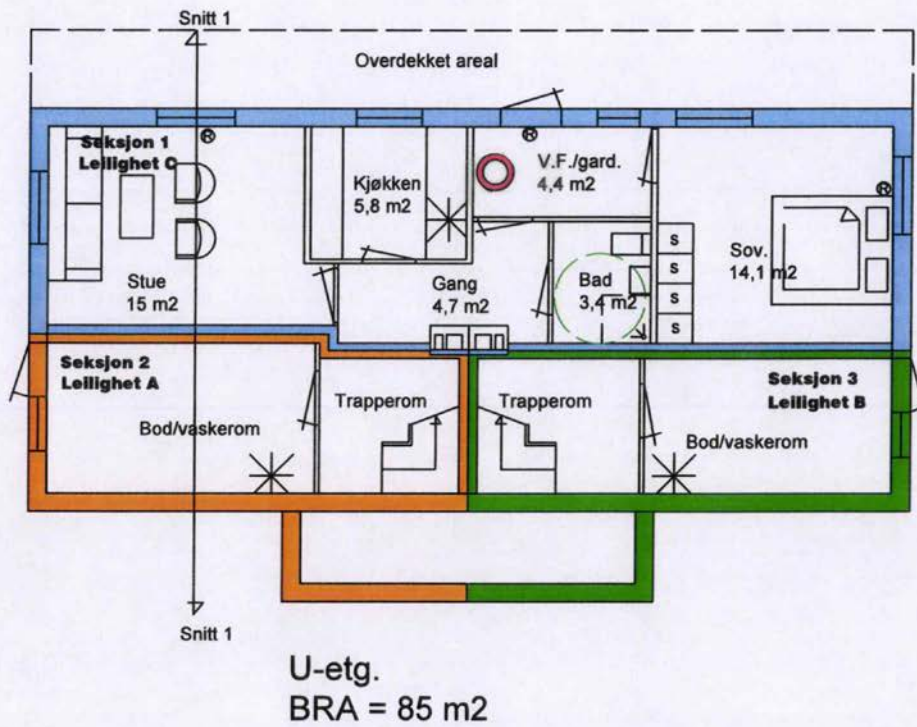
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4628	Kommunens navn Vaksdal Kommune	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 658	Festenr.
Dato 11/10-21	Underskrift <i>Jone Dale</i>	Stempel VAKSDAL KOMMUNE		

Dato 9/9-21	Innsenderens underskrift <i>Kenneth Hansen</i>
----------------	---



Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam

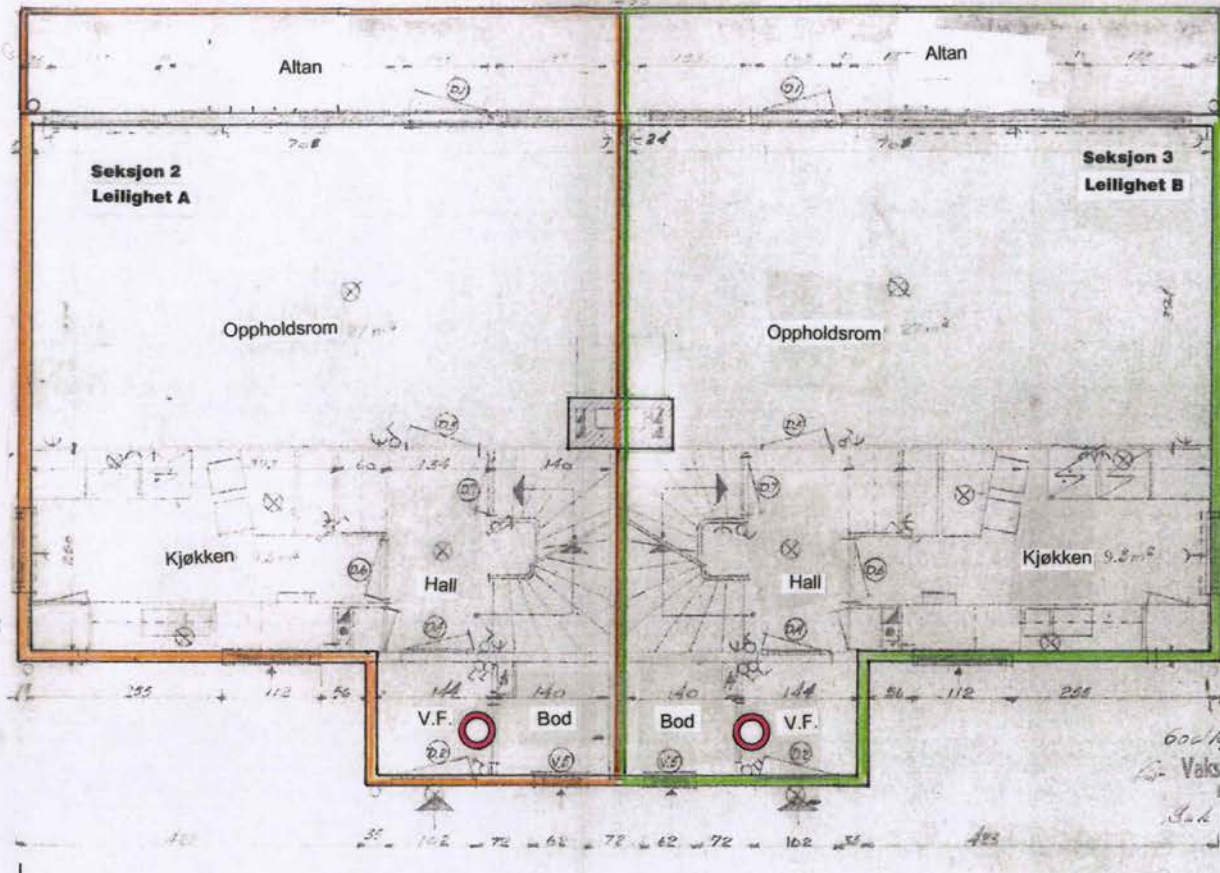


Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 1; Bruksareal; 47,5 m² eks.
 overdekket areal
 Seksjon 2; Bruksareal; 16,5 m²
 Seksjon 3; Bruksareal; 15,5 m²

Sikringskap	
Stoppekran	
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	2 av 8

Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



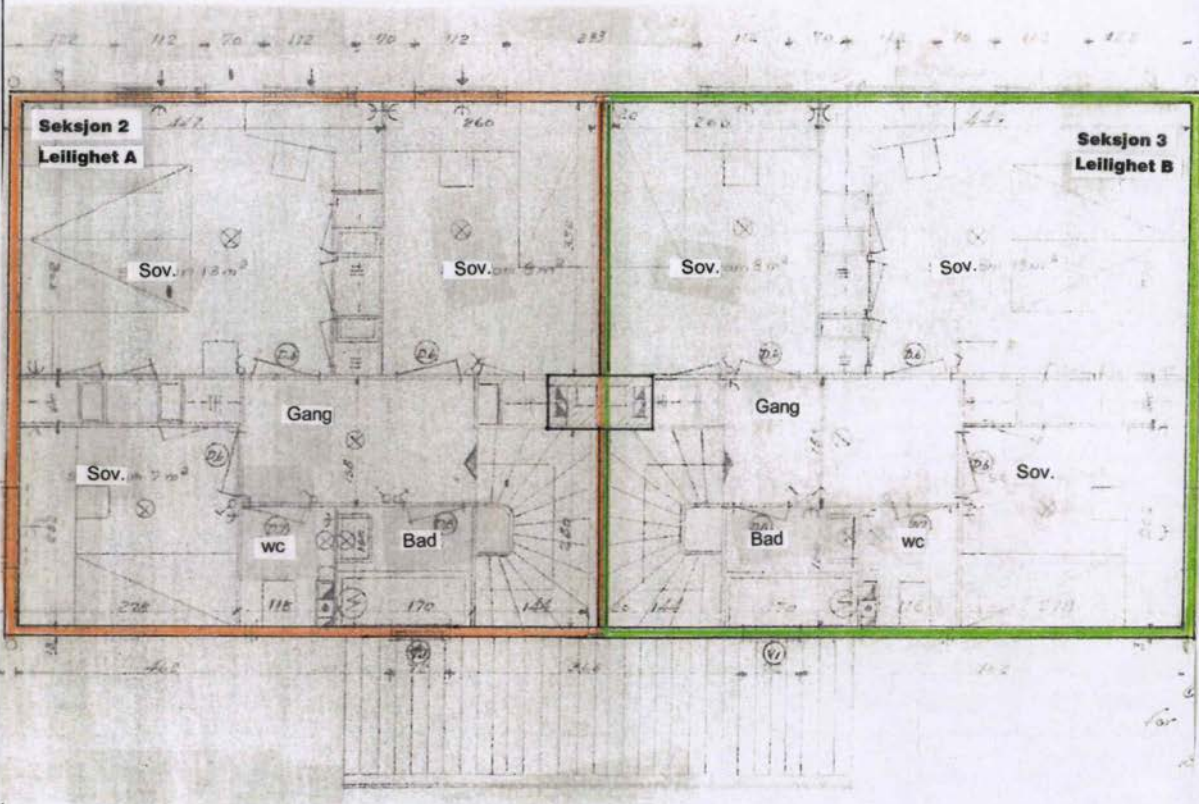
1-etg.
 BRA = 100 m²

Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 2; Bruksareal; 50 m²
 Seksjon 3; Bruksareal; 50 m²

Sikringskap	
Stoppekran	
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	3 av 8

Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



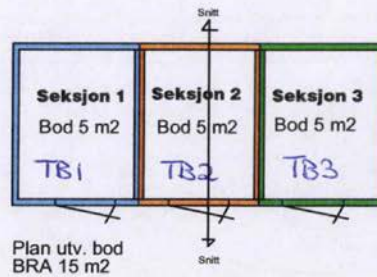
2-etg.
 BRA = 92 m²

Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 2; Bruksareal; 46 m²
 Seksjon 3; Bruksareal; 46 m²

Sikringskap	⊙
Stoppekran	✱
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	4 av 8

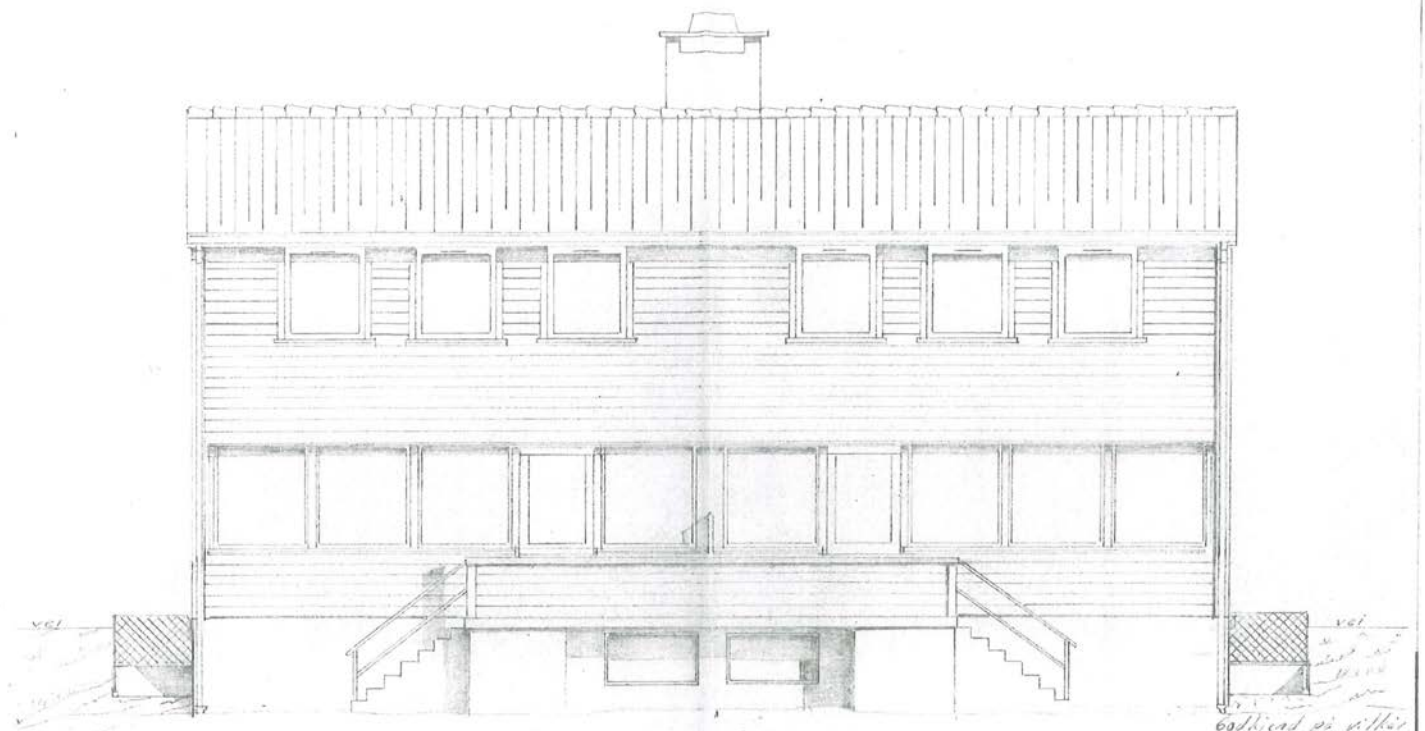
Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 1; Bruksareal; 5 m2
 Seksjon 2; Bruksareal; 5 m2
 Seksjon 3; Bruksareal; 5 m2

Sikringskap	
Stoppekran	
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	5 av 8

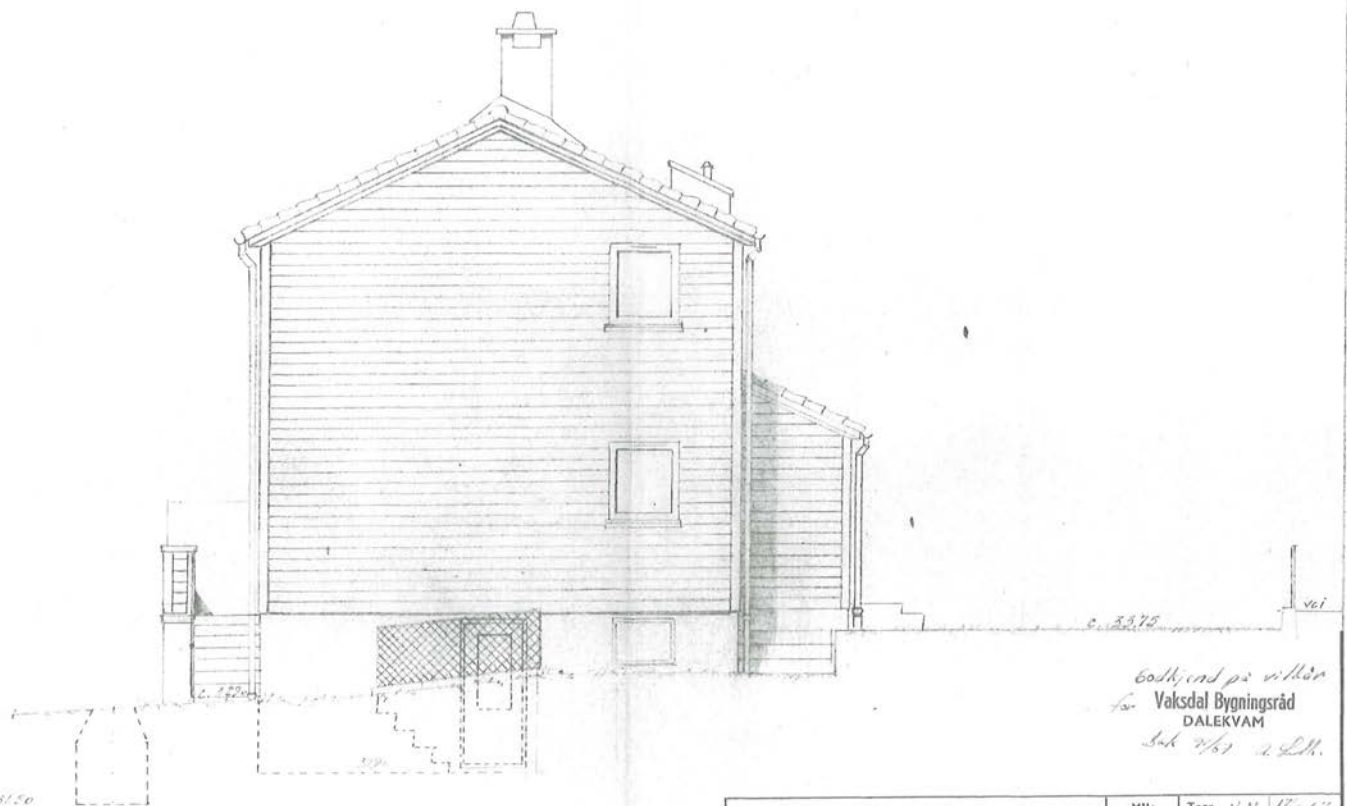


godkjent på utkast
for
Vaksdal Bygningråd
DALEKVAM
Sok 4/6 2014

E 5
Godkjente tegn.

Dale kraftverk		Mål:	Tegn.	
Funksjonærholig i Kolvekroken			Trac.	
Fasade mot syd			Ktr.	
BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstatning for:		
S. K. Lange		Erstattet av:		

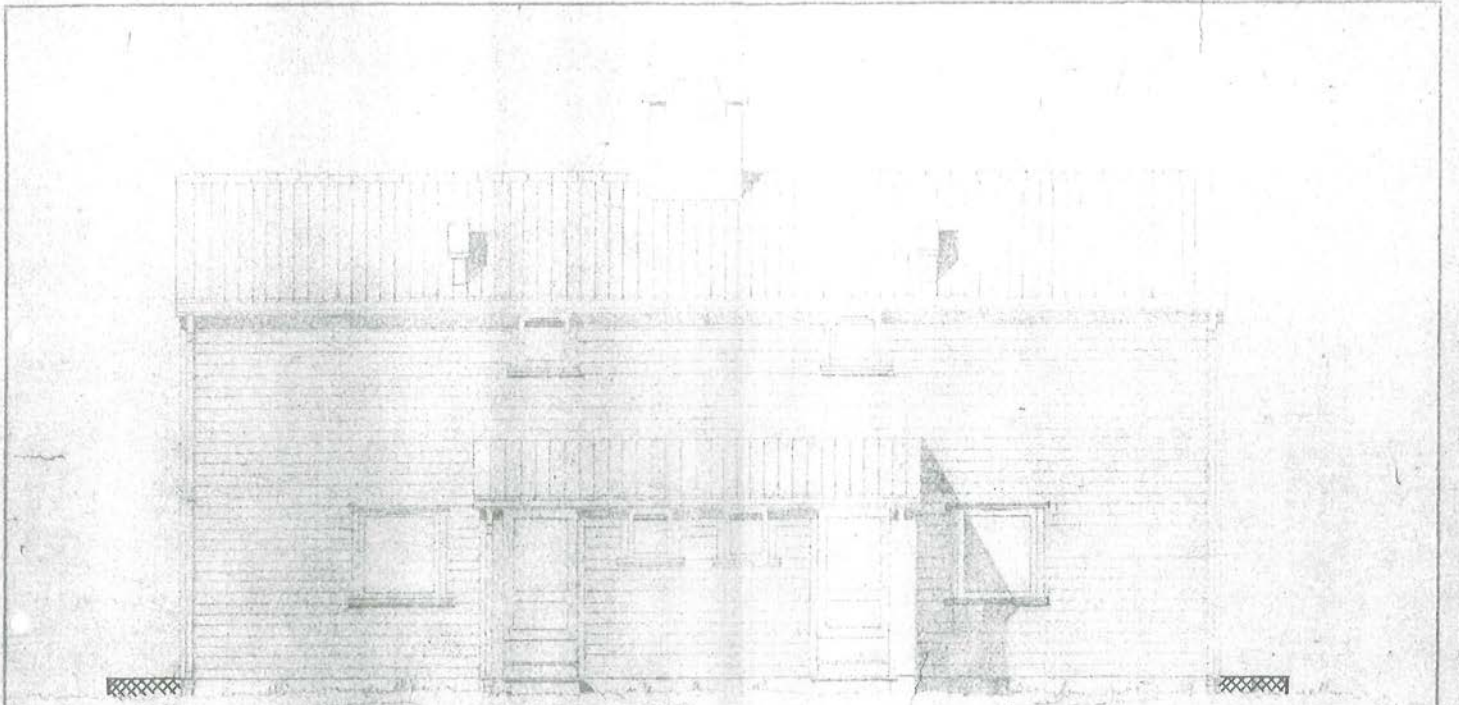
230 554 10 0



Godkjent på villkår
for Vaksdal Byggningsråd
DALEKVAM
Sak nr. 2/21.

E 6
Godkjente tegn.

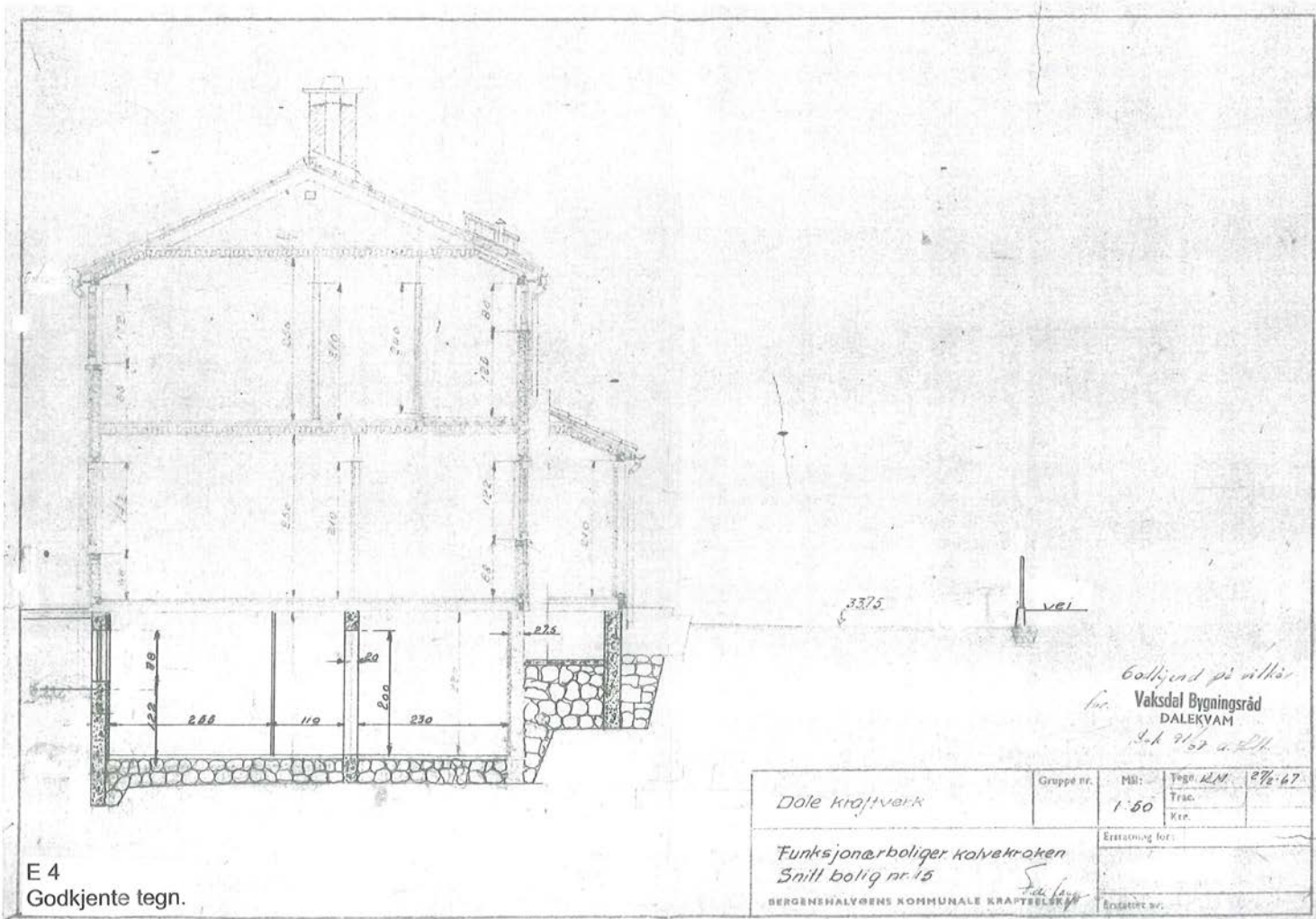
<i>Dole kreftverk</i>		MM:	Tegn. nr. M	17-67
Funksjonsarbeid i Kåvekrøken		1:50	Trac.	
<i>Gavl mot Øst</i>			Ktr.	
BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstatning for:		
		Erstattet av:		



Godkjent av arkitekt
 for Vaksdal Byggningsråd
 DALEKVAM
 24. 11. 67. a.l.k.

E 7
 Godkjente tegn.

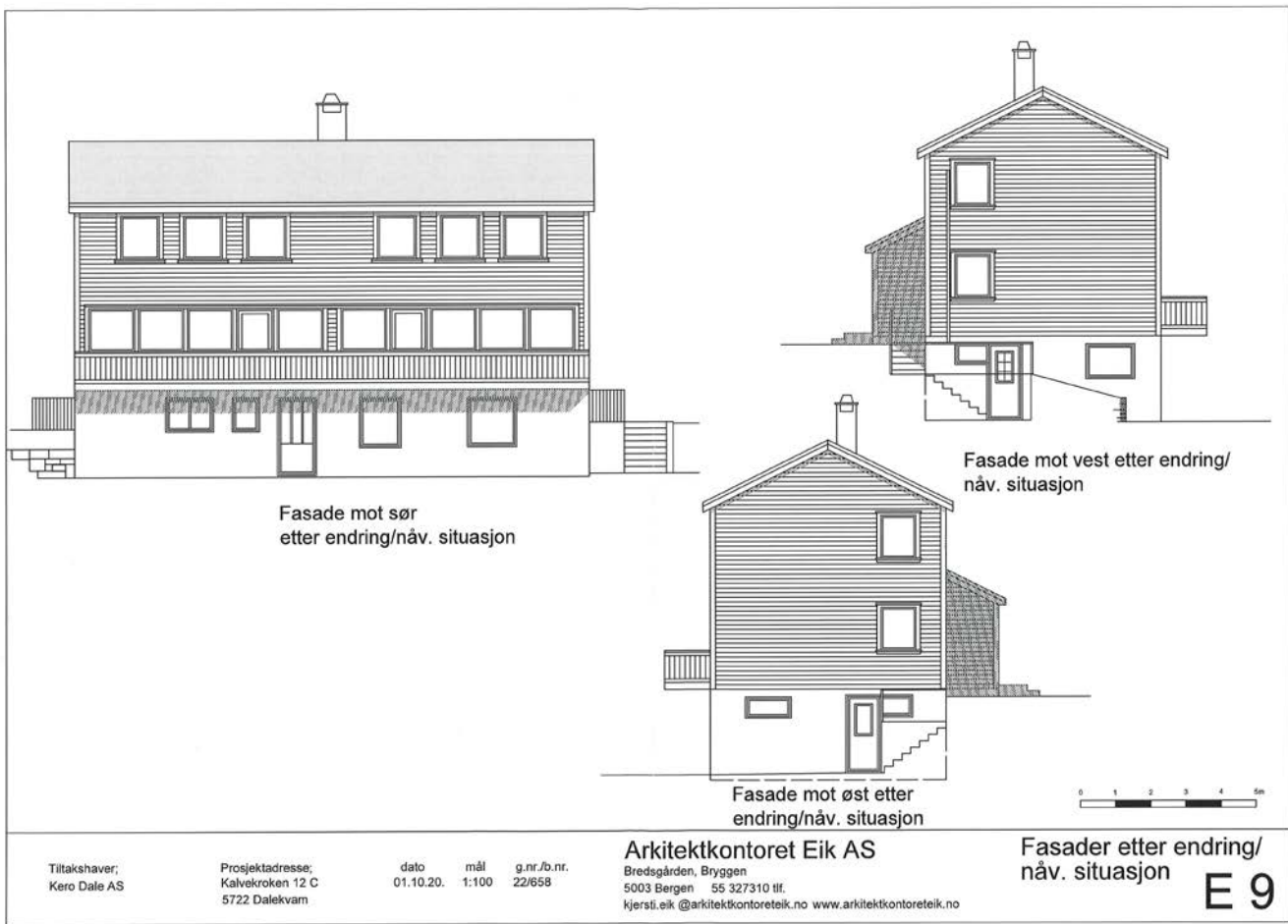
Dale kraftverk	Gruppe nr.	Mål: 1:50	Tegn. K.M. 24. 11. 67
			Prof. Kur.
Tunkejonger boliger kolvekroten Fasade mot nord, bolignr. 15			Erstatning for:
BERGENSHALVØRNS KOMMUNALE KRAFTVERK			Erstatet av:

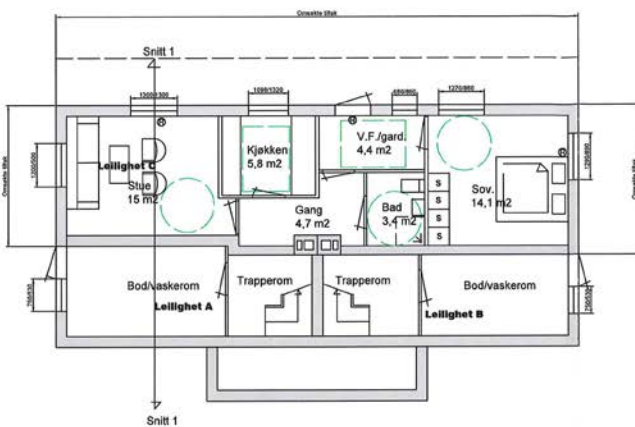


E 4
Godkjente tegn.

60kjend på vilkår
for Vaksdal Byggningsråd
DALEKVAM
2. k 21/62 a. 224

<i>Dale kraftverk</i>	Gruppe nr.	Mål:	Tegn. 224	27/6-67
		1:50	Trac.	
<i>Funksjonærboliger Kolvekroken</i> <i>Snitt bolig nr. 15</i> <i>S. Jørgensen</i>		Ersattning for:		
		Bredtatt av:		
BERGENHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP				



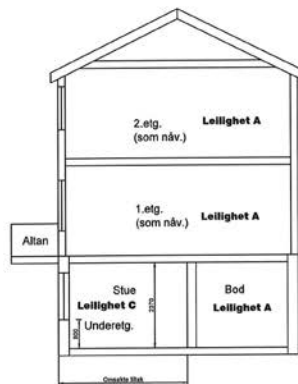
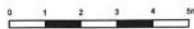


U-etg.
etter endring/nåv. situasjon
BRA leilighet C= 47,5 m²

Plan U-etg. Leilighet C

Rom	Ag	>= 0,07	X	A _{201A}	/	LT	Krav	Krav oppfylt	
Stue	2,12	==	0,07	X	21 0,00 overdekket areal	/	0,7	2,1	X
Kjøkken	1,28	==	0,07	X	12,0 0,00 overdekket areal	/	0,7	0,60	X
Sovrom	2,62	==	0,07	X	19,8 0,00 overdekket areal	/	0,7	1,68	X

Ag W: Glassvegg A: Gips B: Blikkvegg LT: Lyttensvegg



Snitt 1-1
etter endring/nåv. situasjon

Tiltakshaver:
Kero Dale AS

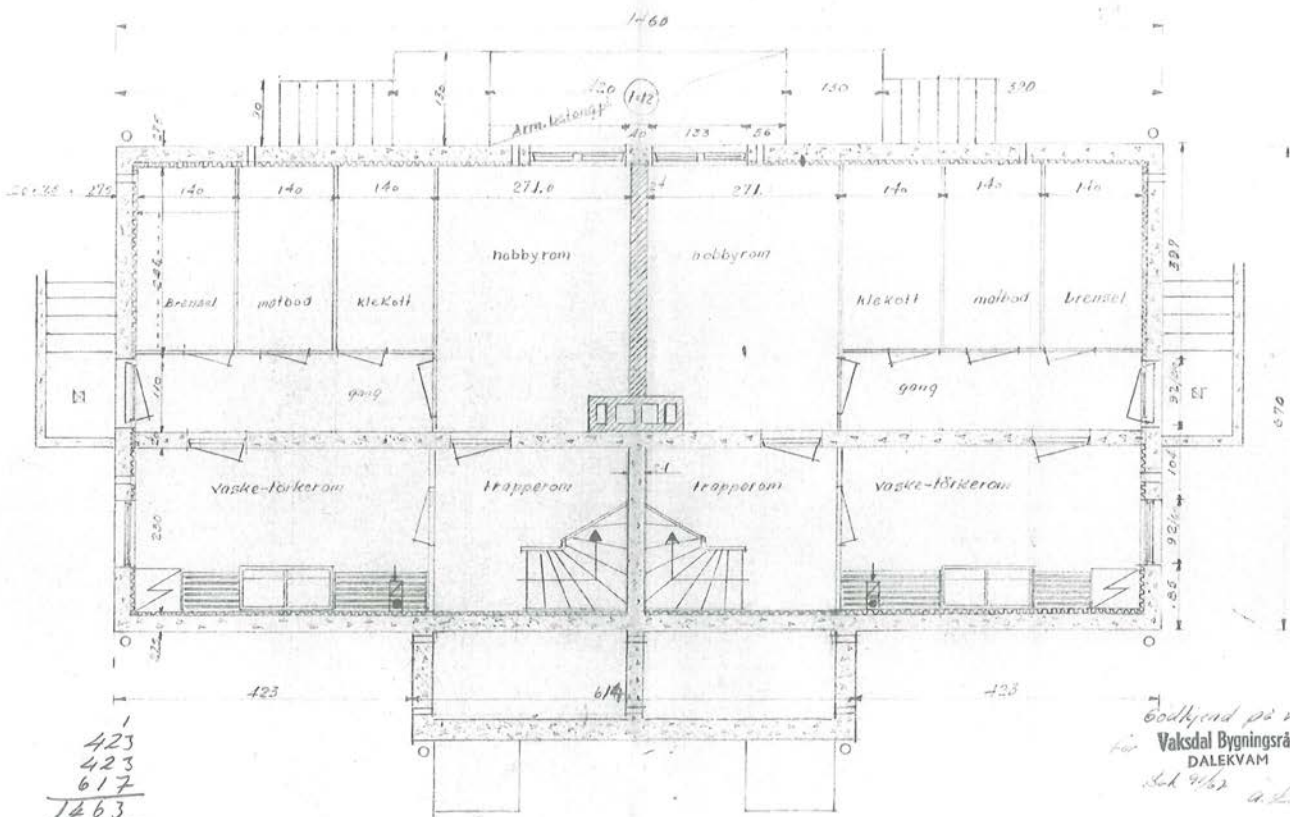
Prosjektadresse:
Kalvekrøken 12 C
5722 Dalekvam

dato 01.10.20. mål 1:100 g.nr./b.nr. 22/658

Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården, Bryggen
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no www.arkitektkontoreteik.no

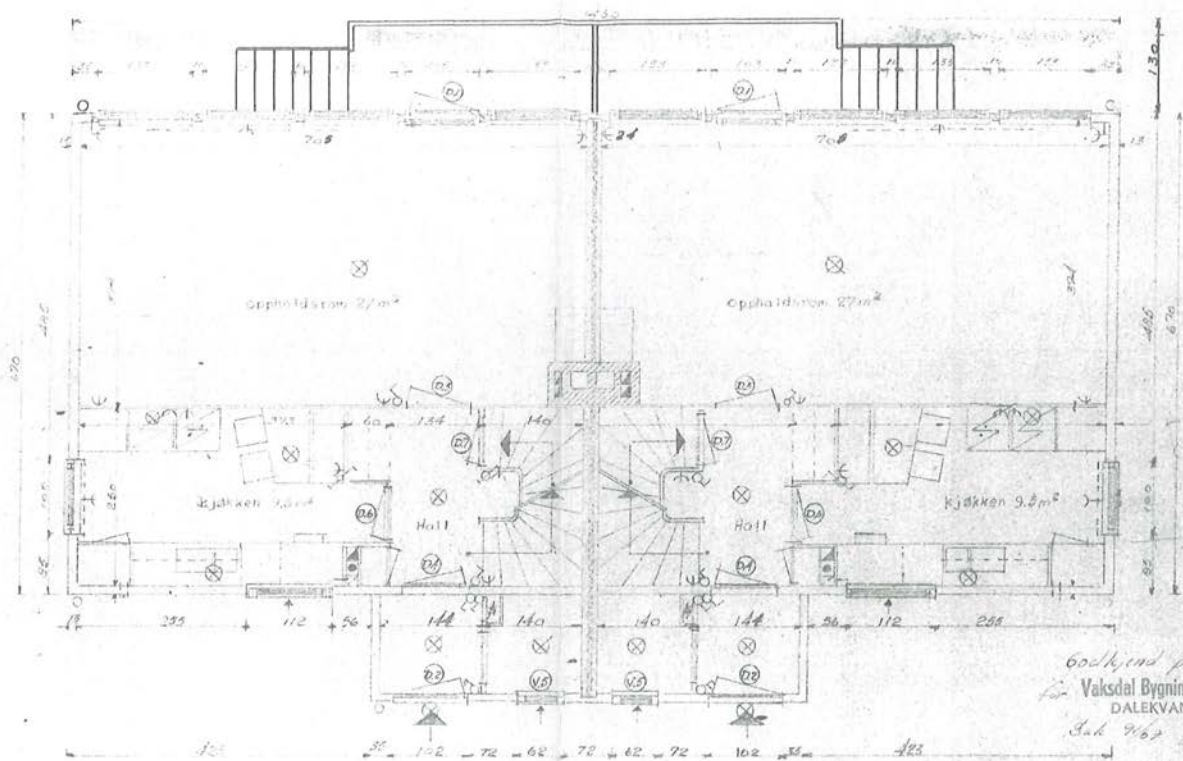
Plan og snitt etter endring/
nåv. situasjon

E 8



E 1
Godkjente tegn.

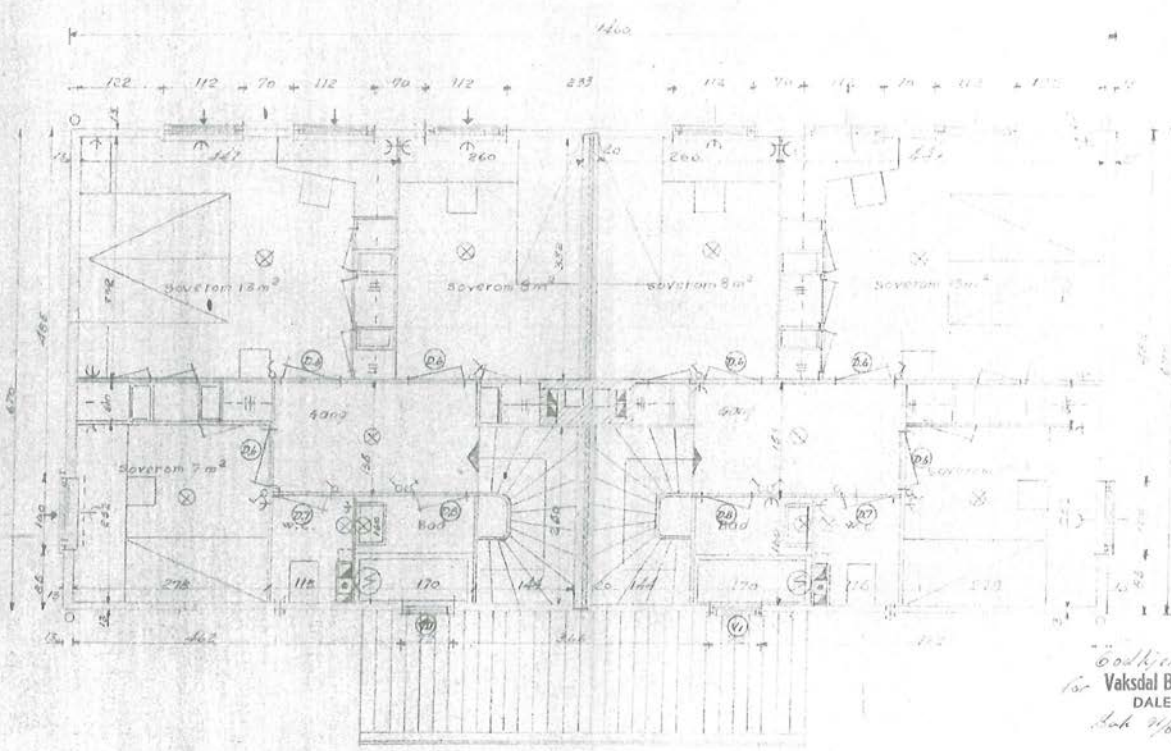
Dale Kraftverk		Mål:	Tegn. & A1	2-42-67
Funksjonarbetlig 16 Kalkvevren		1:50	Trac.	
Plan av Kjeller			Ktr.	
BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstatning for:		
S. de Lange		Erstattet av:		



Godkjent på vegne
 av Vaksdal Bygningråd
 DALEKVAM
 Sak 962 4.2.67

Lina Kraftvick	Gruppe nr.	MM:	Tegn. <i>L.M.</i>	2/2-67
		1:50	Trac.	
Punktopprykket utveksler Plan og etasje 1015 BERGENSHALVENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP			Erstatning for:	
			Erstattet av:	

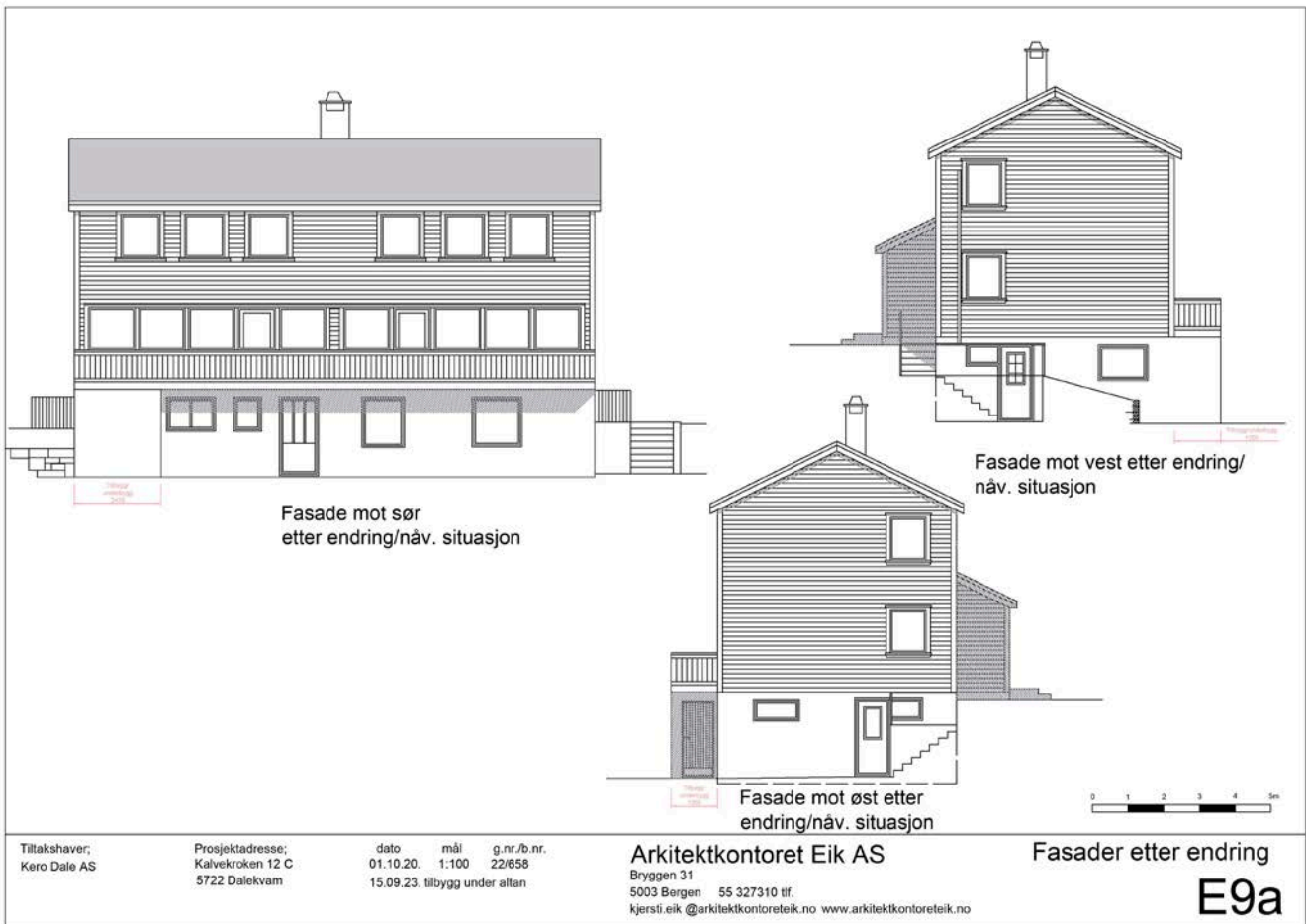
E 2
 Godkjente tegn.

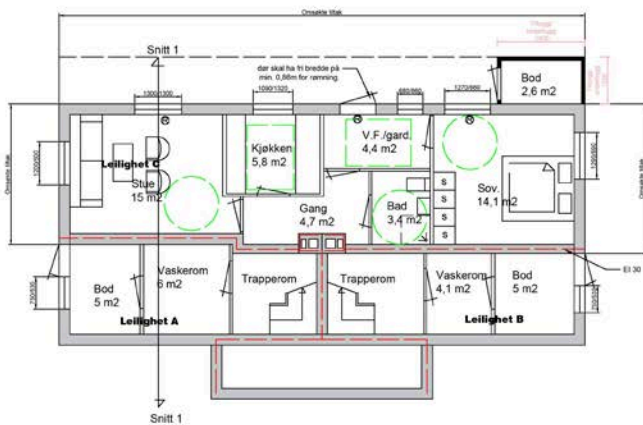


Godkjent på villor
for
Vaksdal Byggningsråd
DALEKVAM
dat 2/6 1967

Dale Kvam	Gruppe nr.	Mål:	Tegn. d. 2/2-67
		1:50	Trac. Ktr.
Bakgrunn: utvidet barne- plan nr 20/1967 m/15		Erstatning for:	
BERGENSHALVENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstattet av:	

E 3
Godkjente tegn.





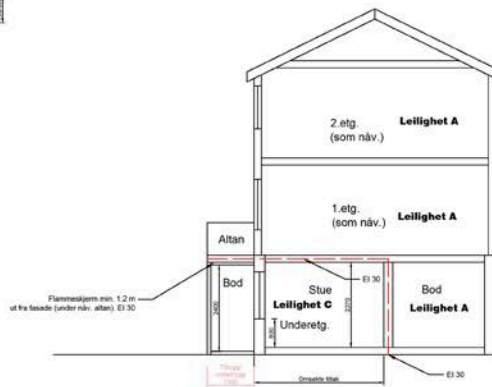
U-eg.
etter endring/nåv. situasjon
BRA leilighet C= 47,5 m²



Plan U-eg. Leilighet C

Rom	Ag	>= 0,07	X	A	LT	Krav
Stue	2,12	==	0,07	X	21 096 overdekket areal	0,7
Kjøkken	5,38	==	0,07	X	52 096 overdekket areal	0,81
Bodrom	5,02	==	0,07	X	19,6 overdekket areal	0,08

Ag = Glassert A Stk. = Stukerett LT = Lydverring



Snitt 1-1
etter endring/nåv. situasjon

Tiltakshaver;
Kero Dale AS

Prosjektadresse;
Kalvekroken 12 C
5722 Dalekvam

dato mål g.nr./b.nr.
01.10.20. 1:100 22/658
15.09.23. tilbygg under altan

Arkitektkontoret Eik AS

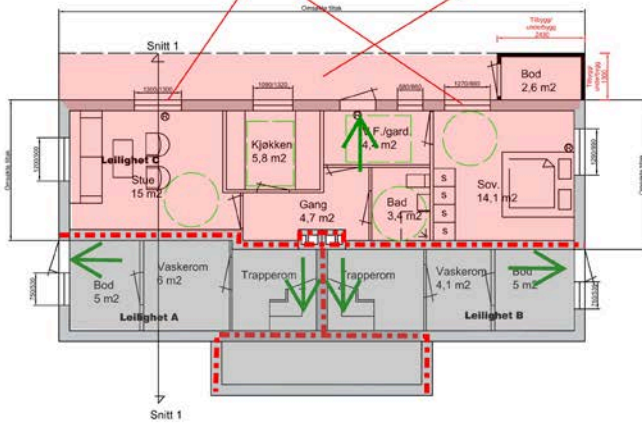
Bryggen 31
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no www.arkitektkontoreteik.no

Plan og snitt etter endring

E8a

Altandekke må utføres som flammeskjerm EI 30, minst 1.2 m ut fra fasaden grunnet manglende kjølesone mellom vinduer og dører i fasaden opp mot plan 1, jfr. snitt. Alternativt til altandekke med brannmotstand må vindu/dør i én av etasjene utføres som E 30 der kjølesone mellom utsparinger i fasaden ikke er lik høyden til utsparing i plan U.

Anbefales utført som rømningsvindu



U-etg.
etter endring/nåv. situasjon
BRA leilighet C= 47,5 m²

Plan U-etg. Leilighet C

Rom	Ag	>= 0,07	X	A	LT	Krav	Krav oppfylt	
Stue	2.07	==	0,07	X	21 (inkl overdekket areal)	0,7	2,1	X
Kjøkken	1.26	==	0,07	X	12,2 (inkl overdekket areal)	0,7	0,82	X
Bodrom	1.02	==	0,07	X	10,3 (inkl overdekket areal)	0,7	1,48	X

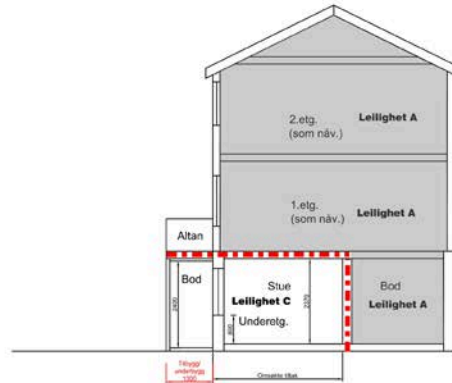
Ag = Gassenei A = Stålskerm LT = Lyttrommer

Brannskisse Konsept AS
Dato: 19.09.23
Tegn: AM Krt: B&B



Symbolforklaring

- EI 30
- Dekke EI 30 over plan U
- ➔ Rømningsretning/utgang
- Ubertørt areal



Snitt 1-1
etter endring/nåv. situasjon

Tiltakshaver:
Kero Dale AS

Prosjektadresse:
Kalvekrøken 12 C
5722 Dalekvam

dato
01.10.20.
15.09.23.

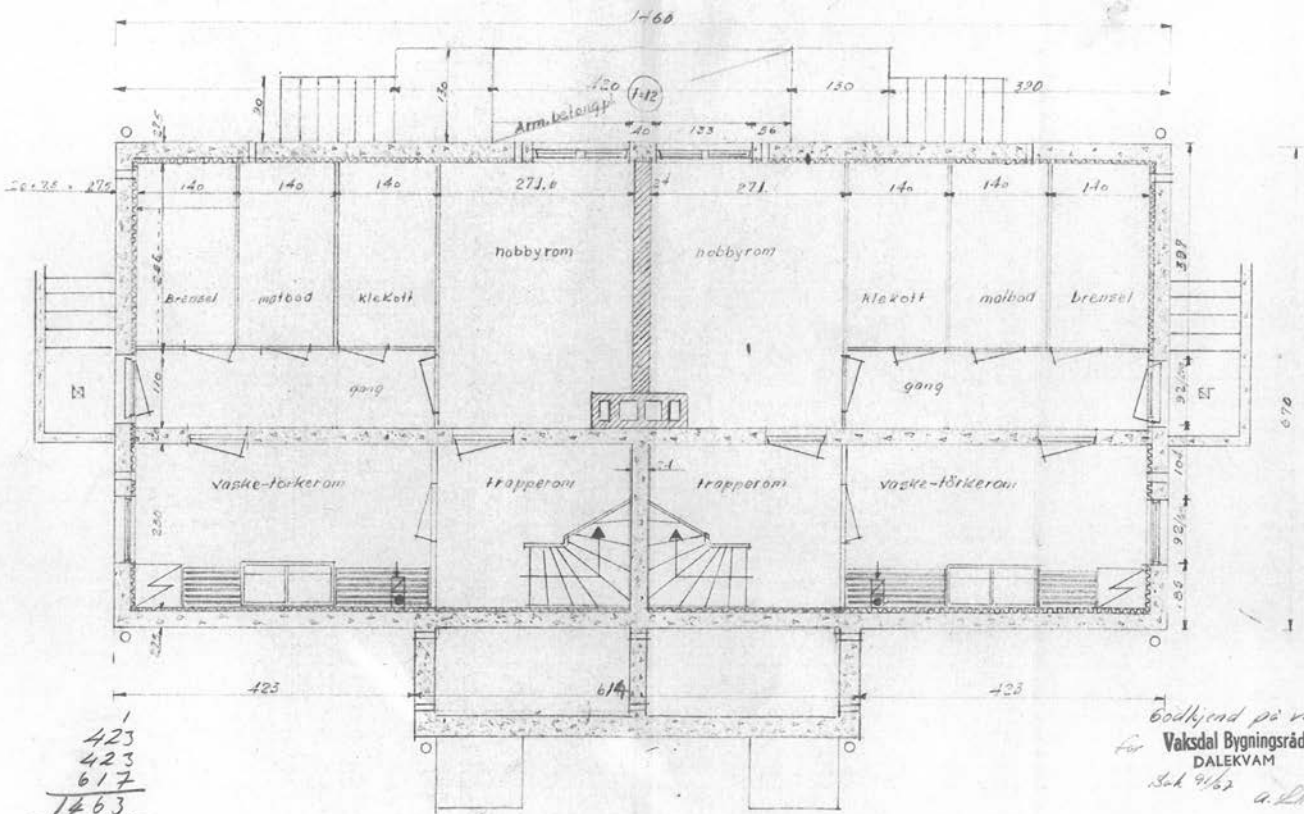
mål
1:100
g.nr./b.nr.
22/658

Arkitektkontoret Eik AS

Bryggen 31
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no www.arkitektkontoreteik.no

Plan og snitt etter endring/
nåv. situasjon

E8a

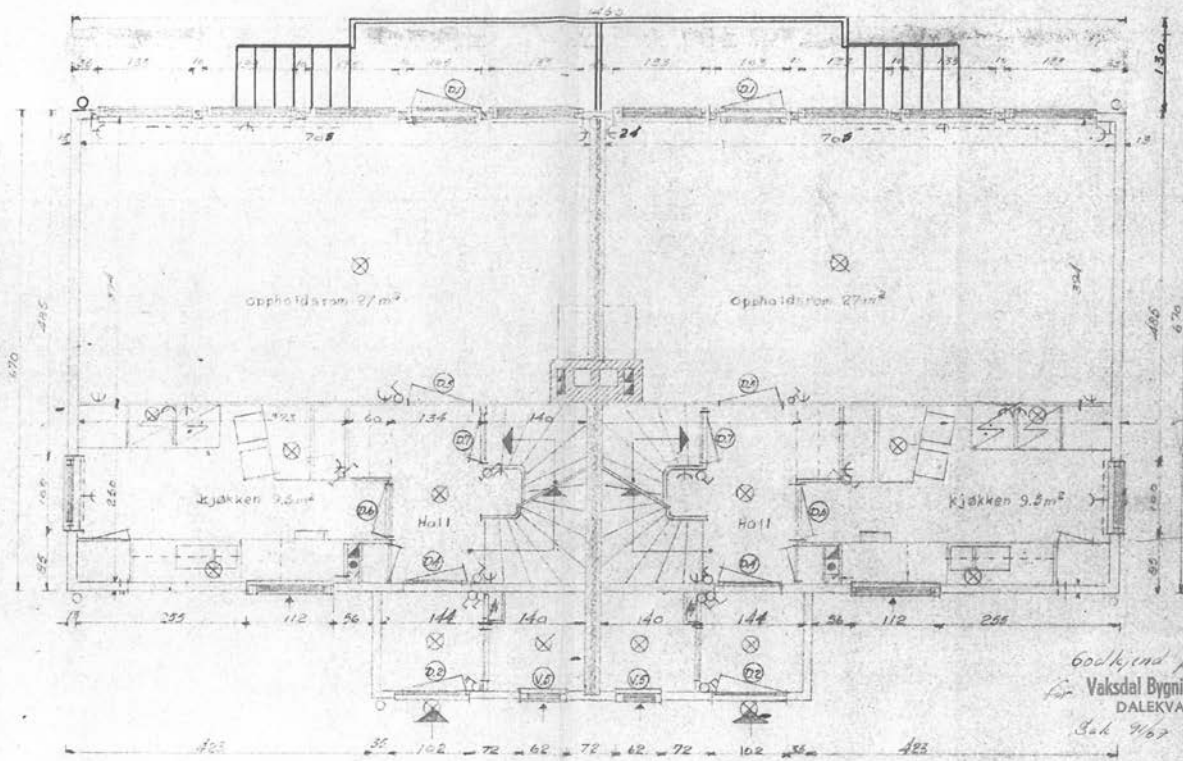


1
423
423
617
1463

Godkjent på vilkår
for **Vaksdal Bygningråd**
DALEKVAM
Sak 9/62 a.d.m.

<i>Dale Kraftverk</i>		Mål:	Tegn. & M.	3/12-67
<i>Funksjonarboliq 16 halvvekroen</i>		1:50	Trac.	
			Ktr.	
<i>Plan av kjeller</i>		Erstatning for:		
BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstattet av:		

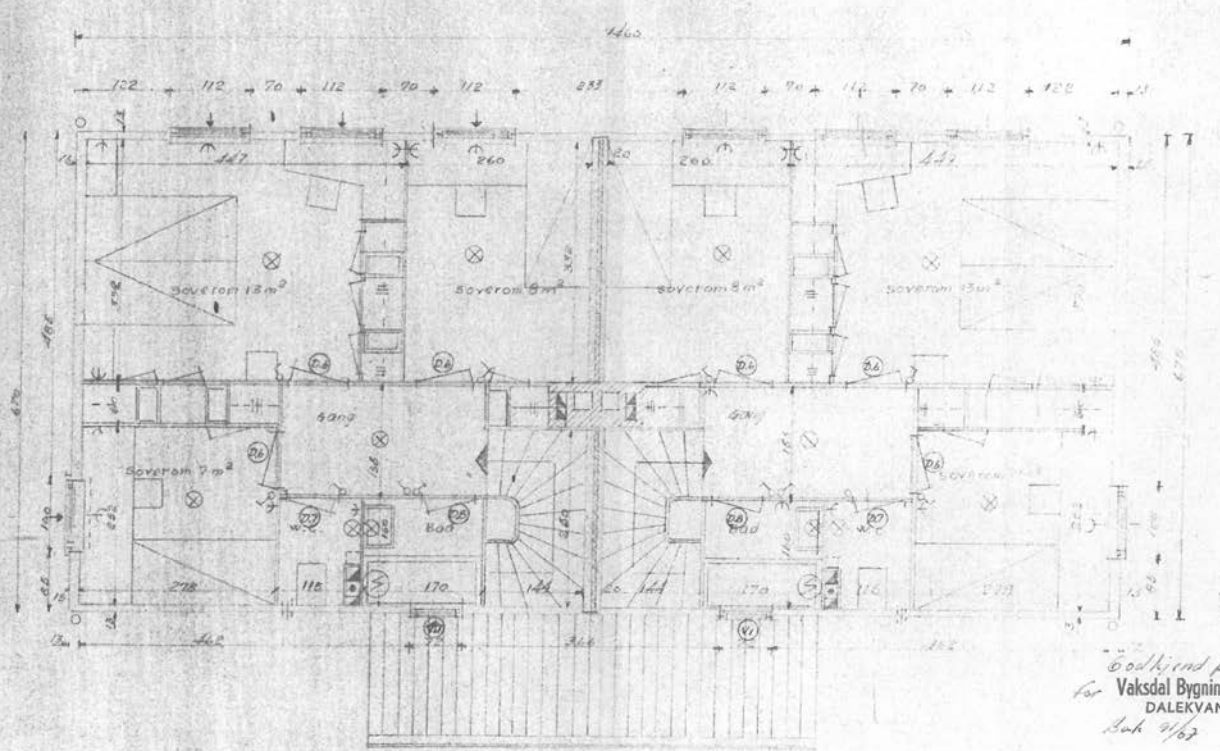
E 1
Godkjente tegn.



Godkjent på vilkår
for Vaksdal Bygningsråd
DALEKVAM
Sak 9/67 4.2.67

E2 Kraftverk	Gruppe nr.	Mål:	Tegn. K.M.	24.67
		1:50	Trac.	
Funksjonærboiager Rukvenhøken Tommerv. 4 etasje 14.15 BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP			Erstatning for:	
			Erstattet av:	

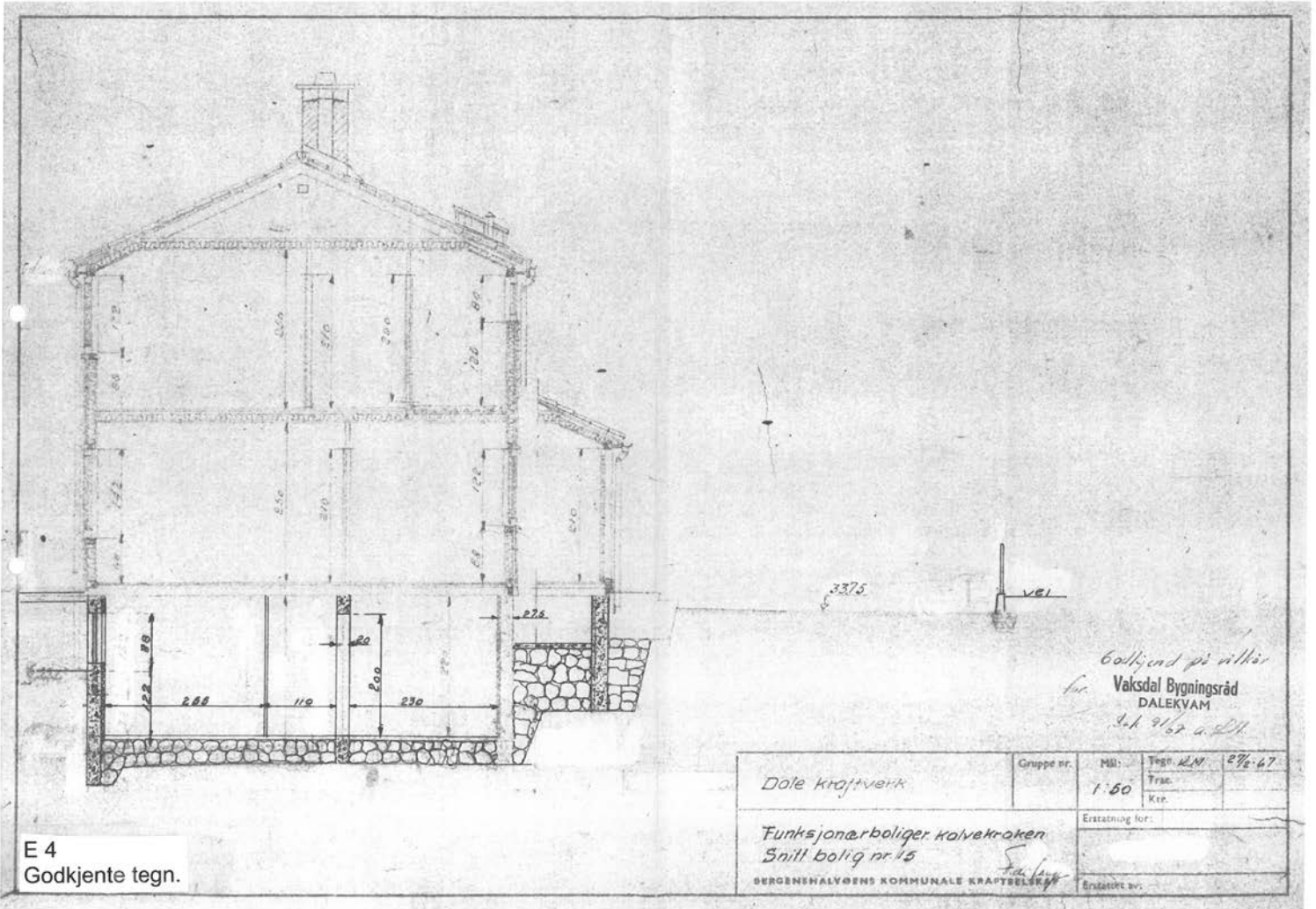
E 2
Godkjente tegn.



Godkjent på vitne
for Vaksdal Bygningråd
DALEKVAM
Dato 9/62 a.s.k.

E 3
Godkjente tegn.

Dale kraftverk	Gruppe nr.	Mål:	Tegn. L.M.	2/2-67
		1:50	Trac.	
Eiendomsregisterkontroll Plan nr. 201/15 BERGENSHALVENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP	Erstatning for:	Ktr.		
		Erstattet av:		

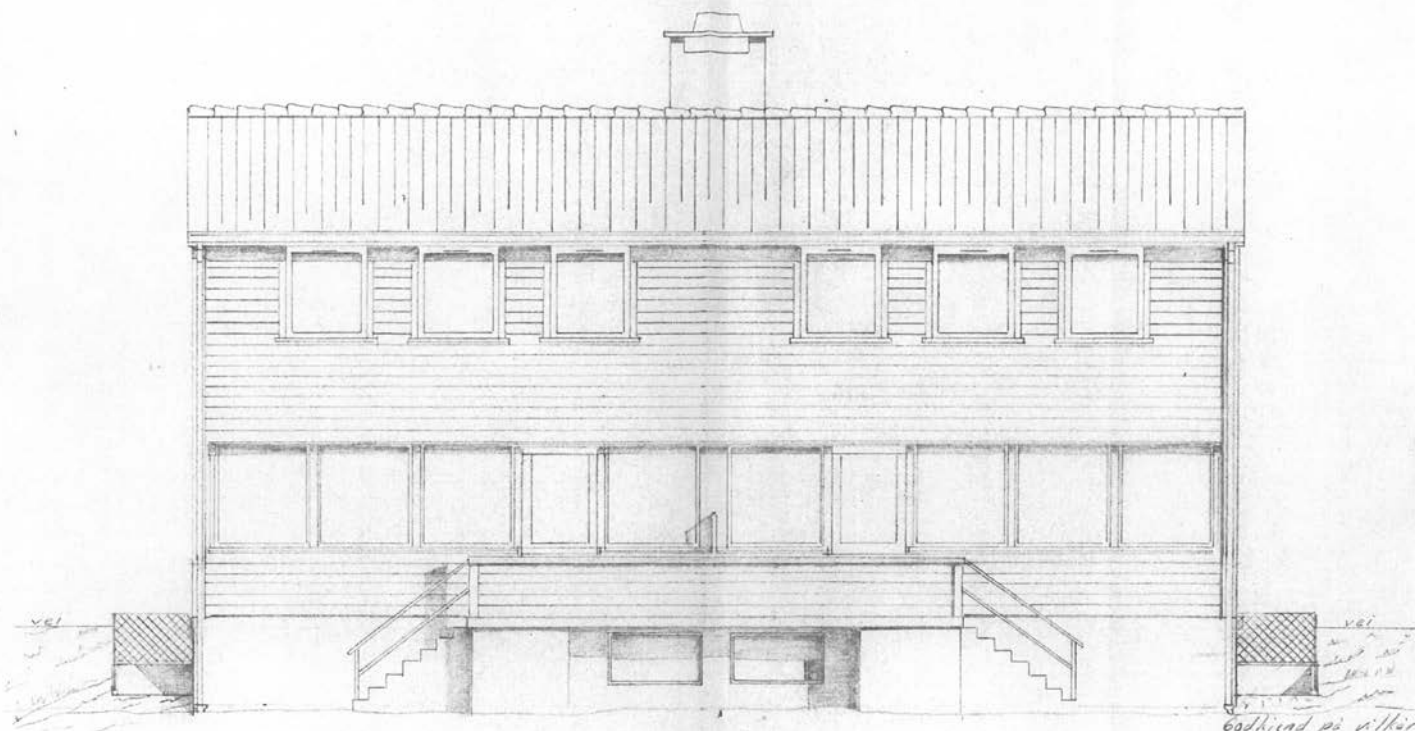


E 4
Godkjente tegn.

Godkjent på vilkår
for
Vaksdal Bygningråd
DALEKVAM
3.1.67 a. 211

Dole kraftverk	Gruppe nr.	Mål: 1:50	Tegn. <i>LM</i>	27/2-67
			Trac.	
Erstatning for:				
Erstatet av:				

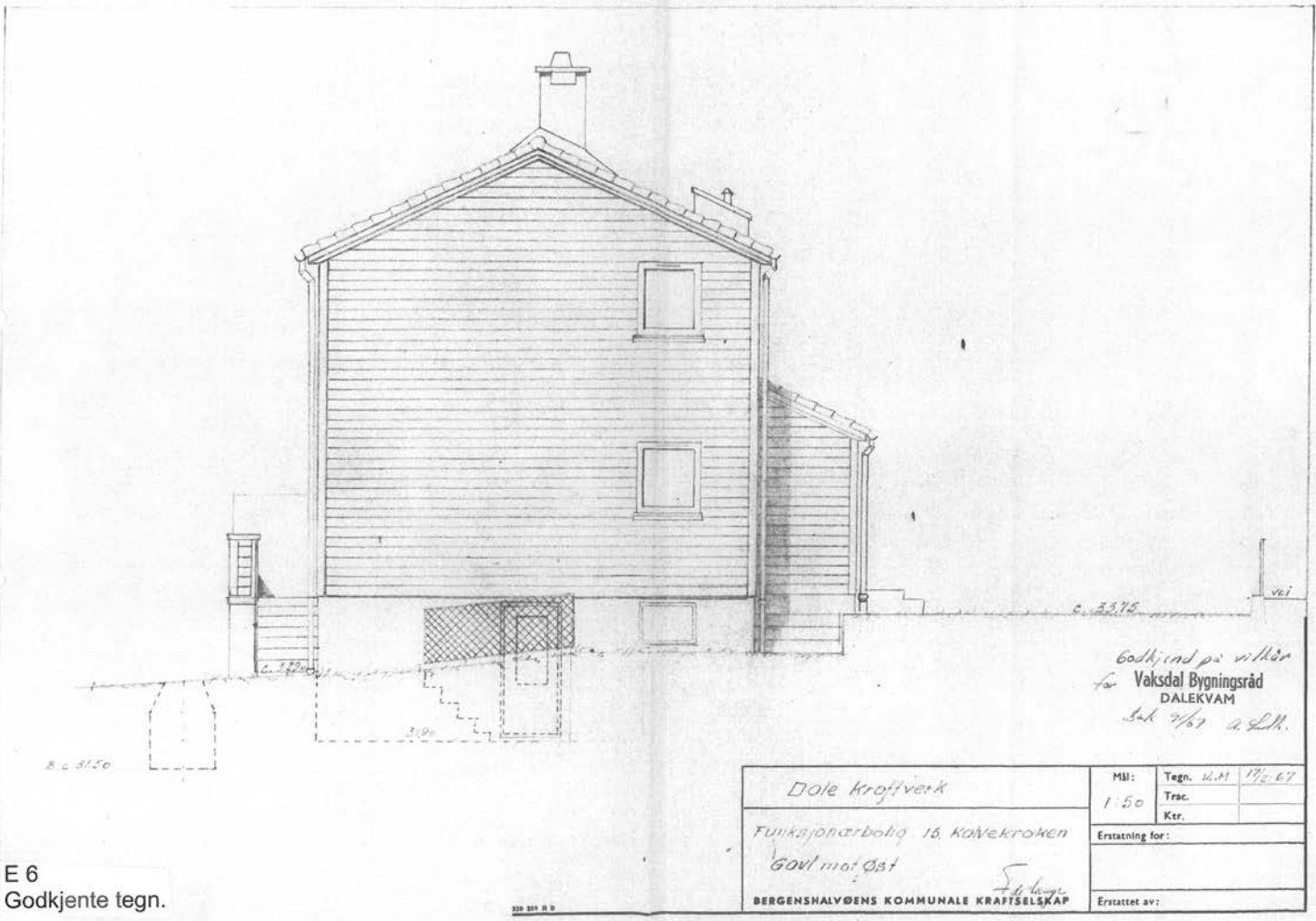
Funksjonærboliger kalvekroken
Snitt bolig nr 15
BERGEMÅLVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP



Godkjent på vilkår
for Vaksdal Bygningsråd
DALEKVAM
Sak 2/67 a Lh

E 5
Godkjente tegn.

Dale kraftverk	Mål:	Tegn.	
		Trac.	
Funksjonsbolig i Kolverkroken	Erstatning for:		
Fasade mot syd			
BERGENSHALVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP	Erstattet av:		

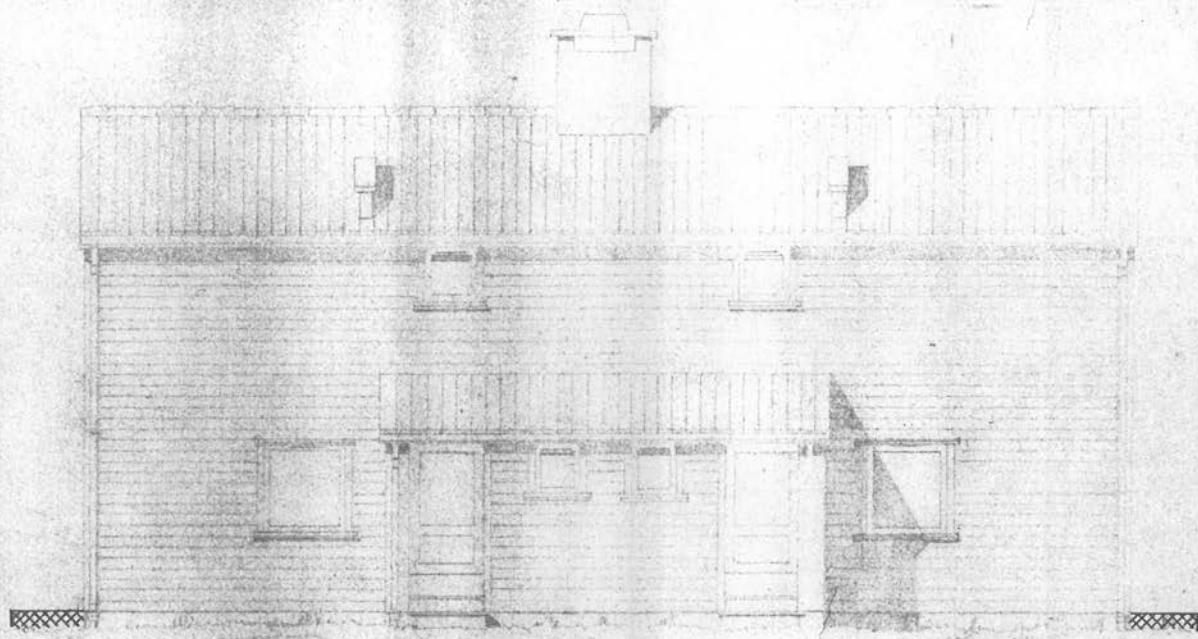


Godkjent på villkår
for Vaksdal Byggningsråd
DALEKVAM
dat. 7/67 a. L.M.

Dole Kraftverk		Mål:	Tegn. N.M. 192-67
Funksjonsbolig 16. Kåmekroken		1:50	Trac.
Gavl mot Øst			Ktr.
BERGENSHVØENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP		Erstatning for:	
		Erstattet av:	

E 6
Godkjente tegn.

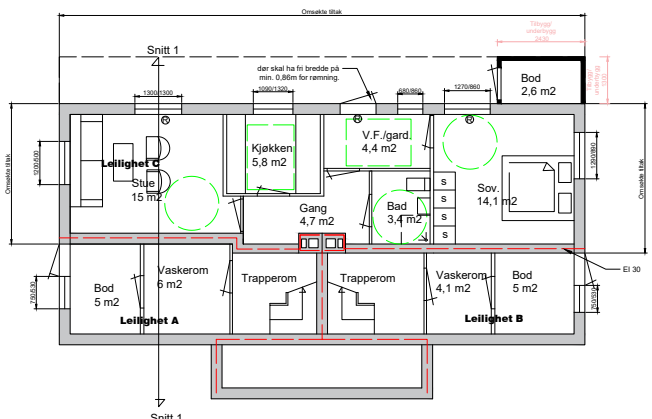
330 334 R 9



godkjent på alle
for Vaksdal Bygningråd
DALEKVAM
Joh 4/67 a.l.h.

E 7
Godkjente tegn.

Dale kroffverk	Gruppe nr.	Mål:	Tegn: K.M. 24.67
		1:50	Trak.
Tunbsjønner bolig og kolvekroken		Eretning for:	
Toside mot nord, bolig nr 15		BERGENSHALVENS KOMMUNALE KRAFTLEVERING	



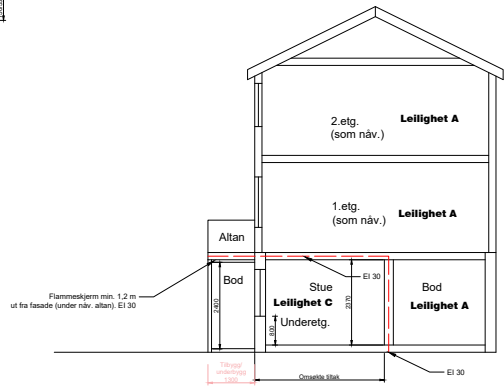
U-etg.
etter endring/nåv. situasjon
BRA leilighet C= 47,5 m²



Plan U-etg. Leilighet C

Rom	Ag	>=	0,07	X	A	BISA	LT	Krav
Stue	2.12	==	0.07	X	21	(10% overdekket areal)		0.7
Kjøkken	1.25	==	0.07	X	12	(10% overdekket areal)		0.51
Sovrom	2.02	==	0.07	X	15.8	(10% overdekket areal)		0.68

Ag = Glassveit A BISA = Struktural LT = Lysskermvegg



Snitt 1-1
etter endring/nåv. situasjon

Tiltakshaver;
Kero Dale AS

Prosjektadresse;
Kalvekroken 12 C
5722 Dalekvam

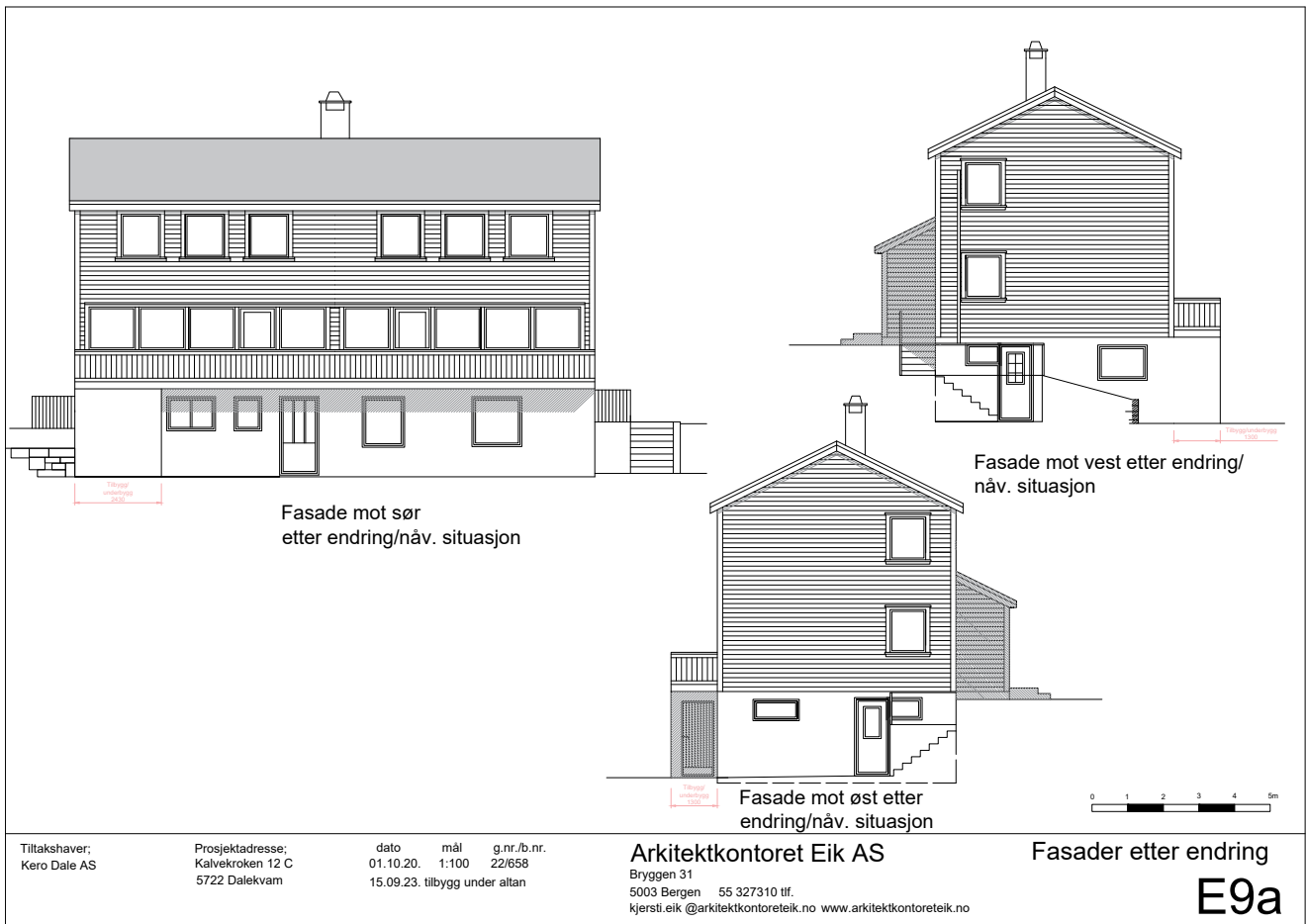
dato 01.10.20. 15.09.23. tilbygg under altan

mål 1:100

g.nr./b.nr. 22/658

Arkitektkontoret Eik AS
Bryggen 31
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreik.no www.arkitektkontoreik.no

Plan og snitt etter endring
E8a



Tiltakshaver:
Kero Dale AS

Prosjektadresse:
Kølvekkroen 12 C
5722 Dalekvam

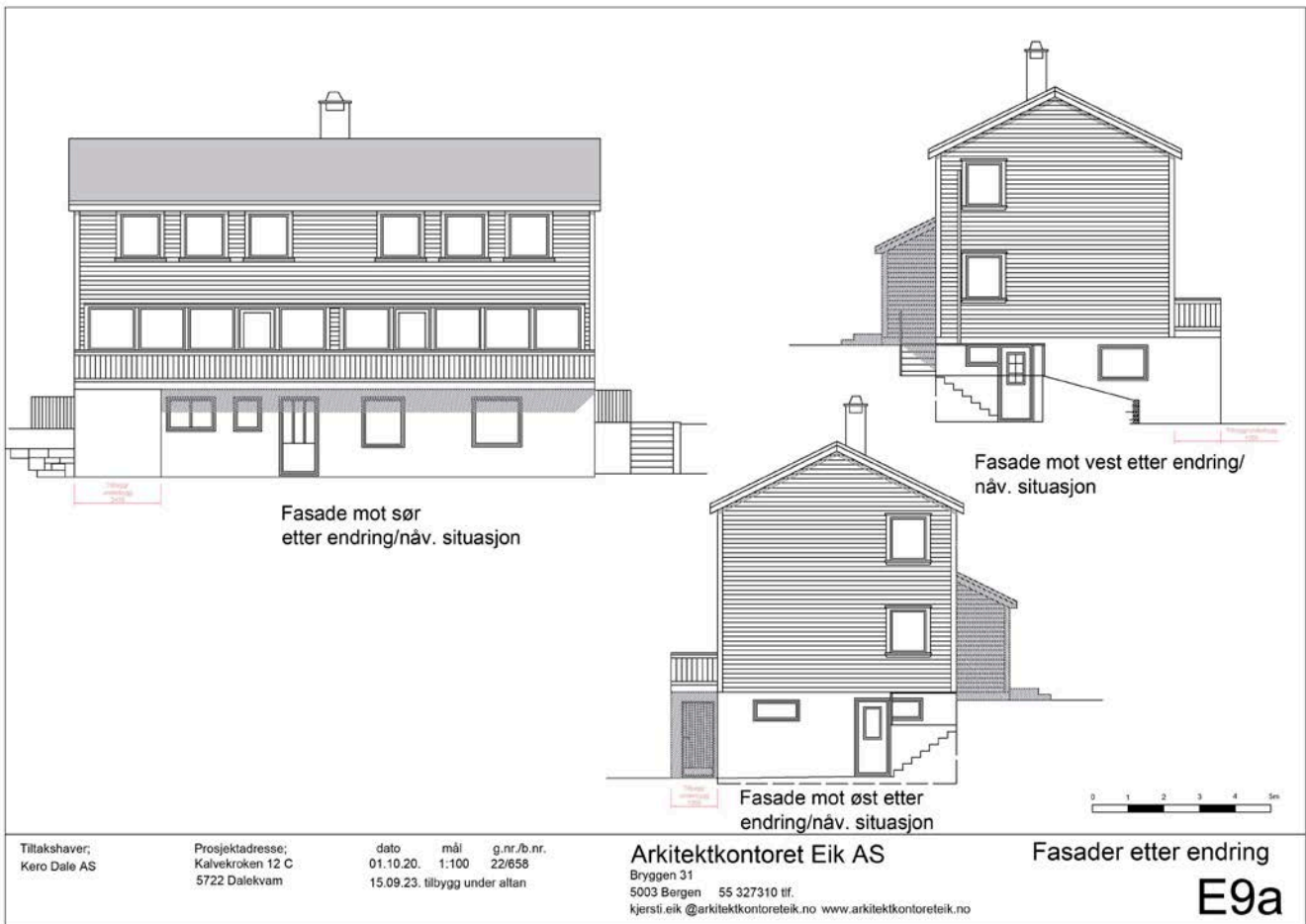
dato	mål	g.nr./b.nr.
01.10.20.	1:100	22/658
15.09.23.	tilbygg under altan	

Arkitektkontoret Eik AS

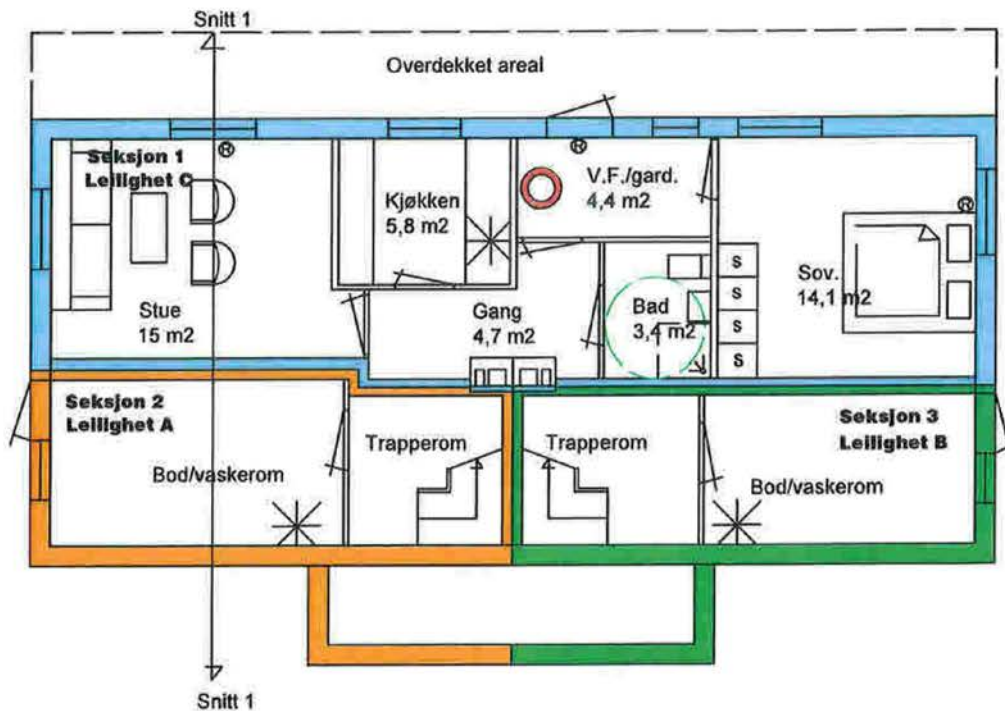
Bryggen 31
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no www.arkitektkontoreteik.no

Fasader etter endring

E9a



Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



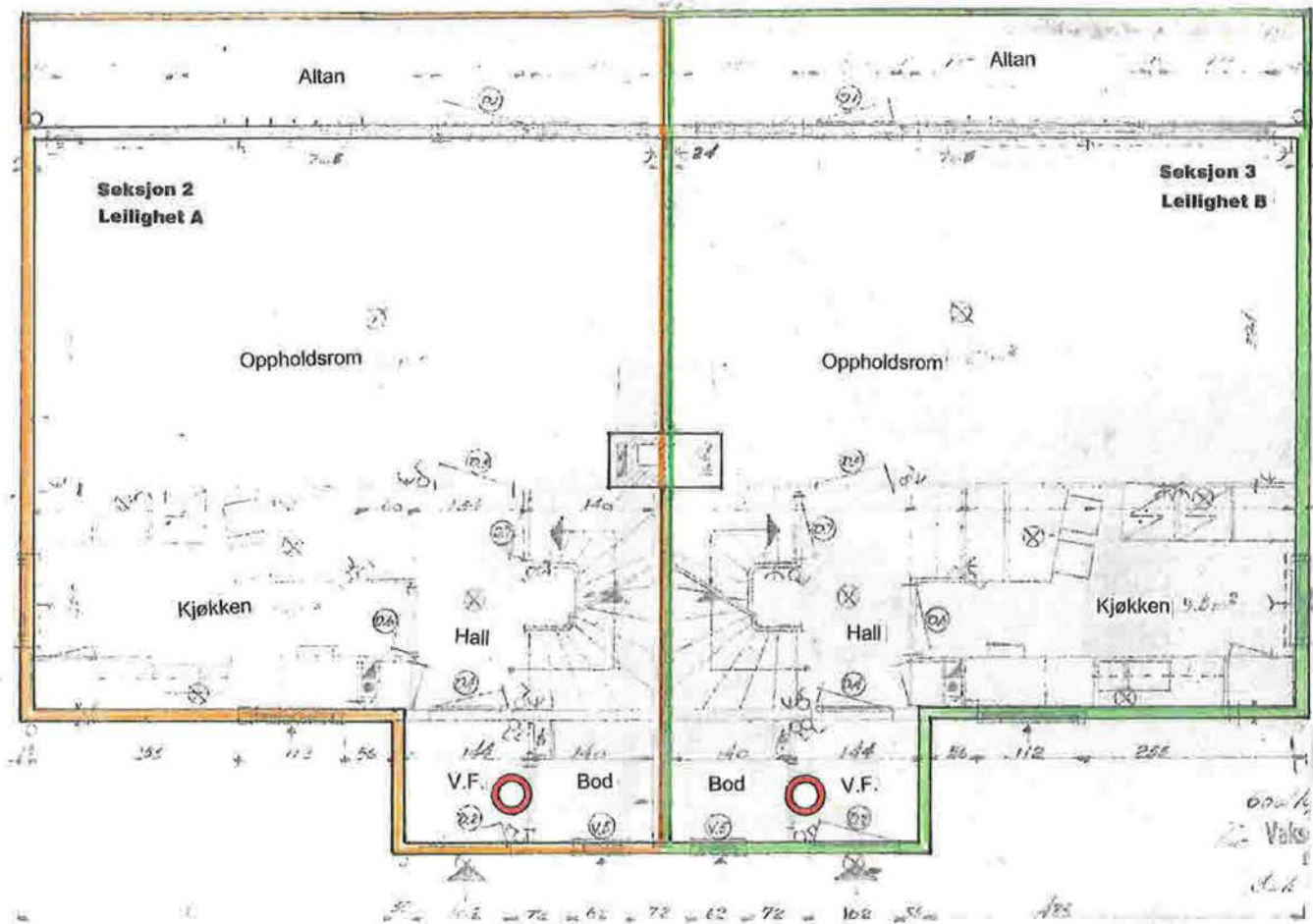
U-etg.
BRA = 85 m²

Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 1; Bruksareal; 47,5 m² eks.
overdekket areal
Seksjon 2; Bruksareal; 16,5 m²
Seksjon 3; Bruksareal; 15,5 m²

Sikringskap	⊙
Stoppekran	✱
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	2 av 8

Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



1-etg.
BRA = 100 m²

Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 2; Bruksareal; 50 m²
Seksjon 3; Bruksareal; 50 m²

Sikringskap	⊙
Stoppekran	✳
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	3 av 8

Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



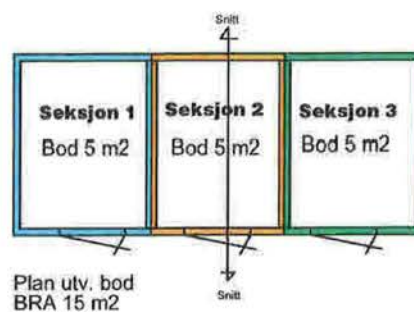
2-etg.
BRA = 92 m²

Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 2; Bruksareal; 46 m²
Seksjon 3; Bruksareal; 46 m²

Sikringskap	⊙
Stoppekran	✱
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	4 av 8

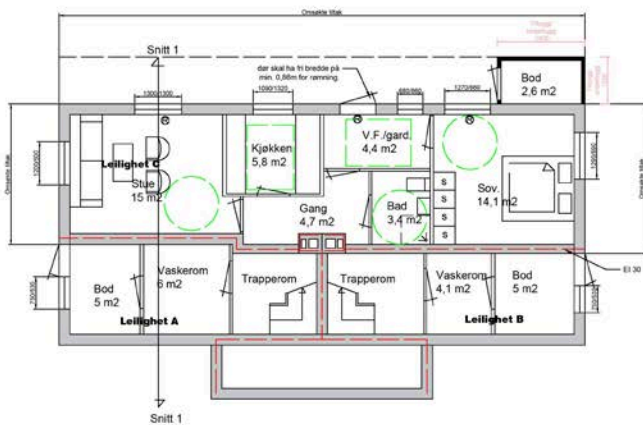
Kalvekroken 12 A,B og C, 5722 Dalekvam



Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	

Seksjon 1; Bruksareal; 5 m²
 Seksjon 2; Bruksareal; 5 m²
 Seksjon 3; Bruksareal; 5 m²

Sikringskap	⊙
Stoppekran	✱
Dato/År	10.09.21.
Gnr. 22	Bnr. 658
Byggeår	1960
Målestokk	1:100
Vedlegg	5 av 8



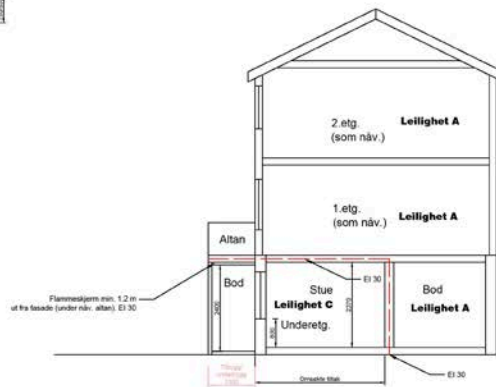
U-etg.
etter endring/nåv. situasjon
BRA leilighet C= 47,5 m²



Plan U-etg. Leilighet C

Rom	Ag	>= 0,07	X	A	LT	Krav
Stue	2,12	==	0,07	X	21 046 overdekket areal	0,7
Kjøkken	5,38	==	0,07	X	52 046 overdekket areal	0,81
Sovrom	5,02	==	0,07	X	19,6 overdekket areal	0,08

Ag = Glassett A Stk = Stukerett LT = Lydvernsoppsett



Snitt 1-1
etter endring/nåv. situasjon

Tiltakshaver;
Kero Dale AS

Prosjektadresse;
Kalvekroken 12 C
5722 Dalekvam

dato mål g.nr./b.nr.
01.10.20 1:100 22/658
15.09.23. tilbygg under altan

Arkitektkontoret Eik AS

Bryggen 31
5003 Bergen 55 327310 tlf.
kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no www.arkitektkontoreteik.no

Plan og snitt etter endring

E8a

... / Bygge eller endre

Bruksendring i eldre boliger

Skal du gjøre endringer i en bolig som er bygget eller søkt om før 1. juli 2011?

Sist endret 11.12.2024

Fra 1. januar 2016 ble det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom. Forutsetningen er at rommene er inne i boligen og at boligen er fra før 1. juli 2011.

Her ser du hvilke tekniske krav som må oppfylles. Du får også svar på vanlige spørsmål om [bruksendring](#)  i eldre boliger.



Vil du endre hva du bruker et rom i boligen din til?

[Bruk veiviseren for å finne ut om du må søke og hvilke byggeregler du må følge](#)

Du må søke kommunen

Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt.

Dette må du passe på:

Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

Når du gjør om rom i bolig fra før 1. juli 2011 er noen av de tekniske kravene lempet:

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger. Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Dette gjelder uansett:

Du må passe på at alle tekniske krav blir fulgt. De viktigste kravene skal sikre at det nye rommet ikke skal være farlig å bo og oppholde seg i.

Noen eksempler på krav du må passe på er:

- krav om brannsikkerhet
- krav om at bærekonstruksjoner må være sikre (gjelder særlig loft som ikke har oppholdsrom fra før)
- krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet (spesielt viktig hvis du bygger i kjeller)
- krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig inneklima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren

For at disse endringene skal gjelde din bolig, må:

- boligen være fra før 1. juli 2011, det vil si at det må være søkt om byggetillatelse før denne datoen
- rommet du vil endre må ligge inntil et annet oppholdsrom, det vil si at rommene må dele vegg, tak eller gulv

Vanlige spørsmål om bruksendring i eldre boliger

Hvordan finner jeg ut hvor gammel boligen min er?



Nabolagsprofil

Kalvekroken 12C - Nabolaget Dale - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Dale stasjon Linje F4, R40	3 min 0.3 km
Dale stasjon Linje 921, 922, 923	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	1 t 3 min

Skoler

Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Arna videregående skole 200 elever	38 min 39.9 km
Voss gymnas 370 elever	37 min 41.5 km

Ladepunkt for el-bil

Dale Sentrum	9 min
Dalegarden	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

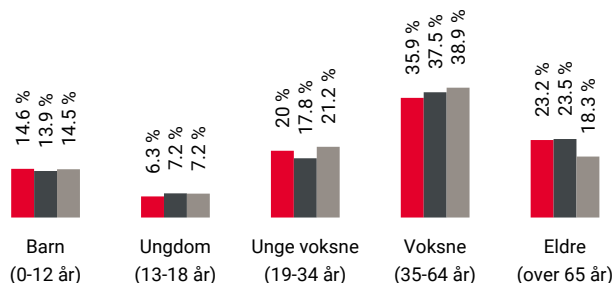
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dale	1 124	639
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	14 min 1 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 7.2 km

Dagligvare

Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Spar Dale	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

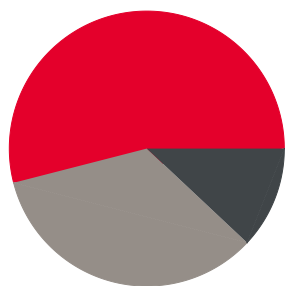
Sport

Turbinen flerbrukshall 5 min
Aktivitetshall 0.4 km

Dale 1 fleirbrukshall 5 min
Aktivitetshall 0.5 km

NEXT Dale 11 min

Boligmasse



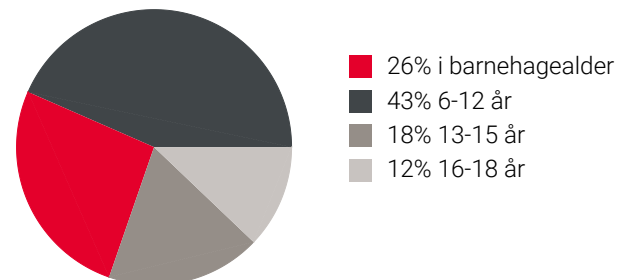
■ 54% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 34% annet

Varer/Tjenester

Dale apotek

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

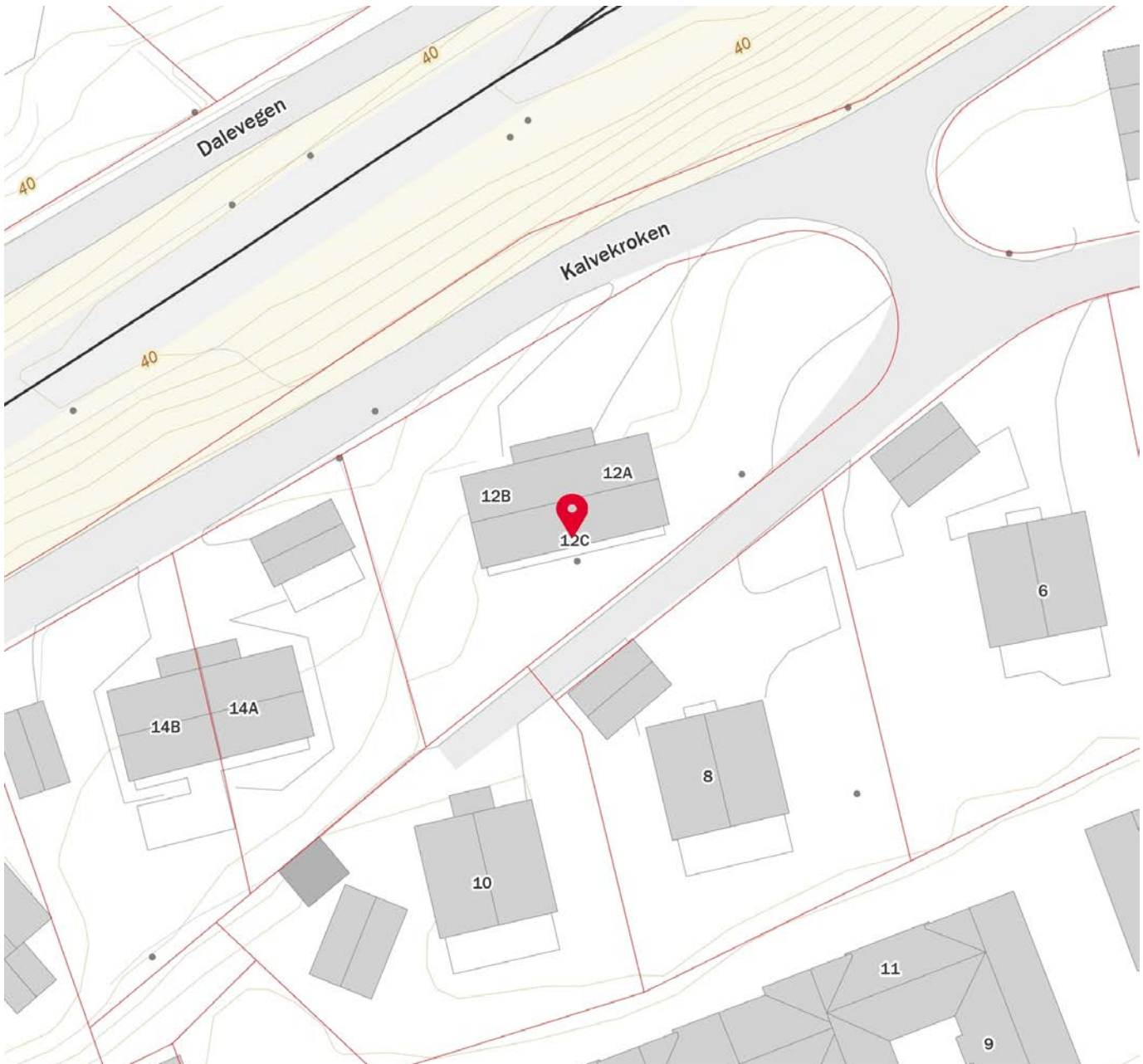


0% 52%

■ Dale
■ Vaksdal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kalvekroken 12C
5722 DALEKVAM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide**Telefon:** 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre