



aktiv.

Åsenvegen 4, 5306 ERDAL

Innholdsrik familiebolig over to plan. Solrik tomt med flott utsikt, hage og terrasse, Nær skole og bhg. Nytt tak i september 2024



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslie 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 490,-
Total ink omk.: Kr 5 423 490,-
Selger: Caroline CHM Vogels
Roel E Van Der Beek

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 161/178 kvm
Tomtstr.: 810.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 916
Oppdragsnr.: 1505240411

Velkommen på visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Åsenvegen 4!

Verdt å nevne:

Barnevennlig og sentral beliggenhet
Stor biloppstillingsplass m/elbil-lader
Flott utsikt og gode solforhold
Nært på både natur og servicetilbud
Nytt tak og snøfanger i september 2024
Fiber, rør-i-rør, varmepumpe, peis
Fire romslige soverom (ett soverom i u.etg er ikke godkjent)

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etasje: Gang, stue og kjøkken, soverom, WC og bod
Underetasje: Gang, kjellerstue, tre soverom, bad, vaskerom og bod

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	46
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Gang(11,9m²), bad(4,9m²), vaskerom(3,1m²), soverom(7,6m²), soverom(11,1m²), soverom(9,6m²), stue(22,7m²), bod(3,1m²).

BRA-e: 17 m² I tillegg er det 3 boder med utvendig adkomst på henholdsvis 5,8m², 3,7m² og 16,5m².

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang(11,4m²), toalett(2,2m²), soverom(10,4m²), stue og kjøkken(53,3m²), bod(4,5m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Fra stuen er det utgang til terrasse på 24,7m².

Terrasse på 15,4m².

Ikke målbare 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 måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. I tillegg er det 2 boder med utvendig adkomst på henholdsvis 5,8m², og 3,7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

810.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, plen, bed og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde i "Slettenfeltet" på Erdal. Her har man flott utsikt over nærområdet og gode solforhold. Kort avstand til barnehager, Erdal barneskole, Erdal ungdomsskole samt fotballbane og sykkelbane. For de turglade er det en rekke tur- og fritidsmuligheter på Askøy. Kolbeinsvarden finner du innen gangavstand og er øyens høyeste punkt på 231 moh. Fra toppen har man panoramautsikt mot bla. Sotra, Bergen Sentrum og Knarvik. En kort kjøretur unna er Dronningen, en fjelltur som passer ypperlig for både treningsslade og barnefamilier, med gruslagte veier. For de som liker å trene innendørs finner man flere treningssentre på Kleppestø, Florvåg og Storebotn. Her finner du også dagligvarebutikker for hverdagshandlingen.

I friluftsområdet Kollevåg ligger noen av Norges beste badestrender med hvit skjellsand og grønne gressplener. Av andre badesteder kan også Storavannet, Erdal Beach og Solnes nevnes med strand, grillmuligheter og brygge. Alle disse ligger innen 5 minutter kjøring fra boligen. Nord på øyen kan man besøke historiske Herdla, med museum og ruiner av Tyske bunkere og skyttergraver. Her har de også golfbane, hotell, bademuligheter, samt Herdla Landhandel med pub og kafé.

Ca. 7 minutters kjøring til Kleppestø senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Ca. 10 minutter til Askøybroen og ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Erdal barneskole (1-7 kl.) 1 km

Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 0.7 km

Hop videregående skole 4 km

Askøy videregående skole 6.2 km

Barnehager

Preg barnehager Askøy (0-5 år) 0.4 km

Erdal barnehage (0-5 år) 0.9 km

Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år) 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Storebotn 2,2 km

Bunnpris Florvåg (Post i butikk, PostNord) 3.4 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av leca- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er teknet med sutak, lekter og takstein.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig.

Det er fuktinnsig i bodene med utvendig adkomst.

Det rustdannelser på ventilene som er montert i grunnmuren.

Sprekker og tegn til skjevsetninger observeres på forstøtningsmur av lettklinker.

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Det er slitasje/råteskader nederst på flere av kledningsbordene.

Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vindueskarmene bør disse jevnlig kontrolleres.

Det er slitasje i enkelte av pakningene, vedlikehold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Noe redusert ventilering av loftet grunnet stedvis tetting med isolasjon til luftespalter.

Det er observert stedvise misfargninger på loftet.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter.

Våtrom Overflate gulv

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran og flisarbeid.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som stammer fra byggeår.

Eldre sluk i boden i 1.etasje.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobberør.
Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon.

Ventilasjon

Det er lite ventilering av i enkelte av rommene.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Nei

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Tryg

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

Ja, terrasse har en små lekkasje til bodet nede

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

ja, ladeanlegg har eget sikring i sikringskapet og er plassert på frammside av huset under taket

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

Ja, kun av faglært

taket er byttet til takstein og på framside har vi plassert over hele lengde snøfangeren
Arbeid utført av Bergen Vest bygg & service AS

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 84 m² BRA / 84 m² BRA-i

U.etg: 77 m² BRA / 77 m² BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Gang(11,4m²), toalett(2,2m²), soverom(10,4m²), stue og kjøkken(53,3m²), bod(4,5m²).

u. etg: Gang(11,9m²), bad(4,9m²), vaskerom(3,1m²), soverom(7,6m²), soverom(11,1m²), soverom(9,6m²), stue(22,7m²),

Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse på 24,7m². Østvendt terrasse på 15,4m². I tillegg er det tre eksterne boder på hhv. 3,7m², 5,8m² og 16,5m².

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater.

Velkommen inn!

Gang |

Vi møtes av en romslig og innbydende entré. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen har en optimal planløsning som sørger for god flyt mellom rommene.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, en åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater sørger for mye naturlig lys og en nydelig utsikt. Her er det både peis og varmepumpe. Stuen er romslig, med god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av et flott laminatgulv. Takhøyden bidrar til en god romfølelse. Den åpne løsningen sørger for en sosial utforming og blir et naturlig samlingspunkt for venner og familie. Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det god plass til både matlaging og oppbevaring. Over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum og

ventilator. Av integrerte hvitevarer har vi induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Terrasse |

Fra stuen kommer vi ut til en stor og usjenert terrasse med gode solforhold og nydelig utsikt over nærområdet. En perfekt forlengelse av stuen på fineværsdagene!

Soverom |

I samme etasje er det et soverom, i dag brukt som gjesterom og kontor. Her er det innredet med stor garderobeløsning.

WC |

Eget toalettrom, perfekt for når man har gjester!

Bod |

Fra gangen kommer du inn til en bod, perfekt for å henge fra seg vått tøy, oppbevaring av barnevogn ol.

Vi beveger oss ned i underetasjen

Stue |

En lys og romslig kjellerstue med god plass til å innrede som ønskelig. I underetasjen er det gulvvarme i alle rom foruten ett soverom og bod. I tillegg har stuen vedovn for de ekstra kalde dagene. For or

Soverom |

I underetasjen finner du 3 luftige soverom. Vi gjør oppmerksom på at det ene soverommet er oppført som bod på godkjente tegninger. Rommet tilfredsstiller likevel krav til lys og rømning.

Bad |

Moderne og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant og dusjdører i klart glass. Pene materialvalg gir et luksuriøst uttrykk.

Vaskerom |

Eget vaskerom med praktisk benkeplass og utslagsvask.

Bod |

I underetasjen finner du en innvendig bod, som sørger for mye ekstra oppbevaringsplass. I tillegg er det en utvendig bod målt til 16,5m².

Hage |

Flott hage over flere nivåer, omkranset av velstelte hekker. God plass til trampoline og lek for barn, med enkel adkomst både fra underetasjen og rundt huset.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert i boden i 1. etasje og er av typen Høiax 190 liter fra 2023.
- Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2016/2017.
- Sikringsskap oppgradert i 2020.
- Asfaltert oppkjørsel i 2022.
- Varmtvannsberederen er fra 2023.
- Taktekingen ble skiftet i september 2024.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Fjernet gamle takbelegg, montert nye lekter, montert ny takstein og takrenne, montert snøfanger i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement. Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av Fiber.

Parkering

Parkering på egen eiendom. Elbil-lader medfølger.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8725392

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.
- Badet ble pusset opp i 2016/2017.
- Sikringsskap oppgradert i 2020.
- Asfaltert oppkjørsel i 2022.
- Varmtvannsberederen er fra 2023.
- Taktekingen ble skiftet i september 2024.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen i underetasjen, bad, vaskerom, ett av soverommene og stuen i underetasjen, varmemotveier på ett soverom, vedovn og varmepumpe. For ordens skyld er det ikke varmekilder i alle rom.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 1660 kWh pr mnd. Forbruket varierer ut ifra sesong.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 23 573

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, tilsynsgebyr avløp og feiing. Forfall medio april/juni/september/desember. Renovasjon blir fakturert via BIR.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter oppgitt er årsprognose for 2024.

Fakturert per 07.11.2024: kr 17 645,39

Kommunale avgifter i 2023 var kr 22 346,79

I tillegg til kommunale avgifter blir renovasjon fakturert hvert halvår via BIR.

Minimumsgebyret per boenhet er 2684,17 kr. Gebyr vil variere etter forbruk.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

Formuesverdi primær

Kr 990 178

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 762 677

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Det er ikke pliktig medlemsskap i velforening.

Per nå er det en frivillig innbetaling til Slettenfeltet Velforening på kr 300,- per år, som går til bla. vedlikehold av fotballbane og sykkelbane. Det tas forbehold om at dette kan endres i fremtiden.

Info vannavgift

Inkludert i kommunale avgifter.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 916 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/4/916:

Dokumentnr: 901618 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4627 Gnr:4 Bnr:627

01.01.2020 - Dokumentnr: 656292 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1247 Gnr:4 Bnr:916

Den 28.10.1983 ble det i medhold av delingsforretning over Åsenvegen 4. Parsellen er utskilt fra gnr. 4 bnr. 627, Strømsnes og gitt grenser i samsvar med stadfestet reg.plan.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus datert 25.06.1981 med følgende merknader:

1. Noe utvendig ferdigplanering
2. Pussing av utvendig grunnmur
3. Støping av permanent trapp v/inngang

Denne brukstillatelsen har begrenset gyldighet og oppheves per 03.12.1981

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 03.12.1979

Det foreligger godkjent byggetillatelse datert 13.02.1980

Det foreligger godkjennelse for tilbygg (utvidet altan) datert 05.11.2003

Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom på godkjente byggetegninger.

Boden i første etasje var opprinnelig vaskerom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ett av rommene benyttet som soverom og vaskerommet i underetasjen opprinnelig er byggemeldt som boden. Det er satt inn vindu til bruk for varig opphold på rommet benyttet som soverom. Innsetting av vindu og bruksendring er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen har i gjeldende kommuneplan arealformål "nåværende boligbebyggelse".

Kommuneplan:

Planidentifikasjon 9002

Plan type Kommuneplanens arealdel

Plan status Planlegging igangsatt

Ikraftredelsesdato 13.12.2012

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Regulert samferdsel

Type Samlevei

Areal brukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 9001

Planidentifikasjon 9001

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 13.12.2012

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Arealformål

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 9001

Kommuneplan

Planidentifikasjon 9002

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Planforslag

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planidentifikasjon 9002

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Sikringsone
Planidentifikasjon 9002
Sikringsone Andre sikringssoner
Hensynsonenavn H190
Beskrivelse Høyderestriksjoner Avinor

Regulert samferdsel
Planidentifikasjon 9002
Type Samlevei
Arealbrukstatus Nåværende

Bestemmelsesomr.
Planidentifikasjon 9002
Navn #1
Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 29
Type juridisk linje Byggegrense

Planidentifikasjon 29
Type juridisk linjeRegulert senterlinje

Planidentifikasjon 454
Type juridisk linje Planlagt bebyggelse

Planidentifikasjon 454
Type juridisk linje Regulert tomtegrense

Planidentifikasjon 454
Type juridisk linje Byggegrense

Planidentifikasjon 454
Type juridisk linje Planlagt bebyggelse

Planidentifikasjon 454
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Formål Boliger

Planidentifikasjon 454
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Plan 29-01 - Reg.plan/endring for tomtene 127, 127A m.fl.
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 21.11.1979
Lovreferanse PBL 1985 eller før

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

133 490 (Omkostninger totalt)

148 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 438 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 441 390 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Provisjon: 52 900

Grunnpakke: 14 500

Oppgjørshonorar: 8 000

Stor markedspakke: 20 000

Tilrettelegging: 14 500

Visning / Overtakelse pr stk: 2 500

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

June Bergesen
Eiendomsmegler MNEF | Backoffice
june.helen.bergesen@aktiv.no
Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslien 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato
19.11.2024

Vedlegg

Selveier Enebolig
Åsenvegen 4
5306 Erdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/11/2024

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 gjenstående 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:4, Bnr: 916
Hjemmelshaver:	Der Beek Roel Erwin Van og Caroline C H M Vogels
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	810 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.11.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Der Beek Roel Erwin Van og Caroline C H M Vogels
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, plen, bed og diverse 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 og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av leca- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1981 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområdet med tilsvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort avstand til Kleppstø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppstø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båttruten Askøy-Bergen.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 24,7m².

Terrasse på 15,4m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen i underetasjen, bad, vaskerom, ett av soverommene og stuen i underetasjen, varmematte på ett soverom, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2016/2017.
- Asfaltert oppkjørsel i 2022.
- Varmtvannsberederen er fra 2023.
- Taktekkingen ble skiftet i september 2024.

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 måleregler, 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
Underetasje	77	17	0	0	74	20
1. Etasje	84	0	0	40	79	5
SUM BYGNING	161	17	0	40	153	25
SUM BRA	178					

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:

Underetasje: Gang(11,9m²), bad(4,9m²), vaskerom(3,1m²), soverom(7,6m²), soverom(11,1m²), soverom(9,6m²), stue(22,7m²), bod(3,1m²).

1. Etasje: Gang(11,4m²), toalett(2,2m²), soverom(10,4m²), stue og kjøkken(53,3m²), bod(4,5m²).

BRA-e:

Underetasje: Bod med utvendig adkomst(16,5m²).

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. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet. I tillegg er det 2 bodere med utvendig adkomst på henholdsvis 5,8m², og 3,7m².

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

19/11/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner.

Grunnmuren er oppført i betong- og lecakonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater av mur eller fliser. Det fleste veggene det ville vært naturlig å utføre hulltaking er synlige. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Merknad/vurdering av avvik:

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.

Det er fuktinnsig i bodene med utvendig adkomst, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere problemer med fuktinnsig.

Det rustdannelser på ventilene som er montert i grunnmuren, utskiftning må påregnes.

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.

Sprekker og tegn til skjevsetninger observeres på forstøtningsmur av lettklinker (på nedre del av tomten). Forholdet bør undersøkes nærmere.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning og belistning.

Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er slitasje/råteskader nederst på flere av kledningsbordene. På bakgrunn av alder og avvik/observerte skader må det påregnes vedlikehold/utskiftninger.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
 Vinduene er fra byggeår, i 1.etasje er vindusrutene fra 2011 samt 3 stk. fra 2024.
 Vinduene er i hovedsak fra byggeår med vindusruter fra 2011 i underetasjen.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, 2006.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
 Som følge av alder på vindueskarmene bør disse jevnlig kontrolleres for råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vindueskarmene vil restlevetid være vanskelig og anslå.

Det er slitasje i enkelte av pakningene, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:
 Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard og byggemetoder.
 Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekingen ble skiftet i 2024.

Pipe/ildsted:
 Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede taksmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Lukeadkomst til loftet fra gangen.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Noe redusert ventilering av loftet grunnet stedvis tetting med isolasjon til luftespalter. Det er viktig å jevnlig inspisere loftet å påse at loftet har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av loftet kan påvirke loftet negativt i form av kondens, fukt og tilsvarende.

Det er observert stedvise misfargninger på loftet, loftet må jevnlig kontrolleres og forholdet holdes under oppsyn.

Stedvis liten tilkomst på loftet. Som følge av manglende tilkomst ble ikke hele loftet inspisert tilstrekkelig, ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 24,7m².

Terrasse på 15,4m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
 Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Våtrommene har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. 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: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran og flisarbeid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 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 profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert mikrobølgeovn
- Integrrert oppvaskmaskin

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:

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.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Tiltak bør påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 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 WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

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 rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, noen gjenstående kobberør fra byggeår.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som stammer fra byggeår. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.

Eldre sluk i boden i 1.etasje. Skruene som er benyttet i sluket har rustdannelse, dette vil kunne føre til lekkasje i sluket. Tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdet.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobberør. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.

Fordelerskap har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon. Ved en eventuell lekkasje vil dette kunne føre til fuktskader. Det anbefales å tette åpningene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereideren er plassert i boden i 1. etasje og er av typen Høiax 190 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller 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 lite ventilering av i enkelte av rommene. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes, for utbedring må det etableres ytterligere ventilering.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. 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.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, tiltak må iverksettes dersom avvik skal utbedres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>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.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>Det er fuktinnstig i bodene med utvendig adkomst, tiltak må iverksettes for å unngå ytterligere problemer med fuktinnstig.</p> <p>Det rustdannelser på ventilene som er montert i grunnmuren, utskiftning må påregnes.</p> <p>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.</p> <p>Sprekker og tegn til skjevsetninger observeres på forstøtningsmur av lettklinker (på nedre del av tomten). Forholdet bør undersøkes nærmere.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning og belistning.</p> <p>Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>Det er slitasje/råteskader nederst på flere av kledningsbordene. På bakgrunn av alder og avvik/observerte skader må det påregnes vedlikehold/utskiftninger.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Som følge av alder på vindueskarmene bør disse jevnlig kontrolleres for råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduskarmene vil restlevetid være vanskelig og anslå.</p> <p>Det er slitasje i enkelte av pakningene, vedlikehold må påregnes.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p> <p>Noe redusert ventilering av loftet grunnet stedvis tetting med isolasjon til luftespalter. Det er viktig å jevnlig inspisere loftet å påse at loftet har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av loftet kan påvirke loftet negativt i form av kondens, fukt og tilsvarende.</p> <p>Det er observert stedvise misfargninger på loftet, loftet må jevnlig kontrolleres og forholdet holdes under oppsyn.</p> <p>Stedvis liten tilkomst på loftet. Som følge av manglende tilkomst ble ikke hele loftet inspisert tilstrekkelig, ytterligere undersøkelser anbefales.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.</p> <p>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.</p>

7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran og flisarbeid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som stammer fra byggeår. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.</p> <p>Eldre sluk i boden i 1.etasje. Skruene som er benyttet i sluket har rustdannelse, dette vil kunne føre til lekkasje i sluket. Tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdet.</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobberør. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut. På bakgrunn av alder bør utskiftning innen kort tid påregnes.</p> <p>Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Ved en eventuell lekkasje vil dette kunne føre til fuktskader. Det anbefales å tette åpningene.</p>
10.5	Ventilasjon
	Det er lite ventilering av i enkelte av rommene. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes, for utbedring må det etableres ytterligere ventilering.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240411	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roel Erwin Van Der Beek	Vogels Caroline C H M
Gateadresse	
Åsenvegen 4	
Poststed	Postnr
ERDAL	5306
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	8725392

Document reference: 1505240411

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Beskrivelse

terasse har en små lekkasje til bodet nede

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

ladeanlegg har eget sikring i sikringskapet og er plassert på framside av huset under taket

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

takket er byttet til takstein og på framside har vi plassert over hele lengde snøfangeren

Arbeid utført av

Bergen Vest bygg & service AS

Filer

[tak_t_bergen_vest_bygg.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Tilstandsrapporten av 2023 har vi. I henhold til den har vi kun byttet taket og 2 store og 1 små vindue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240411

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roel van der Beek	83f826ce64026259cc201ad 6295f0d72baed4758	11.11.2024 19:57:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Vogels	b887a01c45d58c4f22d7c8c aa1fc4b7342515b2a	11.11.2024 19:56:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240411

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

Nabolagsprofil

Åsenvegen 4 - Nabolaget Åsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Husdyreiere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Djupamyrdalsveien Linje 480, 485, 499	3 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 21.1 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Erdal barneskole (1-7 kl.) 405 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	11 min 0.7 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	7 min 4 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	10 min 6.2 km

«Barnevennlig, flott utsikt og nærhet til turterreng. Rett og slett likandes plass og bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

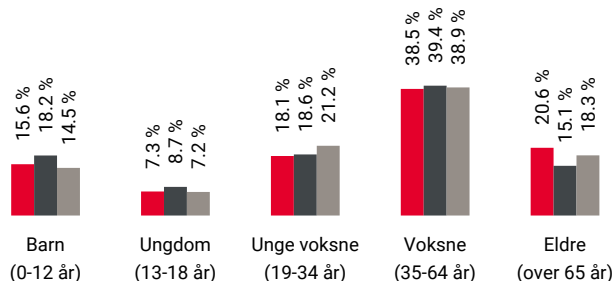
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	520	204
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Askøy (0-5 år) 65 barn	6 min 0.4 km
Erdal barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 0.9 km
Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Storebotn	4 min
Bunnpris Florvåg Post i butikk, PostNord	5 min 3.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



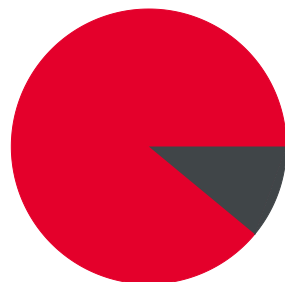
Støynivået

Lite støynivå 72/100

Sport

Åsen Ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Erdal barneskole kunstgressbane Fotball	11 min 0.9 km
Pro Padel Askøy	4 min
Storebotn Gym	4 min

Boligmasse

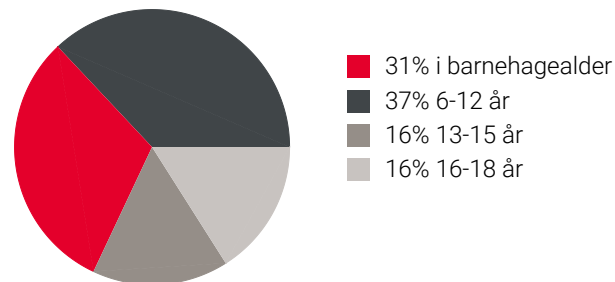


89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester

Ravnanger Senter	7 min
Apotek 1 Askøy	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

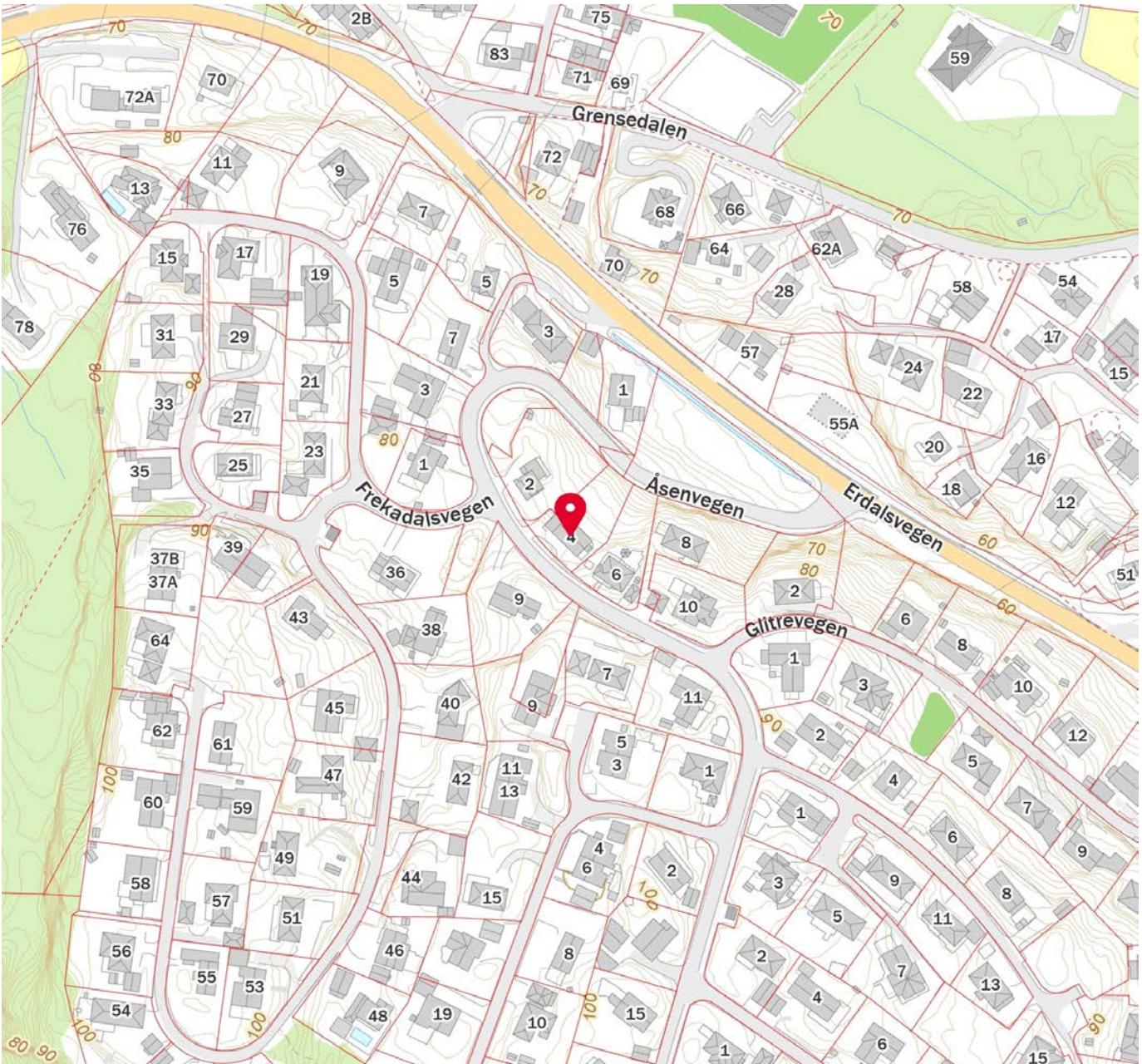
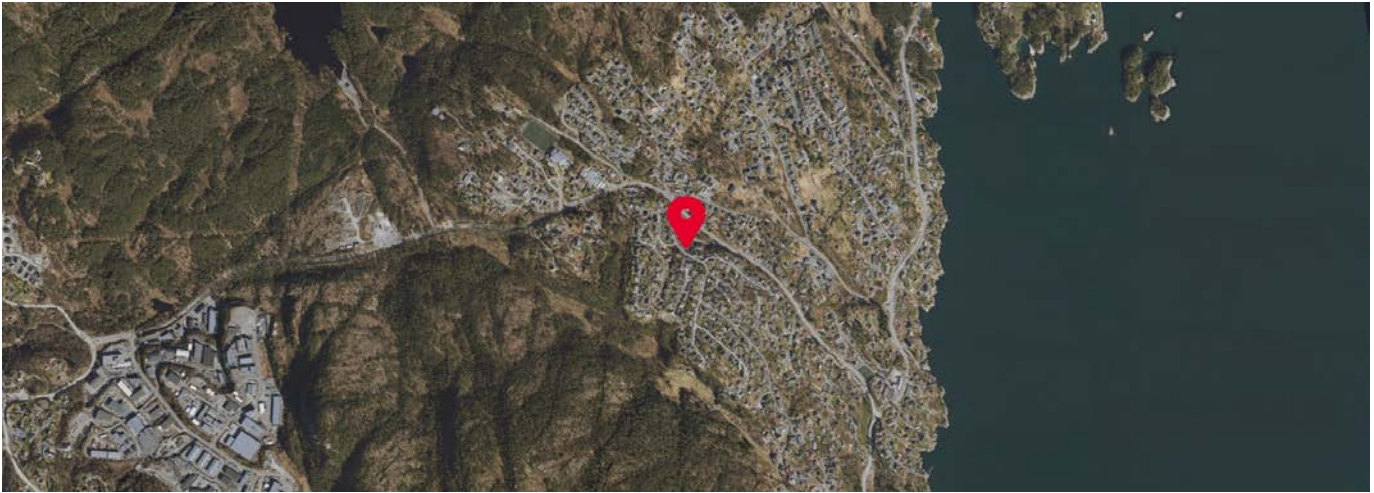



0% 43%

Åsen
 Askøy
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

+++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Martin Naugen; Slettenfeltet; ..

5306 Erdal.....

26/6
utlev.
5/8 kronkr
Mg.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den ...22.juni.1981..... gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført~~bolighus~~..... på eiendommen gnr. ...4... bnr. ...916. sted ...N.Erdal..... i Askøy kommune. Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. ...11/2-80..... (sak nr.94/80.....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. ...3. des. 1981...

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

1. Noe utvendig ferdigplanering.
2. Pussing av utvendig grunnmur.
3. Støping av permanent trapp v/ångang.

Byggearbeidet er registrert igangsatt pr. 1.april 1980.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø den

25.juni 1981

Trond Beskestad
Trond Beskestad

A. Thorsen
A. Thorsen

14/2-80
ASKØY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen
Anr. 511
Saksbehandler: Walter Hille.

U t s k r i f t

av Askøy bygningsråds møtebok den 11. februar 1980.

Sak 84.

Gnr. 4, parsell av bnr. 627. Tomt nr. 127 - Slettenfeltet.
Martin Haugen v/A/S Voss Sag og Høvleri.
Søknad om byggetillatelse for frittliggende enebolig.

Vedlegg: - Som sak 310/78.
- Som sak 719/79.
- Søknad om byggetillatelse og ansvarsrett med tegninger, kart og kvittering for sendt nabovarsel, samt melding til fylkesforsyningsnemnda med tegninger, mottatt 3/12-79.

Boligen er vist i 1 etasje bygget i tre med saltak og full kjeller. Vann og kloakk er planlagt tilknyttet off. ledninger. Adkomsten er vist i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

I bygningsrådets vedtak den 29/9-79, sak 719, ble det gitt tilsagn om å bebygge tomtene 127 og 127A med tofrittliggende eneboliger i stedet for som angitt i reguleringsplanen med to vertikaldelte boliger.

Innstilling:

Søknaden om byggetillatelse innvilges i samsvar med innsendte tegninger på følgende betingelser:

- ✓ 1. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene. I kjellergulv må det innlegges plastfolie for sikring mot grunnfuktighet.
- ✓ 2. Kloakken skal ledes i lukket ledning min. 4" og tilkobles off. kloakk. Kloakken skal overalt legges i frostfri dybde min. 80 cm overdekning. Det skal varsles for kontroll i samsvar med vedlagte skjema for utførelsen av kloakkanlegget som skal godkjennes av kommuneingeniørens rørleggerkontrollør før ledningen tildekkes. Det skal søkes på vanlig måte til kommuneingeniørkontoret for tilkobling til off. kloakk.
- ✓ 3. Drensledninger og takvann skal via sandfangskum tilkobles off. dremsledning.
- ✓ 4. Vannforsyning skal tilkobles off. vannverk. Vannledningen skal overalt legges i frostfri dybde min. 80 cm overdekning. Det skal søkes på vanlig måte til kommuneingeniørkontoret for tilkobling til off. vannverk.
- ✓ 5. Adkomsten inn på tomten må opparbeides i samsvar med stadfestet reguleringsplan.
- ✓ 6. Det skal opparbeides henstandsplass for min. 2 biler på egen grunn. Det skal opparbeides snuplass for bil på egen grunn.

forts. sak 84/80.

- ✓ 7. Bygget skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren, og det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med vedlagte skjema. Det må påses at bygget legges lavt i terrenget som vist på de innsendte fasadetegninger.
- ✓ 8. Som ansvarshavende for byggearbeidet godkjennes byggmester Sjur Soldal.
9. Det skal søkes særskilt om byggetillatelse for garasje.
10. Det skal søkes særskilt om byggetillatelse for innhegning mot veg og for forstøtningsmurer.
11. Bygningsrådet vil presisere at murer, gjerder og hekker langs reguleringsvegen ikke må settes nærmere enn 1,25 m fra kant av regulert veg. Kfr. utbyggingsavtale dat. 19/1 og 2/5 1978, samt "Retningslinjer m.v. for kommunaltekniske anlegg utført i privat regi".
12. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsrådet.

----- 0 -----

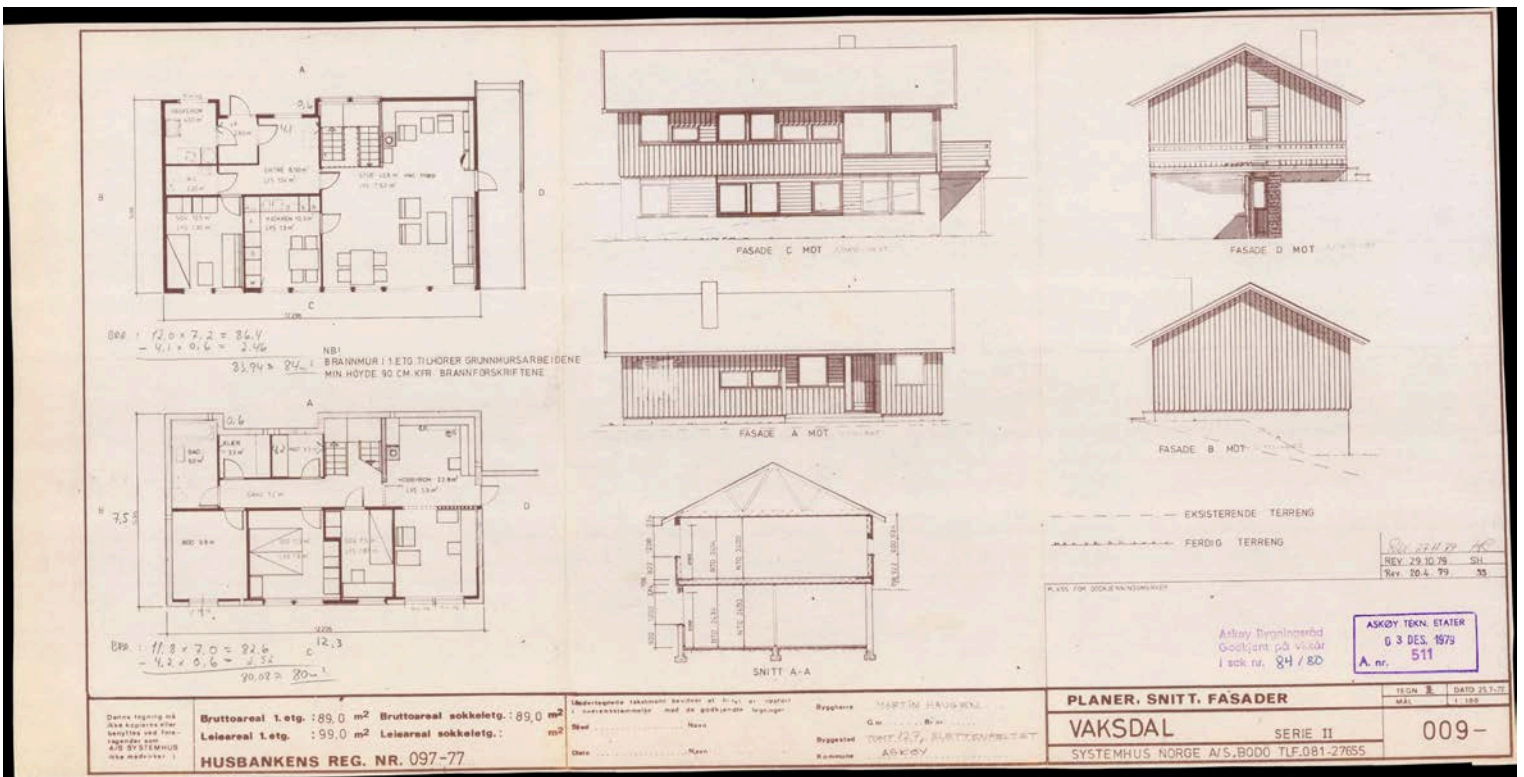
Enstemmig vedtatt den 11. februar 1980.

./.

Utskrift sendes: - ✓ Martin Haugen, Bjørndalskogen 105, 5072 Bjørndalstra.
- ✓ Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.
- ✓ Voss Sag og Høvleri A/S& 5710 Skulestadmo.
- ✓ Kommuneingeniøren, her.

Bygningsjefen i Askey, Kleppstø den 13/2-80

Trond Hestestad



BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Askøy Bygningsråd
Godkjent på vilkår
I sak nr. 84/80

Til bygningsrådet i: Askøy

ASKØY TEKN. ETATER
 03. DES. 1979
 A. nr. 511

Arbeidssted: Slettenfeltet A. nr. 511 Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): Tomt 127

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Martin Haugen Adresse: Bjørndalskogen 105 Tlf. 5072 Bjørndalsdøret.

Byggherre (navn): — // — Adresse: — // — Tlf. — // —

Anmelder (navn): A/S Voss Sag og Fløveri Adresse: 5710 SKULESTADMO — TLF. (055) 11 898 Tlf. —

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
 Nybygg Tilbygg Påbygg Ombygging Hovedreparasjon
 Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
 Boligbygg Kontor-/f. bygg Industri-lokale Bilverksted Driftsbygning for jordbruk
 Skole Forsamlings-lokale Garasje Uthus Hytte
 Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
 Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
 Etasjeplaner Snitt Fasader
 Statistiske beregninger Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
 Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: Lov Bygnings-forskrifter Bygge-forskrifter Vedtekter Regulerings-plan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
 Til eiendomsgrense: 4.-m Til veimidte: 13.- m Til annen bygning på samme eiendom: m
 Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? Ja Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
 Bebygd grunnflate: 8 Eldre bygg m² 89 m² Nybygg m² 89 m² I alt m² 89 m²
 Brutto gulvflate: Eldre bygg m² 178 m² Nybygg m² 178 m² I alt m² 178 m²
 Antall etasjer: 1+4 Antall leiligheter: 1 Tomteareal m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 290.000

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
 På tegningen er anført: Romareal Etasjehøyde Romvolum Lysflate Bodareal
 Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav Vedlagt godkjenning Fra

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er tomta oppmålt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasje plassering (også fremtidig)	
9. Atkomst (L. § 66)	a. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjeffens avkjøringstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	b. <input checked="" type="checkbox"/> Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat felles vannverk <input type="checkbox"/> Egen / felles brønn <input type="checkbox"/> Sистерne	Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig kloakk <input type="checkbox"/> Privat kloakkanlegg	<input type="checkbox"/> Vannklosett skal installeres
	Annen ordning	<input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunns beskaffenhet: <input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire	Annet <input type="checkbox"/> Rapport er vedlagt
	Drenering ved: <input checked="" type="checkbox"/> Rør	<input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering
	Drensvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Off. avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng	Overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Off. avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Sløpt på kullet.</i>	
	Dokumentasjon Henv. <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>25cm beca el. tilsv.</i>	
	Dokumentasjon Henv. <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input checked="" type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Utr. panel, 28 mm allekting, 12 mm asfalt vindstett 6" skendere, 15cm mineralull, plastfolie, spanpl./panel.</i>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon Henv. <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner <i>3-lags isolerglass.</i>	
	<input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene	f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)
	Dokumentasjon Henv. <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input checked="" type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) <i>Sponpl., 48x98mm, sponpl.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type	
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) <i>Sponpl., 34x68mm, sponpl.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type	
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>8" trebjelkelag. 15/20 cm mineralull. 22 mm golvspon.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type	
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims <i>Selvberende takotoler, 27° 20 cm mineralull.</i>
Tekning <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbest sementplater <input type="checkbox"/> Natur-skifer <input type="checkbox"/> Metall-plater Annet	
<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type	
Takets, loftets ventilasjon m.v. <i>Naturlig</i>	
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input checked="" type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.
Dokumentasjon Henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input checked="" type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc, <i>2 klossett</i> <i>1 bad</i> <i>Sluk på bad og vaskerom.</i>												
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse <i>Ventiler i vinduer</i> <input type="checkbox"/> Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)												
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.												
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ovnsfyring</td> <td><input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming</td> <td>Type</td> <td><input type="checkbox"/> Peis</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg</td> <td><input type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Tank for flytende brensel</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td><input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Ovnsfyring	<input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming	Type	<input type="checkbox"/> Peis	<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel		<input type="checkbox"/> Tank for flytende brensel				<input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
<input checked="" type="checkbox"/> Ovnsfyring	<input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming	Type	<input type="checkbox"/> Peis										
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel		<input type="checkbox"/> Tank for flytende brensel										
			<input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene										
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: <input type="checkbox"/> Branntrygg <input type="checkbox"/> Brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> Trebygning For større bygg: <input type="checkbox"/> Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse <input type="checkbox"/> brannventilasjon, brannisolasjon m.v.												
29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46:2)	<input type="checkbox"/> Heiser <input type="checkbox"/> Forstøtningsmur <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg												
30. Tilleggsopplysninger													
31. Underskrifter	<div style="text-align: center;"> <p>..... <i>Voss</i> den <i>28/11 79</i></p> <p><i>A/S Voss Sag og Fløvlari</i></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>.....</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Byggherrens underskrift Anmelders underskrift </div>												



6/11.03

Elev

Martin Haugen
Åsenvegen 4

5306 ERDAL

Deres ref.	Vår ref.	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	KTJ /ARE Laila Skarheim Melheim	03/02954-002	026172/03	BYGG A-04/0916

DS - GNR. 4 BNR. 916 - STRØMSNES - TILBYGG TIL BOLIG -**MELDING OM TILTAK, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86a.**

Saken er behandlet som saksnr DS 0882/03 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Det vises til Deres melding om tiltak, tilbygg til bolig (utvidelse av altan og oppførelse av bod m/parkeringsdekke), mottatt 27.10.03.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenserer en fra plan- og bygningslovens § 70 nr.2 og godkjenner tilbygg oppført nærmere nabogrense enn 4,0 m. De bygningsdeler som oppføres nærmere nabogrense enn 4,0 m skal utføres i EI30-konstruksjon.

Meldingen er behandlet og funnet i orden.

Tiltaket kan føre til økte gebyrer.

Gebyr for saksbehandling må innbetales, kfr. tidligere tilsendt regning.

De gjøres oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at tiltaket blir lovlig og forskriftsmessig utført.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

Laila S. Melheim
Laila Skarheim Melheim
Avd. ingeniør



Kr 900,-
 F 29/10-03
 D.W 312381
 T.W 8333048
 Ref 28/11-03

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 81 § 85 § 86 a § 86 b
 jf. forskrift av 22. 1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)
 kapitell IV (§§ 20-23)

ASKØY KOMMUNE
 Sentralarkivet
 25318/03
 27 OKT. 2003
 Art/Saksnr. 03/02954
 Art.kode P A-04/0916
 Ark.kode S L42

Stempel

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
 etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl.)

Til bygningsmyndigheten i: (melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfyllt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 4	Bnr. 916	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinator (fylles ut av kommunen)
	Adresse Rensv. 4.				
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)				
	<input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)				
	<input type="checkbox"/> Byggearbeid innenfor et enkelt bedriftsområde (jf. pbl § 86 b, jf. SAK § 20 nr. 2)				

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt Ja Nei Dersom ja – Dato(er)

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til arbeidsmiljøloven, best.nr. 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf. bhf § 6)? Ja Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf. bhf § 7) – navn _____ Koordinator for **gjennomføringen** (jf. bhf § 7) – navn _____

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf. bhf § 8)? Ja Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf. bhf § 9)? Ja Nei

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv		Tillatt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
3. Bebyggelsen – størrelse	Antall etasjer (NS 3940)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)			
	Bruksareal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²
	Bebygdt areal (brutto grunnflate)	m ²	m ²	m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Er ansv. søker kjent med om det går priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.
6. Rasfare mv.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.
7. Miljøforh. pbl § 68	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr.

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> - privat vannverk	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
10. Avløp pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 21	Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Beskriv
	Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje.		
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt. i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger.		Vedlegg nr.

Tiltakshaver/melder er innforstått med at han/hun er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven og SAK §§ 3, 20.
Under angis hvordan tiltaket oppfyller Teknisk forskrift (TEK), jf. SAK § 21 nr. 2. Omfanget av opplysninger her bør avklares i forhåndskonferansen med kommunen.

Sikkerhet ved brann jf. TEK § 7-2	Evt. vedlegg nr.
Plassering og bæreevne jf. TEK § 7-3	Evt. vedlegg nr.
Sikkerhet i bruk jf. TEK § 7-4	Evt. vedlegg nr.
Energiforbruk jf. TEK § 8-2	Evt. vedlegg nr.
Innemiljø jf. TEK § 8-3	Evt. vedlegg nr.
Lydforhold og vibrasjoner jf. TEK § 8-4	Evt. vedlegg nr.
Ytre miljø jf. TEK § 8-5	Evt. vedlegg nr.
Drift, vedlikehold og renhold jf. TEK § 8-6	Evt. vedlegg nr.
Installasjoner jf. TEK kap. IX	Evt. vedlegg nr.
Brukbarhet jf. TEK kap. X	Evt. vedlegg nr.

Veiledning til utfylling av meldingen

Melding kan benyttes for følgende tiltak:

- Driftsbygninger i landbruket, jf. pbl § 81.
- Midlertidige, ikke transportable konstruksjoner og anlegg, jf. pbl § 85.
- Midlertidige, transportable konstruksjoner og anlegg, jf. pbl § 85.
- Mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl § 86 a.
- Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område, jf. pbl § 86 b. Kan bare benyttes etter særskilt vedtak.

Byggherreforskriften etter arbeidsmiljøloven gjelder for virksomheten på byggeplassen, selv om tiltaket ikke er underlagt søknad etter plan- og bygningsloven. Det er derfor avsatt rubrikk i blanketten som en påminnelse om dette.

På *side 2* inngår dokumentasjon for arealdisponering og bruk. Beskrivelsen skal fylles ut med vedlegg så langt det passer for det aktuelle tiltaket.

Side 3 omfatter en oversikt over tekniske rammebetingelser for det tiltaket som meldes. Omfanget av opplysningene tilpasses tiltaket. For større og mer kompliserte byggverk, f.eks. driftsbygninger i landbruket, kan det være nyttig å benytte deler av NBR-blankett 5152 **Søknad om tillatelse til tiltak/Søknad om enkle tiltak**, side 3, om prosjekteringsforutsetninger. Tiltakshaver/melder er ansvarlig for at plan- og bygningslovgivningens byggeregler følges.

Meldepliktige tiltak kan også omfatte bygg med arbeidsplasser der samtykke fra Arbeidstilsynet skal innhentes før bygging, f.eks. driftsbygninger i landbruket eller midlertidige og transportable konstruksjoner. På *side 4* er det derfor inntatt dokumentasjon ved søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet. Arbeidsmiljøutvalg og verneombud skal gi uttalelse dersom slike organer foreligger.

På *side 5* finnes en oversikt over vedlegg som skal sendes kommunen og evt. Arbeidstilsynet. Det er også inntatt felt for statistikk for melding til GAB-registeret. Melding skjer fra kommunen.

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner

Antall menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

<input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU (jf. AML § 24 c og d)	Vedlegg nr.
<input type="checkbox"/> Uttalelse fra verneombud (jf. AML § 26)	Vedlegg nr.
<input type="checkbox"/> Ingen merknader til planene	
Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato Navn Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht. best.nr. 324, § 1 pkt. 2 og 3)

Vedlegg nr.

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivarettatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.

Nedenfor finnes en opplystning over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr.)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv.)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr. 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv.)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr. 529, mv.		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f.eks. radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr. 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv.)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr. 529, 361 Veiledning best.nr. 444 mv.		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv.)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr. 361 Forsk. best.nr. 445 Veiledning best.nr. 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (Grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv.)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr. 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr. 221, 531 Veiledning best.nr. 327 mv.		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv.)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr. 221, 529, 500 mv.		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr.
Adresse	Telefon

Statistikk

Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv
	<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	Utvridelse altan / Parkerings plass /
Fundamentering	<input type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Peler	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv
	<input type="checkbox"/> Bankett/såle		redskaps hus
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	0 Ved
<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong
<input checked="" type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input checked="" type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet
			1 Oljefyr-anl.
			2 Oljefyrtildsted
			3 El.
			4 Oljefyr-anl./el.
			5 Oljefyr-anl./ved
			6 Oljefyrtildsted/el.
			7 Oljefyrtildsted/ved
			8 El./ved
			9 Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr.)

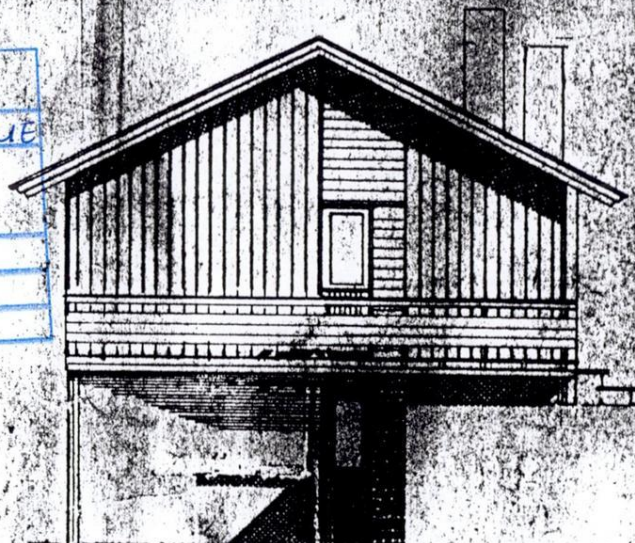
	til melding	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
Gjenpart av nabovarsel		
Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf. pkt. 5-7	(evt.)	
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt.)	
Oppgave over prosjekteringsansvar		
Oppgave over samordning og utførelse		
Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
Kontrollplan for prosjekteringen		
Kontrollplan for utførelsen		
Situasjonsplan		
Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt. brannseksjonering		
Fasadetegninger		
Snitt		
Perspektivtegninger, fotomontasje el.		
Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet	(evt.)	
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht. AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
Andre vedlegg, nr.		Antall vedlegg

Underskrift

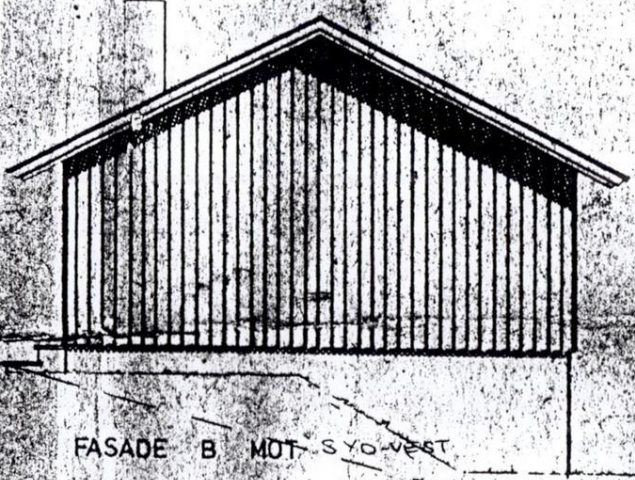
Tiltakshaver/melder

Navn	Marlin Høngen
Adresse	Ørenv. 4
Postnr.	5306
Poststed	Erdal
Telefon	56 14 31 63
Dato	

ASKØY KOMMUNE	
Sentralarkivet	
25318/03	LANE
27 OKT. 2003	
Artdokument	03/02954
Ark.kode P	A-04/0916
Ark.kode S	L42



FASADE D MOT NORD-ØST



FASADE B MOT SYD-VEST

EKSISTERENDE TERRENG

FERDIG TERRENG

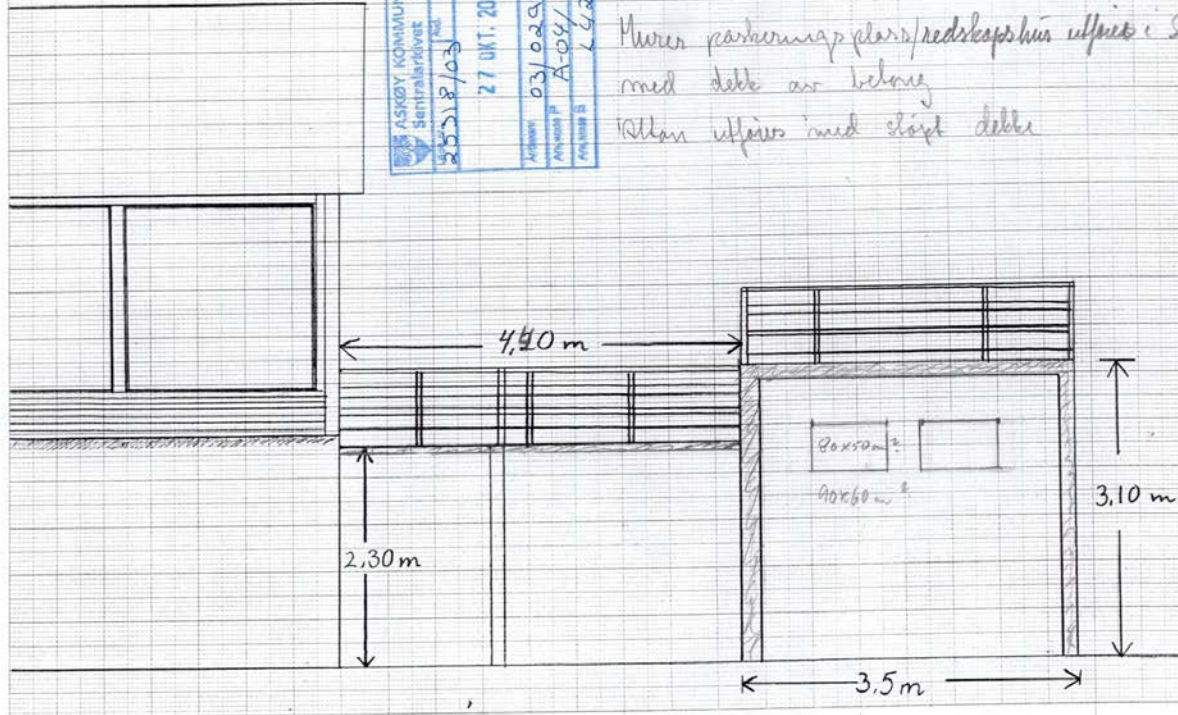
REV. 27.11.79. KR
 REV. 29.10.79. SH
 Rev. 20.4.79. SS

LASS FOR GODKJENNINGSMERKER

PLANER, SNITT, FASADER	TEGN E	DATO 25.7.77
	MÅL	1:100
VAKSDAL	SERIE II	009-
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-27655		

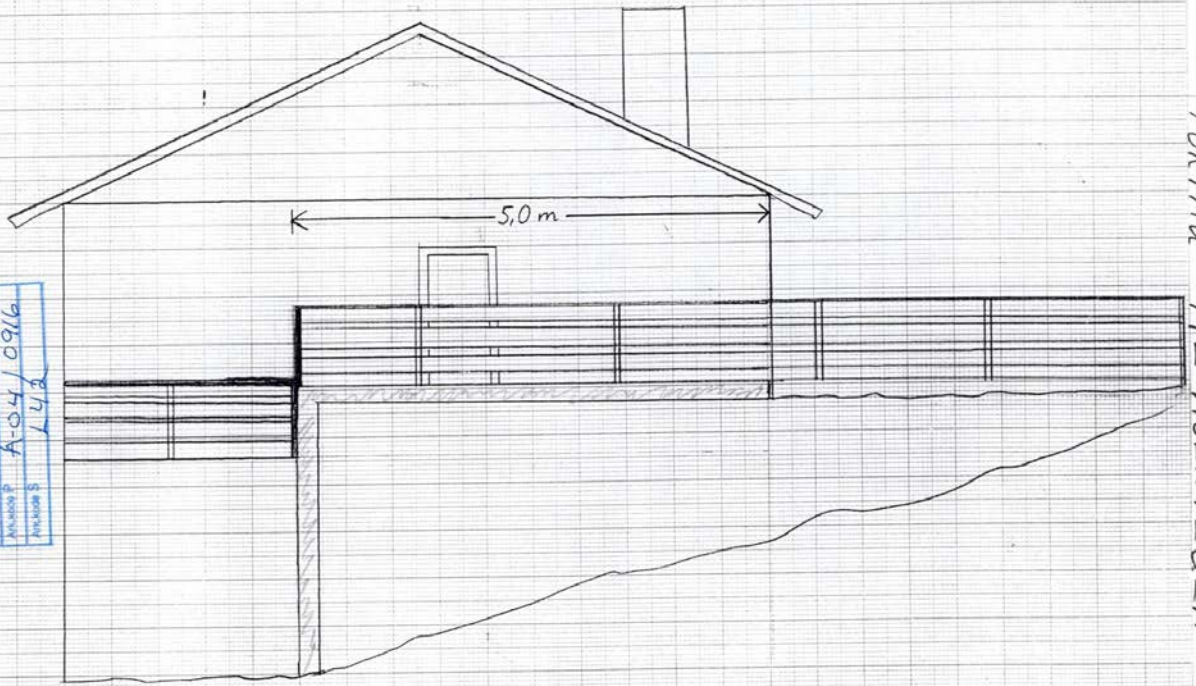
ASKBY KOMMUNE
 Sentralbyrået
 25218/03
 27 OKT. 2003
 Aktenr: 03102554
 Ansökningsnr: A-04/0916
 Arkivnr: 142

Merut parkingplan/redskapstun utifrån i Systemblock
 med delar av betong
 Källan utifrån med slöjt delar



B. A. MONTAGIER A. S.

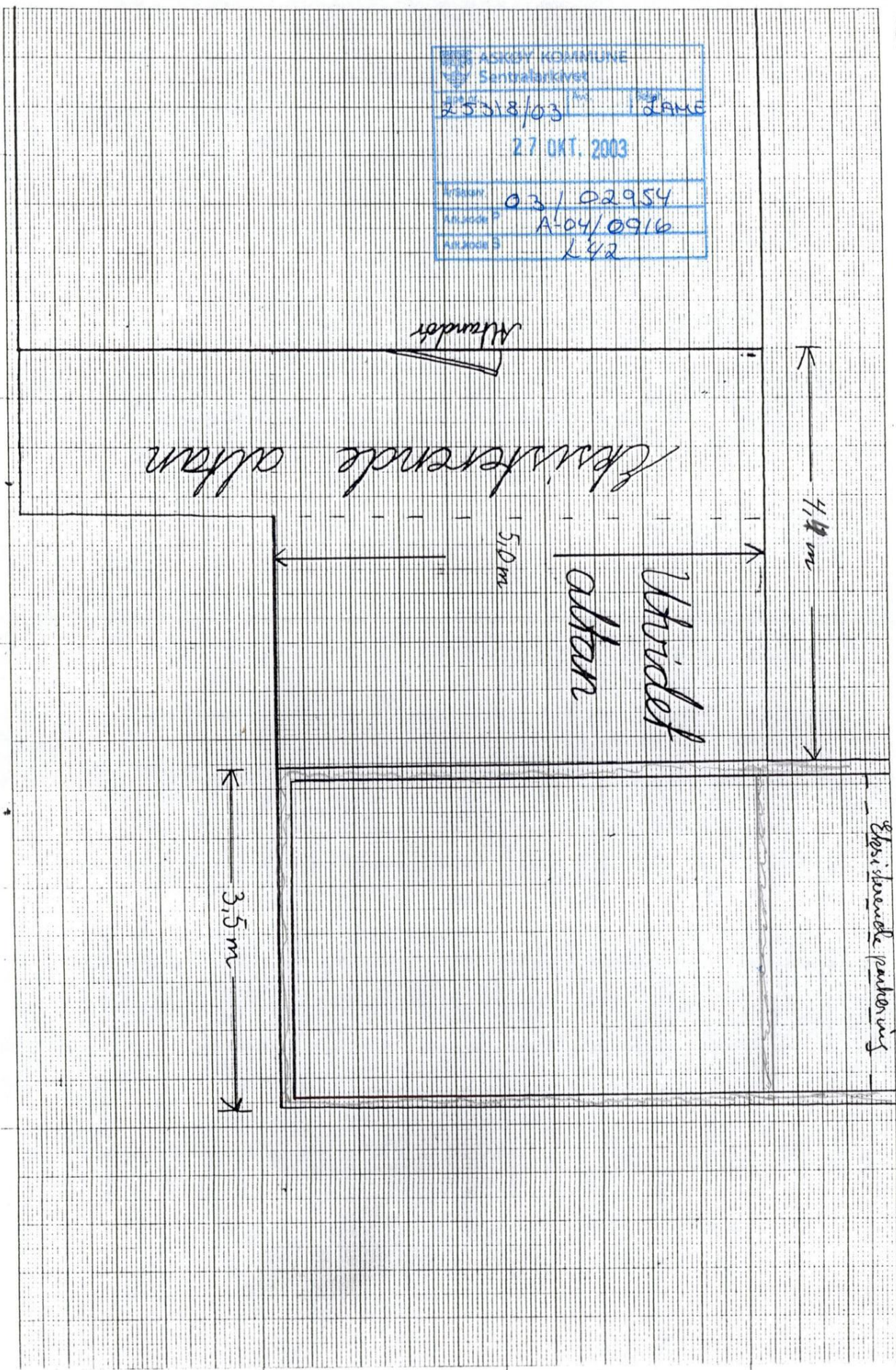
ASKØY KOMMUNE
 Sentralarkivet
 25.18/03
 27. OKT. 2003
 Ansøker: OB/ OASBY
 Ansøker P: A-04/0916
 Arkivnr: L42



FORTAU TIL ÅSENVEGEN

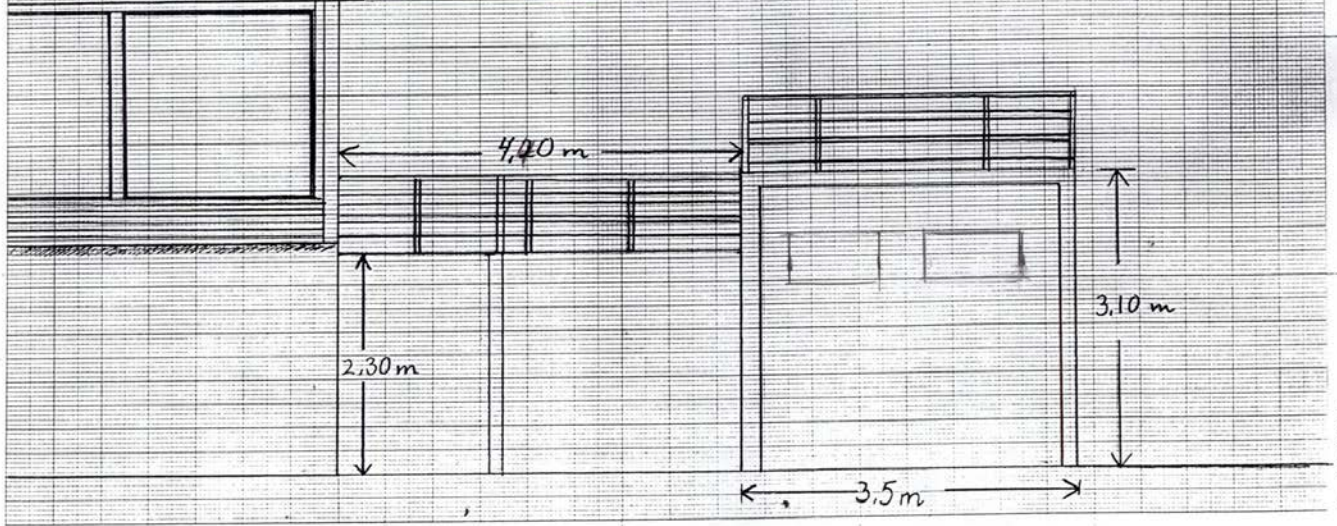
1:100

ASKEV KOMMUNE	
Sentralarkivet	
25318/03	LAME
27 OKT. 2003	
A/SØKEN	03 / 02954
A/SØKER P	A-04/0916
A/SØKER S	L42



ASIKY KOMMUNE	
Sentralkjøret	
253 8/03	27.08.2008
27.08.2008	
08/02/054	
A104/0916	
L02	

Hus parkerings plass/redskapbluss Offiser i Systemblokk
 Teppedeke, slopes i lufteveg
 Dikk altan slopes



 REPUBLIKA SRBIJA Ministarstvo zdravlja i porodice Sanitarni inspektorat	
Datum: 25.12.2003 Broj: 27 OKT. 2003	Ime: RALIC Prezime: RALIC
Datum: 03/02/2004 Broj: 1904/0916 Arhivski S: 142	Mesto: [blank] Adresa: [blank]

Altarski

Šešterokonačni oltar

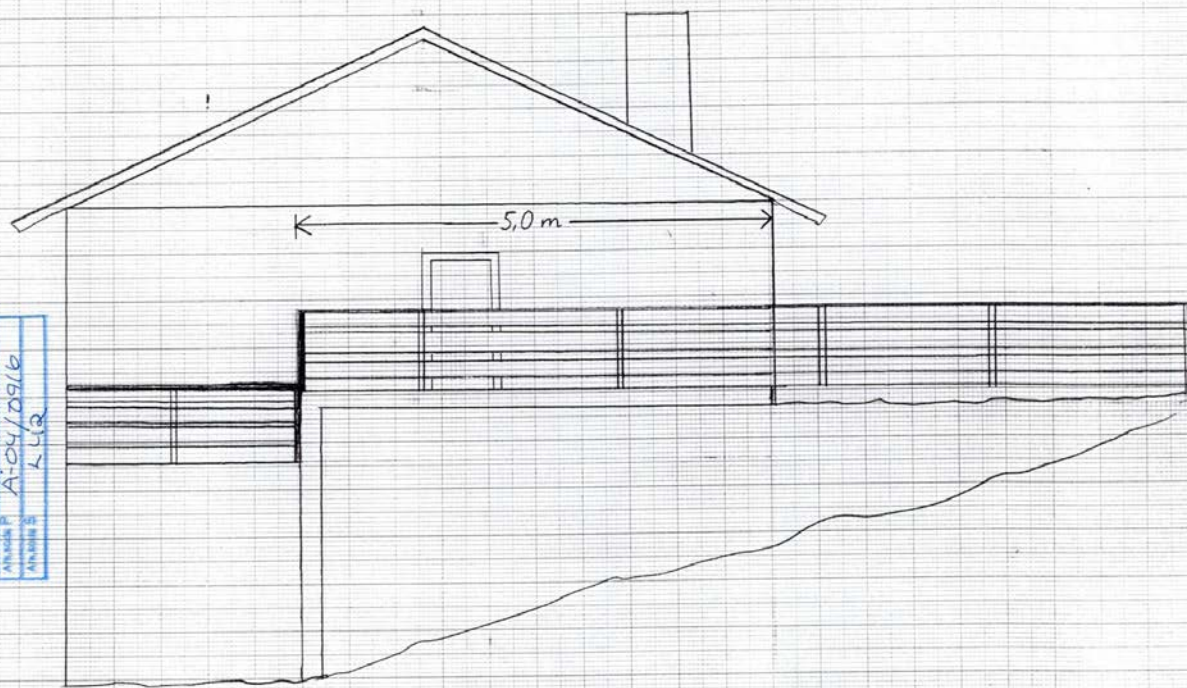
Ušideti oltar

4,4 m

5,0 m

3,5 m

ASROY KOMMUNE
Sentralarkiv
25318/08 KÅNE
27 OKT. 2008
Arkivnr. 08102954
Arkivsk. P. A:04/0916
Arkivnr. S. L42



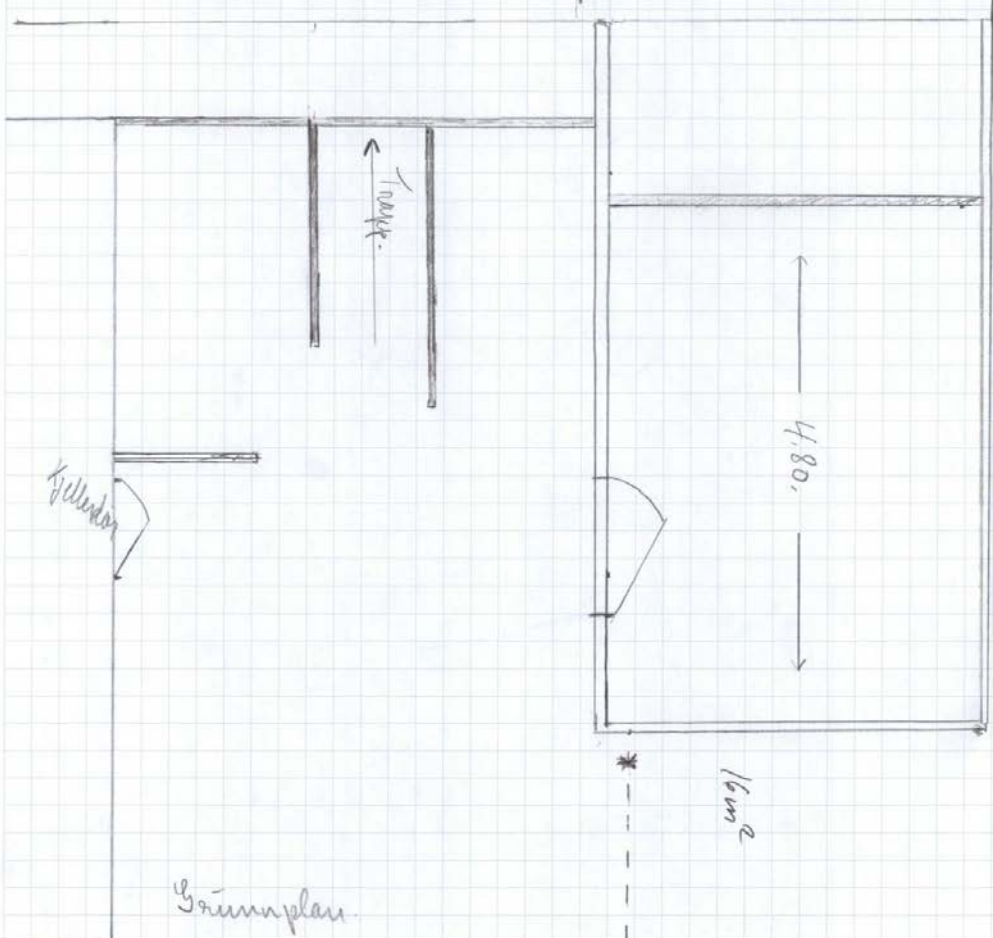
TORTAU
TIL ÅSENVEGEN

1:100

Eksteriende park. plan.

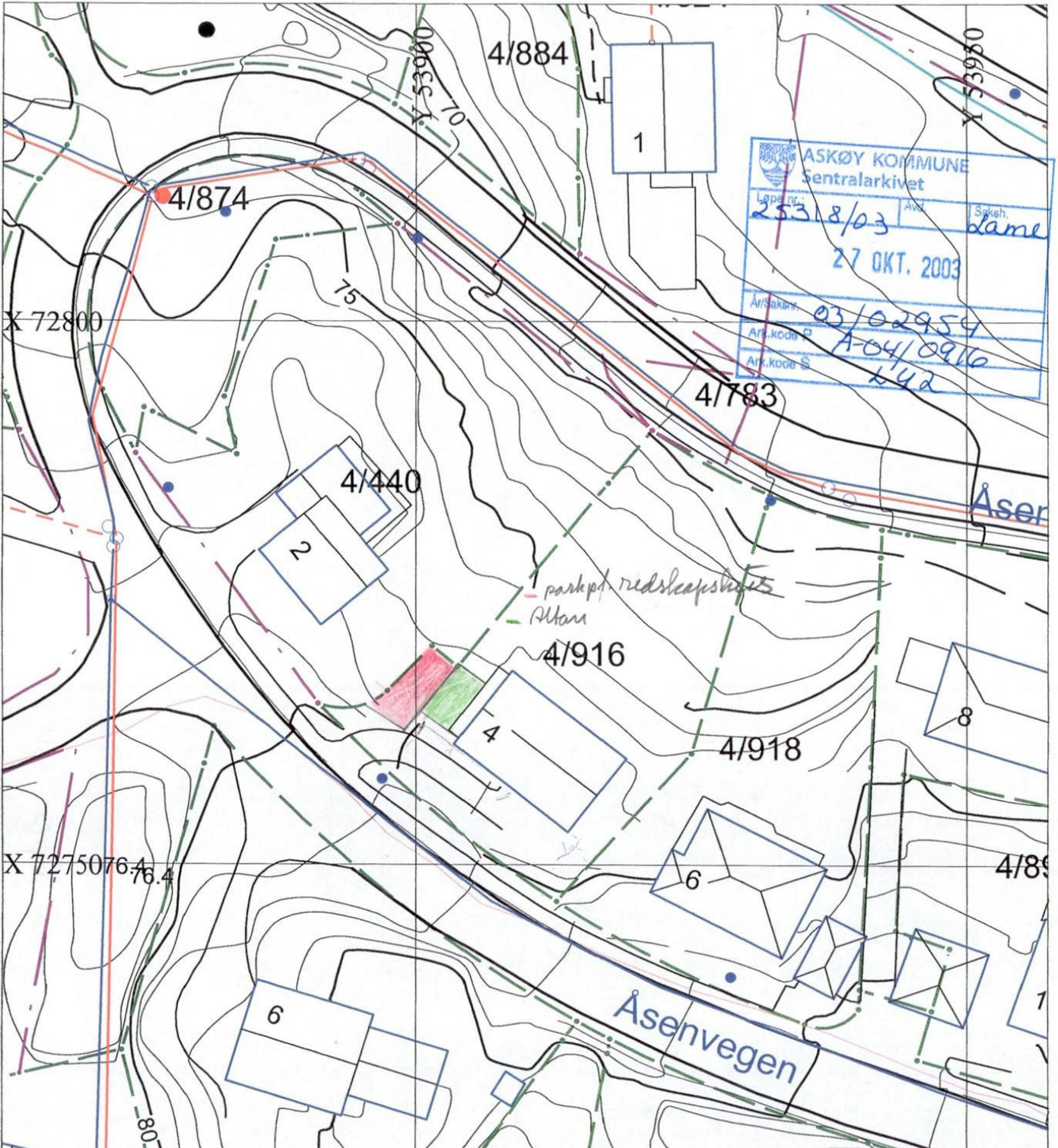
Vei med lit. inngang. ca

M 1:50



Grønnplan

ASKØY KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Løp nr.	25318/03
Ansatt	AMH
27 OKT. 2003	
Arkivnr.	02/02954
Arkivkode P	A-04/0916
Arkivkode S	K 42



Handwritten notes: "Handwritten notes" and "pm. 14/18 2854"

MÅLEBREV

Small vertical text: "Nr. 18 865 X. Leveret ved Søren & Strømme, A/S, Oslo, 2-31"

Handwritten note: "with sound board"

Kommunens navn/vevstempel) _____
 Åsøy

Målebrev nr _____
 2854

Dagbokstempel _____
 14/78

MÅLEBREV

Målebrev over - Gnr 4 Bnr 916 Feste nr Bruksnavn _____

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art, fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 28/10 1983 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kart- og delingsforretning over Åsenvegen 4. Parsellen er utskilt fra gnr. 4, bnr. 627, Strømsnes og gitt grenser i samsvar med stadfestet reg.plan. Ved forretningen møtte eier Martin Haugen.

Forretningen ble rekvirert av _____ | Rekvirentens navn A/S Åsøy Tomteselskap

Bestyrer ved forretningen var _____ | Bestyrerens navn Sign. Norheim

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kleppeste _____ den 12/1 1984

E. Tugesvik oppm. leder | *S. Norheim* Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing _____ | Tinglysingstempel _____

090484 04417

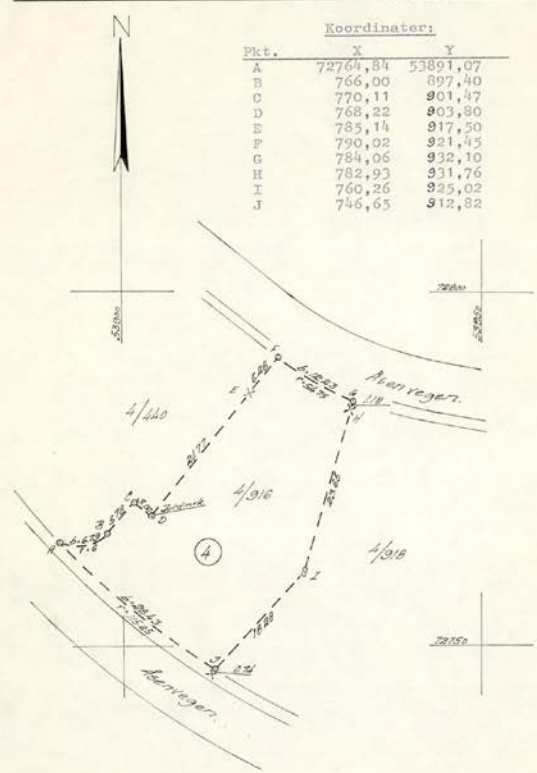
Påtegninger _____

MÅLEBREVKART over - Gnr 4 Bnr 916 Feste nr _____

Representasjonskoordinater	X 72780	Y 53910	Z 77
Koordinatystem	N40. Åsøe I		Kartblad AF 057-1-15
Målestokk	1:500	Areal	810,00 m²

Koordinater:

Pkt.	X	Y
A	72764,84	53891,07
B	766,00	897,40
C	770,11	901,47
D	768,22	903,80
E	785,14	917,50
F	790,02	921,45
G	784,06	932,10
H	782,93	931,76
I	760,26	925,02
J	746,65	912,82





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsenvegen 4
5306 ERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@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