

aktiv.



Hetlevikvegen 116C, 5304 HETLEVIK

**Rålekker leilighet over to plan
pusset opp i 2022 med flotte
kvaliteter og nydelig sjøutsikt!
Mulighet for 4 soverom.**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669
E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Martin Breivik
Silje Breivik Nesheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 1229.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 94
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1503250107

Rålekker leilighet over to plan pusset opp i 2022 med flotte kvaliteter og nydelig sjøutsikt! Mulighet

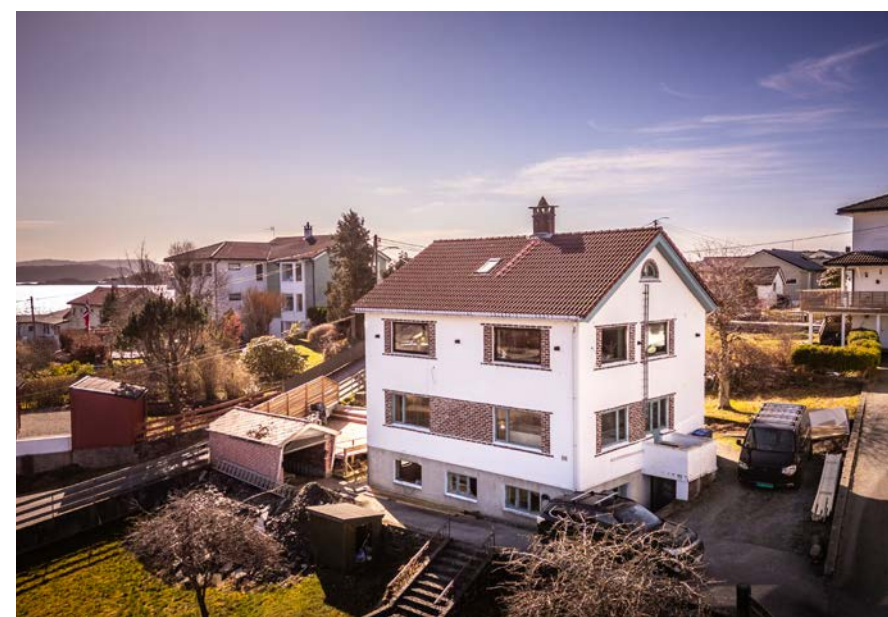
Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Hetlevikvegen 116C! En rålekker leilighet som ble pusset opp i 2022. Leiligheten går over to plan og har nydelig sjøutsikt. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Litt om kvaliteter:

- God planløsning
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Moderne kjøkken m/ integr. hvitevarer
- Lekkert og påkostet bad
- Varmepumpe
- Fiskepensparkett
- Lave felleskostnader
- Kort vei til skole, barnehage og dagligvare
- Nærhet til flotte turområder
- Ca. 25 min med bil til Bergen Sentrum

Det foreligger rammetillatelse for innredning av to soverom på loftet, se salgsoppgaven mer informasjon.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	73
Forbrukerinformasjon	80
Budskjema	81















Plantegning

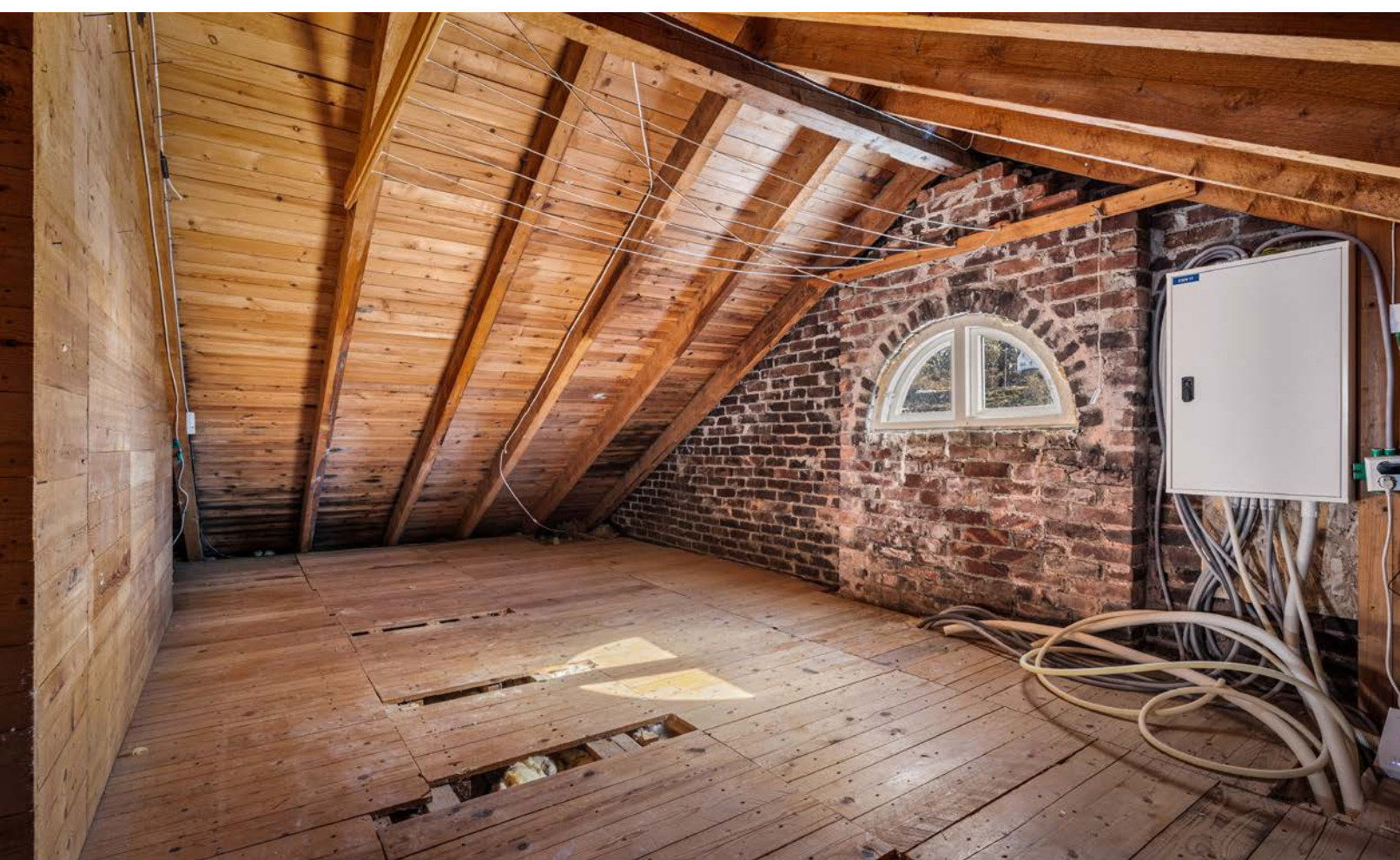
2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WBOLIGFOTO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 m² Entré (4,7 m²), stue/kjøkken (37,3 m²), soverom (20,4 m²) og bad (6,8m²).

3. etasje

BRA-i: 25 m² Loft (24,5 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Merknader om areal:

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1229.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass, stor plen, terrasse og beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser med solrik beliggenhet og nydelig sjøutsikt.

Nærmeste dagligvarebutikker er Spar Follese og Rema 1000 Strusshamn som begge ligger en kort kjøretur unna. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger kjøpesenteret AMFI Askøy ca. 10 minutter unna med bil. Her finner du bl.a apotek, frisør, dagligvarebutikk, restauranter m.m. Det er heller ikke langt til Strusshamn Nærsenter som også har et godt butikk - og servicetilbud.

Det nærhet til flotte turterreng i område. Her kan nevnes poplære løyper som Follesemarken rundt. I Follesemarken er det også flotte rundturer. For den som liker å trene innendørs ligger Next Fitness Askøy, Sporty Kleppestø og Nr1 Fitness innen en kort kjøretur.

Nærmeste bussholdeplass er Hetlevik Standal hvor linje 491 tar deg til Bergen Busstasjon via bl.a Kleppestø Terminal som er et knytestpunkt for flere bussavganger i andre retninger.

Til Bergen Sentrum bruker man ca. 25 minutter med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Hetlevik skole (1-7 kl.)
- Follese skole (1-7 kl.)
- Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)
- Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)
- Askøy videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Soltun barnehage (0-5 år)
- Nab Skogen barnehage (0-5 år)
- Skogsstunet barnehage (0-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Ytterveggkonstruksjoner er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er teknet med takstein.

Leiligheten er pusset opp med nye overflater, bad, vinduer og kjøkken i 2022.

Sammenheng selgers egenerklæring

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

våtrom?

Svar: Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jobber som tømrer selv

Arbeid utført av: Nordås bygg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt er nytt.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt er nytt

Arbeid utført av: Fageletrikeren

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har en ladeboks.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygd plattung

Arbeid utført av: Egeninnsats

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Bygningen er seksjonert fra 2 manns bolig til 2 mannsbolig med godkjent byggetegninger på loft.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Byggetegninger er Godkjent av kommunen.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Godkjente byggetegninger må utføres innen 3 år eller tilbakestilles det.

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Godkjente byggetegninger på utføres innen 2 år.

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

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av

å presentere Hetlevikvegen 116C! En rålekker leilighet over to plan med nydelig sjøutsikt. Leiligheten ble pusset opp i 2022 med nye overflater, bad, vinduer og kjøkken. Det foreligger rammetillatelse for innredning av to soverom på loftet, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er lekkert utført med fiskebensparkett i stue/kjøkken. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent og lekkert bad og kjøkken. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Flott, fliselagt entrè som er lys og trivelig med god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott sjøutsikt. Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. Flott spilevegg i stuen setter et moderne preg på rommet.

Flott og moderne kjøkkeninnredning utført med slette, sort fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Praktisk kjøkkenøy sørger for ekstra skap - og benkeplass, såvel som ekstra sitteplasser. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, platetopp med kullfilter og komfyrvakt. Her er rikelig med skap- og benkeplass.

Leilighetens soverom har skjult adkomst fra spilevegg i stuen. Det er utført med et flott gulvteppe. Soverommet er av god størrelse og har

god plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med en stor garderobeinnredning. I enden av soverommet er det laget til en praktisk kontorkrok.

Lekker helhetlig bad som inneholder servant helhetlig innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett. I dusjen er det laget til en praktisk nisje i vegg. Badet har gulvvarme samt opplegg for vaskemaskin i innredning.

Selger informerer om at utvendig terrasseareal medfølger denne seksjonen.

Tilhørende denne seksjonen medfølger også en garasje. Garasjen har behov for totalrehabilitering og er ikke vurdert i tilstandsrapporten.

Standard

Gulv: Flis på bad og i entre, fiskebeinsparkett i stue/kjøkken og gulvteppe på soverom.
Vegger: Slette maltre overflater og flis på bad.
Himling: Slette malte overflater

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad: Overflate vegger og himling:

Det er vindu i dusj (våtsone). Uegnede materialer (Vindu i våtsone) må fuktbeskyttes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/vindu. TG2 er satt på grunn av vindu i våtsone.

1.1.2 Bad: Overflate gulv:

Nedsenket dusjsone og tilnærmet flatt på resterende gulv. Det er ikke påvist 15mm membranoppkant ved dør som det skal være for å tilfredsstille preakseptert løsning.

Det er påvist bom i flis. Dette oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 satt på grunn av bom i flis og forhold rundt fall.

TG2 satt på grunn av bom i flis og forhold rundt fall

2.1 Kjøkken:

TG2 er satt på grunn av kullfilter som ventilasjon.

3.1 Andre rom:

Spor av mit/borebille i sperr på loft. Hjemmelshaver er usikker på om dette er behandlet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4.1 Vinduer og ytterdører:

Eldre vinduer på loft må påregnes oppgraderes/utskiftning. Utvendig uferdig arbeid. Synlig skum rundt flere vinduer. Dette skal hjemmelshaver ferdigstille før overtakelse. TG2 er satt på grunn av eldre vinduer på loft.

6.2 Varmtvannsbereder:

Ved oppbygning av kjeller må varmtvannsbereder lekkasjesikres. Stikkontakt må festes forsvarlig. TG2 satt på grunn av løs stikkontakt og mangel av lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon:

Kun åpningsvindu som ventilasjonsmulighet. Ingen spor etter mangel av luftutveksling i leiligheten. TG2

er satt på grunn ventilasjonsløsning.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Parkering

Sameiet har 5 parkeringsplasser for seksjonseierne som pt. ikke er opparbeidet.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3100772

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, varmepumpe og panelovn på soverom. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendommen er nylig seksjonert og det foreligger pt.

ikke beregning for kommunale avgifter for denne seksjonen. Det må påregnes kostnader for kommunale avgifter.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I 2024 før seksjonering, ble det betalt kr. 23.536,26,- i kommunale avgifter for hele eiendommen med følgende fordeling:

Annet: 203,00 kr

Avløp: 11 762,52 kr

Feiing: 581,00 kr

Vann; 10 990,04 kr

Eiendomsskatt

Kr 1 999

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Tallet for eiendomsskatt er stipulert årsprognose for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 999 731

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 998 923

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «kommunale avgifter» og «eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

46/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles utvendig byggforsikring og avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hetlevikvegen 116C

Om sameiet

Sameiet er enkelt organisert og har ikke et eget organisasjonsnummer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 94, seksjonsnummer 3 i Askøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/13/94/3:

11.04.1939 - Dokumentnr: 1430 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:4627 Gnr:13 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2025 - Dokumentnr: 288594 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/100

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 rammetillatelse datert 28.10.2024. Rammetillatelsen gjelder for bruksendring, etablering av ny boenhet, påbygg i form av tak opplett/takoppløft, vesentlig reparasjon i form av utskiftning av vinduer samt mindre terrenginngrep. Det er utstedt tegninger i forbindelse med søknad

om rammetillatelse. Tegningene er datert 21.06.2022 og revisjonsdato er 12.01.2023. Det fremgår av tegningene og rammetillatelsen at det foreligger tillatelse fra kommunen til innredning av 2 soverom på loftet forutsatt at alle vilkår i rammetillatelsen følges. Rammetillatelsen og tegninger vedlegges salgsoppgaven.

Det foreligger rapport for støyfaglig utredning datert 19.08.2024. Det fremgår av rapporten at beregnet lydnivå ved øst-fasaden og Privat#3 har lydnivå som overskrider nivået som tilsvarer nedre grenseverdi for gul sone. KPA 2012-2023 krever støytredning som kan dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles. Rapporten kan oversendes ved forespørsel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp. Adkomst fra fylkesvei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig ihht. reguleringsplan med planID: 409.

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2012- 2023

PlanID: 9001

Delareal: 728 m

KPHensynsonenavn: H220_2

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 1 229 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036

PlanID: 9002

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Delareal: 265 m²

Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal: 12 m²

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: o_SKV4

Delareal: 148 m²

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn: o_SVG1

Delareal: 265 m²

Formål: Boligbebyggelse

Feltnavn: B

Delareal: 7 m²

RPHensynsonenavn: H140

RPSikring: Frisikt

Delareal: 533 m²

RPHensynsonenavn: H220_3

Delareal: 41 m²

Formål: Veg

Feltnavn: f_SV8

Delareal: 69 m²

Formål: Fortau

Feltnavn: o_SF4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

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.

Kontraksgrunnlag

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 0, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 40.445,-. Utleggene omfatter markedspakke, grunnpakke og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

oliver.faraji@aktiv.no

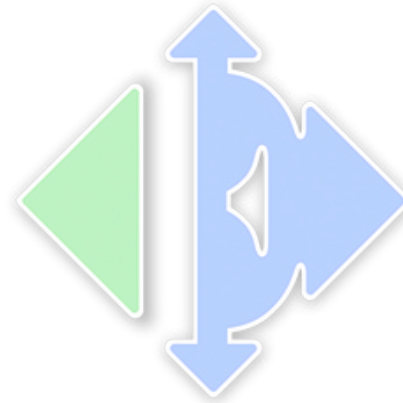
Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

07.04.2025

Leilighet med loft
Hetlevikvegen 116
5304 Hetlevik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 03/04/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.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

Egenerklæringsskjema 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:13, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Martin Breivik
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1953
Tomt:	1229 m ²
Kommune:	Askøy

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martin Breivik
Befaringsdato:	2025-03-17 08:11:35 +0000
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass, stor plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Ytterveggkonstruksjoner er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhendning av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhendning. 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 1953 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 underlagt 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:

Takstobjektet: Leilighet

Oppvarming: Varmekabler på bad, varmepumpe og panelovn på soverom. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapene 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 til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Pipe er kledd inn og er ikke i bruk. På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Flis på bad og i entre, fiskebeinsparkett i stue/kjøkken og gulvteppe på soverom. Vegger: Slette maltre overflater og flis på bad. Himling: Slette malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er pusset opp med nye overflater, bad, vinduer og kjøkken i 2022.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

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
2.etasje	74				74	
Loft	25					25
SUM BYGNING	99				74	25
SUM BRA	99					

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:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entre: 4,7m²
Stue/Kjøkken: 37,3m²
Soverom: 20,4m²
Bad: 6,8m²
Loft: 24,5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

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

Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sot- og rennemerker fra pipe på loft. Hull i pipe i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkeloppdrag.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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**

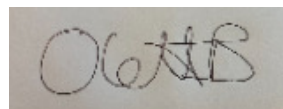
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

03/04/2025



Ole Henrik Berg

1. Våtrom**1.1 Bad:****TG 2** 1.1.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med to vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne og vaskemaskin

Merknader: Det er vindu i dusj (våtsone). Uegnete materialer (Vindu i våtsone) må fuktbeskyttes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/vindu.

TG2 er satt på grunn av vindu i våtsone.

TG 2 1.1.2 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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Helfliset gulv med varmekabler

Merknader: Nedsenket dusjsone og tilnærmet flatt på resterende gulv. Det er ikke påvist 15mm membranoppkant ved dør som det skal være for å tilfredsstille preakseptert løsning.

Det er påvist bom i flis. Dette oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2 satt på grunn av bom i flis og forhold rundt fall.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med membran.

Det er utført fuktkontroll i åpning bak vegghengt toalett. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Kjøkkenet med slette fronter, integrerte hvitevarer og laminat benkeplate inneholder:
Kjøleskap, nedfelt vask, steikeovn, mikro, oppvaskmaskin, platetopp med kullfilter og komfyrvakt.

Merknader: TG2 er satt på grunn av kullfilter som ventilasjon

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Loft med trapp fra soverom

Merknader: Spor av mit/borebille i sperr på loft. Hjemmelshaver er usikker på om dette er behandlet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med trelags isolerglass og trekarm i andre etasje fra 2022.

Ett lags glass på loft og to lags isolerglass. Ukjent alder.

Inngangsdør av malt tre.

Merknader: Eldre vinduer på loft må påregnes oppgraderes/utskiftning.

Utvendig uferdig arbeid. Synlig skum rundt flere vinduer. Dette skal hjemmelshaver ferdigstille før overtakelse.

TG2 er satt på grunn av eldre vinduer på loft.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Ikke fremlagt dokumentasjon på vegghengt toalett. Kontrollert systerne fra fellesareal.

Staking i sluk

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder i kjeller på 190L.

Merknader: Ved oppbygning av kjeller må varmtvannsbereder lekkasjesikres.
Stikkontakt må festes forsvarlig

TG2 satt på grunn av løs stikkontakt og mangel av lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Varmepumpe fra 2018 i stue. Elektrisk vifte på bad.

Merknader: Kun åpningsvindu som ventilasjonsmulighet.

Ingen spor etter mangel av luftutveksling i leiligheten.

TG2 er satt på grunn ventilasjonsløsning.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i sikringsskap på loft

Merknader: Rør og kabler på loft må festes forsvarlig.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt og kontrollert byggetegninger.

Den bygningsfaglige 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.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Radonmålinger: Den bygningsfaglige 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).

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad: Overflate vegger og himling

Det er vindu i dusj (våtzone). Uegnede materialer (Vindu i våtzone) må fuktbeskyttes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/vindu.

TG2 er satt på grunn av vindu i våtzone.

1.1.2 Bad: Overflate gulv

Nedsenket dusjsone og tilnærmet flatt på resterende gulv. Det er ikke påvist 15mm membranoppkant ved dør som det skal være for å tilfredsstille preakseptert løsning.

Det er påvist bom i flis. Dette oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2 satt på grunn av bom i flis og forhold rundt fall.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er satt på grunn av kullfilter som ventilasjon

3.1 Andre rom

Spor av mit/borebille i sperr på loft. Hjemmelshaver er usikker på om dette er behandlet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4.1 Vinduer og ytterdører

Eldre vinduer på loft må påregnes oppgraderes/utskifting.

Utvendig uferdig arbeid. Synlig skum rundt flere vinduer. Dette skal hjemmelshaver ferdigstille før overtakelse.

TG2 er satt på grunn av eldre vinduer på loft.

6.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Ved oppbygning av kjeller må varmtvannsbereider lekkasjesikres.

Stikkontakt må festes forsvarlig

TG2 satt på grunn av løs stikkontakt og mangel av lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon

Kun åpningsvindu som ventilasjonsmulighet.

Ingen spor etter mangel av luftutveksling i leiligheten.

TG2 er satt på grunn ventilasjonsløsning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Breivik Nesheim	Martin Breivik
Gateadresse	
Hetlevikvegen 116C	
Poststed	Postnr
HETLEVIK	5304
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	3100772

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SBN, MB

Document reference: 1503250107

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
silje Nesheim	a2deac47a7ea3834e55811f824471336bc106525	19.03.2025 10:35:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
martin breivik	05d74bedfde90f527151f431ac07b50bb5f7c66f	20.03.2025 08:24:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250107

Document reference: 1503250107

- 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>

ADVISORWEST AS
Storebotn 57A
5309 KLEPPESTØ

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
24/3911	Britt Maren Troland / 56 15 80 24	P663	28.10.2024

Saksnr.	Utvalg
727/24	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 13/94 - Rammetillatelse

Søknad mottatt: 21.03.2024 Klar for behandling: 28.10.2024 Behandlingsfrist: 16 uker

Vi viser til søknad om rammetillatelse for bruksendring, etablering av ny boenhet, påbygg i form av takopplett/takoppløft, vesentlig reparasjon i form av utskiftning av vinduer, samt mindre terrenginngrep i forbindelse med parkering på gnr. 13 bnr. 94.

1. Vedtak

Vi gir rammetillatelse til bruksendring, etablering av ny boenhet, påbygg i form av takopplett/takoppløft, vesentlig reparasjon i form av utskiftning av vinduer samt mindre terrenginngrep gnr. 13, bnr. 94.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 20.03.2024.

Dispensasjon

Vi gir dispensasjon fra

- Plan- og bygningsloven § 29-4 for byggverkets høyde.
- Kommuneplanens bestemmelse pkt. 7-1 (byggegrense mot fylkesveg)

Dispensasjonen er gitt på vilkår. Vilkårene står under punkt 5.
Vår begrunnelse for dispensasjon finner du under punkt 3.

Postadresse	Telefon	Kontonr	E-post
Klampavikvegen 1 5300 Kleppestø	+ 47 56 15 80 00	6515.06.05509 Org.nr 964 338 442	postmottak@askoy.kommune.no Internett www.askoy.kommune.no

2. Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring, nytt påbygg i form av takopplett/oppløft, fasadeendring i form av bytting av gamle vinduer til nye vinduer med tilsvarende størrelse, etablering av egen boenhet i kjelleren, samt mindre inngrep i terreng i forbindelse med etablering av parkering.

I tillegg til å være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 7-1 (byggegrense mot fylkesveg), vil tiltaket være avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om krav til byggverkets høyde.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket søkes plassert i et område som i kommuneplanen er avsatt til, *Boligbebyggelse*. Deler av tiltaket er omfattet av reguleringsplan nr. 409 - *Ny fylkesveg Slettebrekka – Hetlevik, gbnr 12/221 m-fl. og 13/125 m.fl.*, og regulert til *Boligbebyggelse*.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

Uttalelser til søknaden

Søknaden har vært oversendt følgende myndigheter for uttale:

- Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet). Det er ikke mottatt uttale.
- Vestland fylkeskommune (som vegmyndighet). Det er ikke mottatt uttale.
- Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikke mottatt uttale.

Uttaleinstansene vil få vedtaket til klagevurdering.

3. Byggesak sin vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan nummer 409 - *Ny fylkesveg Slettebrekka – Hetlevik, gbnr 12/221 m-fl. og 13/125 m.fl.*

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, *Boligbebyggelse*.

Tiltaket er imidlertid i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 7-1 (byggegrense mot fylkesveg) og er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Dispensasjon

Søkers begrunnelse for dispensasjon

«Plan- og bygningsloven § 29-4, krav til høyde:

Hensynet bak lovens bestemmelse om maks møne- og gesimshøyde er satt for å sikre forutsigbarhet, spesielt i uregulerte områder. Generelt gjelder det at dersom det skal bygges høyere enn angitt i § 29-4, skal det avgjøres gjennom en reguleringsplanprosess hvor alle aktuelle parter blir hørt.

I denne saken er bygget allerede etablert, og en omfattende planprosess vurderes som lite hensiktsmessig og ikke minst kostbart sett hen til tiltakets størrelse.

Eksisterende mønehøyde er i dag 9,5 m og gesimsen er 7,5 meter.

Taket har behov for utskiftning, og en har i den sammenheng sett på mulighetene for å utnytte areal på hensiktsmessig måte. Takopplettet ønskes etablert på fasaden mot veg ettersom den anses som den mest hensiktsmessige. Etablering av takopplett på motsatt takflate ville ikke gitt like god arealutnyttelse av loftet, ettersom deler av gulvarealet her går vekk til trapperom.

Når taket først skal skiftes ut, er hensikten å forbedre både isolasjonstykkelse men samtidig ivareta takhøyden innvendig. Det er dermed ikke ønskelig å behold eksisterende takhøyde og heller isolere fra innsiden, ettersom det ville medføre en mindre takhøyde. Hevningen av mønehøyden er marginal, og utgjør kun knappe 40 cm.

Gesimshøyde blir imidlertid økt, fra 7,47 meter til 9,33. Likevel vurderer vi at bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vektlegges at dette fremdeles er lavere enn eksisterende møne, og at det nye takopplettet ikke medfører redusert utsikt, luft eller lys til omkringliggende bebyggelse. Etablering av mønetak i stedet for takopplett (Altså en ark i stedet) ville heller ikke vært like godt tilpasset det eksisterende byggverket. Slik takopplettet nå er tegnet, gir det et åpenbart skille mellom eksisterende murhus og nytt påbygg, samtidig som et er tilpasset de konstruksjonsmessige delene i eksisterende bolig. Etter vår vurdering vil mønetak på ark heller ikke gitt like god utnyttelse av loftsarealet, og det ville likevel krevd dispensasjon ettersom møne allerede har høyde over 9 meter.

Av ulemper kan det nevnes at fasaden blir større, men vi vurderer likevel at denne ulempen ikke er av vesentlig betydning. Fasaden brytes opp ved at eksisterende takflate beholdes rundt takopplettet som gir en redusert opplevelse av en stor slett fasade.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Lovens formålsbestemmelse samt regionale og nasjonale interesser:

Denne saken vurderes å ikke reise prinsipielle spørsmål som vil påvirker nasjonale og/eller regionale interesser.

Det vurderes at utnyttelsen innenfor eksisterende byggverk er i tråd med formålsbestemmelsen, og at en planprosess for dette tiltaket vil være unødvendig tyngende for utviklingen av boligen.

Fordeler vs. ulemper:

Av fordeler viser vi til det faktum at eksisterende loftsareal er et godt egnet areal for utnyttelse i eksisterende bolig. Dette åpner for at større deler av boligen kan nyttes til daglig bruk, og bidrar til at huset i seg selv innehar forskjellige enheter av forskjellig størrelse som da dekker arealbehov for brukere i forskjellige livssituasjoner. Dette gir altså en gunstig arealressursutnyttelse av eksisterende bolig som vil være en fordel for samfunnet og brukerne.

Vi finner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene.

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 7-1 – Byggegrense mot fylkesveg

Byggegrensen mot fylkesveg for den aktuelle eiendommen er 30 meter. Eksisterende bolig er allerede plassert nærmere enn dette, og følgelig vil tiltak på eksisterende bolig være betinget av dispensasjon fra byggegrensen. I denne saken medfører ikke tiltakene ytterligere påvirkning på de hensyn byggegrensen skal ivareta. Det vises til at påbygget ikke vil redusere siktmuligheter, ei heller ha innvirkning på fremtidig vedlikehold eller drift av vegarealet. Slamavskiller plassert på eiendommen vil heller ikke påvirke fylkesvegen. Eksisterende veg i Hetlevik skal utvides snarlig, og i reguleringsplanen for fylkesvegen er omkringliggende bebyggelse regulert med en byggegrense på 15 meter. Denne reguleringsplanen omfatter ikke denne eiendommen, men det er likevel sammenlignbart. Omsøkt bolig og tiltakene, er ikke nærmere enn 15 meter og vi vurderer dermed at byggegrensen i kommuneplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

At fordeler vs. Ulemper vises det til ovenstående vurdering. Fordelene ved å utnytte eksisterende areal innad i boligen vurderes som en vesentlig fordel og det kan ikke påvises ulemper for bestemmelsen.

Vi vurderer dermed at vilkårene for dispensasjon fra byggegrense mot veg, er oppfylt.

Vi vurderer at tiltaket oppfyller vilkårene for dispensasjon og ber om at kommunen innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.»

Vårt vurderingsgrunnlag for dispensasjon

Vi kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det samme gjelder for lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det skal også legges vekt på hvilke konsekvenser en dispensasjon vil ha for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt kan vi velge å gi dispensasjon

Vår vurdering av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, høydebegrensninger

Maksimal tillatt byggehøyde, herunder 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde, skal ivareta hensyn til lys og luft mellom bygninger, samt fjernvirkninger av bebyggelse.

Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Eksisterende mønehøyde er i dag på 9,5 m og gesims er på 7,5. Det vil si at lovens krav til maksimal tillatt byggehøyde allerede er overskrevet, og isolert sett taler dette mot å kunne gi en dispensasjon i foreliggende sak.

Likevel er vi kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det fremgår av søknaden at hensikten med økningen er å forbedre isolasjonstykkelsen, dette innebærer også at det er en minimal økning av eksisterende mønehøyde som ønskes.

Hva gjelder gesimshøyde søkes denne økt fra 7,47 til 9,33. For dette forhold må det vektlegges at omsøkt gesimshøyden, fremdeles er lavere enn eksisterende møne. Dette tilsier at takopplettet ikke vil medføre redusert utsikt, luft eller lys til omkringliggende bebyggelse.

Bygningens plassering i terrenget tilsier også at omsøkte tiltak ikke vil ha noen negative konsekvenser for nabobehbyggelsen når det gjelder hensyn til lys og luft mellom bygg, ettersom omkringliggende eiendommer ligger høyere i terrenget enn omsøkt tiltak.

Vi vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vår vurdering av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 7-1 (byggegrense mot fylkesveg)

Byggegrense mot veg har til formål å ivareta trafiksikkerhet, gjennom blant annet å ivareta friskt og forhindre trafikkfarlige objekter langs veg. I tillegg skal byggegrensen forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold av veg, samt reservere areal for fremtidig vegutvidelse.

Byggegrensen mot fylkesvegen for den aktuelle eiendommen er 30 meter. Eksisterende bolig er allerede plassert nærmere enn dette, noe som innebærer at samtlige tiltak på og ved eksisterende bolig vil være betinget av dispensasjon fra byggegrensen. Omsøkt påbygg vurderes ikke å redusere siktmulighetene, eller ha innvirkning på fremtidig vedlikehold eller drift av vegarealet. Tilsvarende gjelder slamavskiller som inngår i foreliggende søknad.

FV. 5246 Hetlevikvegen har en fartsgrense på 40 km/t og en ÅDT på 1800. Veggen er klassifisert som en «viktig lokalveg», jf. vestland fylkeskommunes rammeplan (2021-24) for dispensasjon fra byggegrense og avkjørselsaker. Rammeplanen sier at godkjenning til utvidet

bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis dersom de tekniske kravene er tilfredsstillt.

I denne saken har Vestland Fylkeskommune som vegmyndighet foretatt befaring for å observere sikt og avkjørselsutforming. Følgende ble her konkludert:

«Det er god sikt i avkjørselen med minst 4x30 meter som også ligger i reguleringsplan «FV212 Slettebrekka – Hetlevik, del 1 (Hetlevik), g/s-veg, vegutbedring» med planID: 275 som dekker avkjørselen.»

Hva gjelder hensynet til støy- og støvfølsom bebyggelse er det mottatt støyrapport utarbeidet av Multiconsult. I rapporten er det gjort utredning av støy for de tre private uteoppholdsarealene, navngitt Privat #1, Privat #2 og Privat #3. Det er beregnet at lydnivå ved øst-fasaden og privat uteoppholdsareal, benevnt som Privat #3 har lydnivå som overskrider nivået som tilsvarer nedre grenseverdi for gul sone. I henhold til støyrapporten kan innendørs lydnivå tilfredsstilles ved å velge ytterkonstruksjoner med tilstrekkelig lydreduksjonstill. Hva gjelder Privat #3 kan en oppnå tilstrekkelig areal med lydnivå under kravet i KPA ved å sette opp absorberende støyskjerm mot øst og sør, samt utvide området mot nord.

Det settes som vilkår at det må gjennomføres støymålinger som dokumenterer at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

På bakgrunn av ovennevnte vurderer vi at hensynene bak bestemmelsen om byggegrense mot fylkesveg ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette følger av plan- og bygningsloven § 1-1.

Tiltaket er i tråd med arealformålet, saken har vært oversendt til berørte myndigheter for uttale, og det er gjennomført nabovarsling. Selv om en dispensasjon aldri vil kunne sikre like stor grad av åpenhet og forutsigbarhet som en reguleringsplan vurderer vi i dette tilfellet at interessene til både naboer, gjenboere og berørte myndigheter er tilstrekkelig ivaretatt.

Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt byggehøyde i plan- og bygningsloven. Selv om dette er et nasjonalt krav er utforming av bygg, herunder høyde, underlagt kommunens myndighetsområde. Nasjonale og regionale interesser vurderes derfor ikke å bli berørt av tiltaket, når det gjelder byggehøyde.

Hva gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggegrense mot fylkesveg vektlegges det at søknaden har vært sendt på uttale til berørt myndighet og det er ikke mottatt uttale.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi vurderer at det er en fordel å bruke og legge til rette for en ny boenhet i eksisterende bolig, med allerede eksisterende infrastruktur, fremfor at uberørte områder tas i bruk.

Det er viktig at eksisterende bebyggelse gis mulighet for utvikling i samsvar med tiden og endrende behov. Alternativet er gjerne at bebyggelsen blir stående ubrukt eller til forfalls, og at det i stedet gjennomføres mer nybygging. Eksisterende bebyggelse er derfor helt sentral, både i et bærekraftperspektiv og med hensyn til bruk av samfunnets ressurser.

Tilsvarende som for byggegrense mot fylkesveg, vil en dispensasjon fra byggehøyde gi en bedre utnyttelse av bygningsmassen og området. Høydebegrensningen satt i plan- og bygningsloven er en generell begrensning, og vil ikke kunne ivareta alle typer bygninger. Selv om byggehøyder over denne begrensningen i utgangspunktet skal avklares gjennom reguleringsplan, vurderer vi at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene i dette tilfellet.

Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunen å bestemme om dispensasjonen skal gis. I dette tilfellet ser vi ingen avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen, og gir derfor dispensasjon.

Vurdering av naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Tiltaket krever derfor ikke videre behandling etter naturmangfoldloven.

Vurdering av tiltaket

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Ifølge plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	17.01.2024, revidert 26.08.2024	29.08.2024	24/79776

Fasadetegninger	21.06.2022, revidert 12.01.2023	21.03.2024	24/25540
Plantegninger	21.06.2022, revidert 12.01.2023	21.03.2024	24/25540
Snittegninger	21.06.2022, revidert 12.01.2023	21.03.2024	24/25540
Terrengprofiler	17.01.2024, revidert 26.08.2024	21.03.2024	24/25540

Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter

Vi godkjenner at tiltaket i form av parkeringsplasser og terrengendringer plasseres 0 meter fra nabogrense mot bnr.8 jamfør erklæring datert 12.03.2023. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Vann og avløp, datert 22.05.2023 arkivsak 23/9249

Vår konklusjon på søknaden

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:

- Det må gjennomføres støymålinger som dokumenterer at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles, det vises til støyrapport utarbeidet av Multiconsult.
- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dette fremgår av plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppstart av arbeider

Dere kan ikke sette i gang med arbeider før vi har gitt igangsettingstillatelse.

Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som e-faktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/>

9. Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål i saken, kan du kontakte saksbehandler. Kontaktinformasjon finner du øverst i vedtaket.

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider www.askoy.kommune.no. Ha saksnummeret klart når du tar kontakt med oss. Saksnummeret for saken finner du øverst i vedtaket under «vår ref.».

Ønsker du å kontakte oss skriftlig, gjør du det ved å benytte en av følgende adresser under:
Epost: postmottak@askoy.kommune.no

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.
Husk å påføre saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Iris Bjørnseth
leder Byggesak

Britt Maren Troland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til			
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland Fylkeskommune v/kulturmyndighet	Postboks 7900	5020	BERGEN
Vestland Fylkeskommune v/vegmyndighet	Postboks 7900	5020	BERGEN

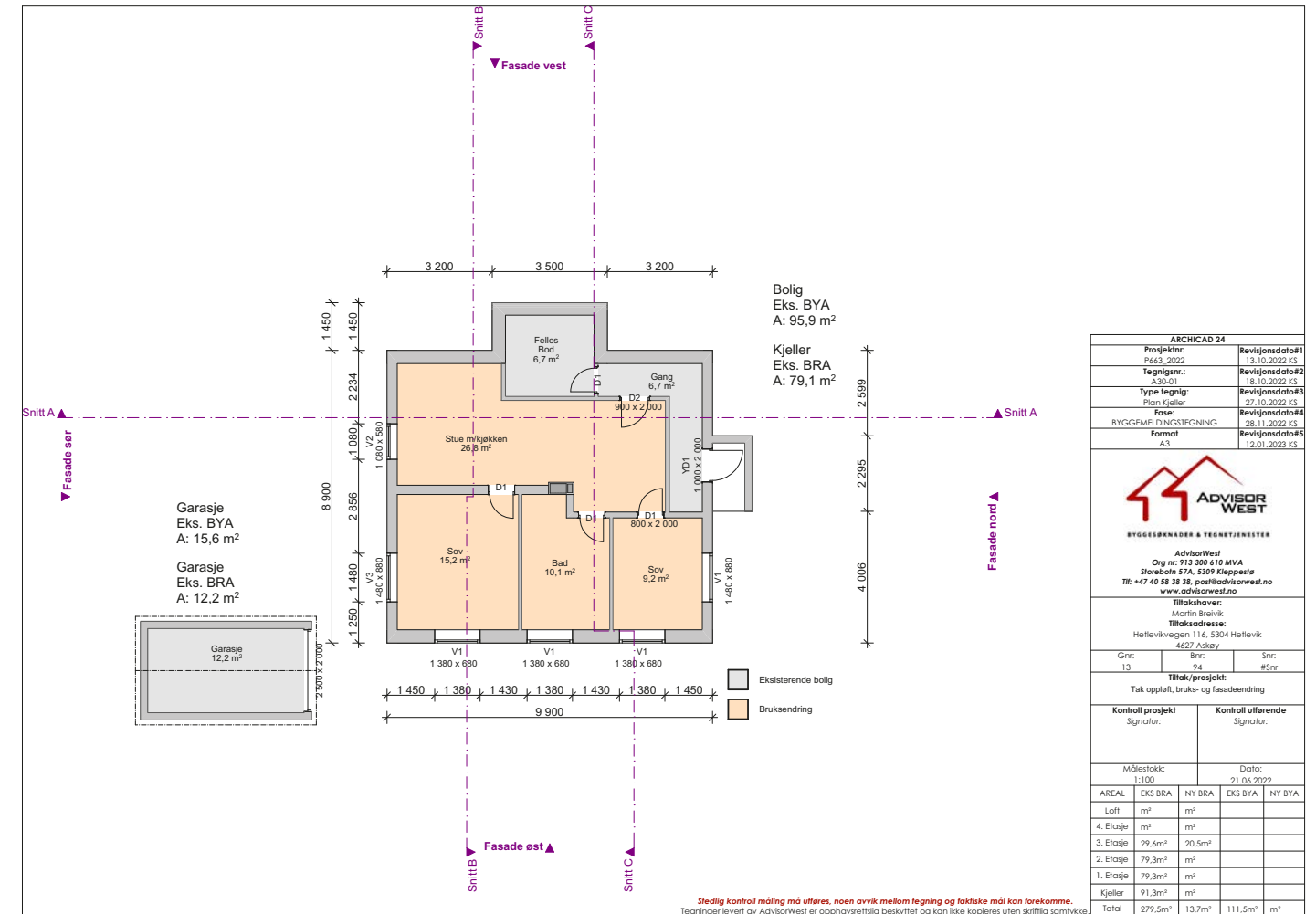
Vedlegg

2_KART_Situasjonsplan_0_P663_Situasjonsplan (tillegg 26.08.).pdf
3_TEGN_TegningNyttSnitt_1_P663_Profiler (tillegg 26.08).pdf
4_KORR_AndreRedegjoelser_2_P663_RIA - Hetlevikvegen 116 støyfaglig utredning.pdf
3_TEGN_TegningNyFasade_P663_Fasade.pdf
5_TEGN_TegningNyPlan_P663_Plan.pdf
6_TEGN_TegningNyttSnitt_P663_Snitt og profil.pdf

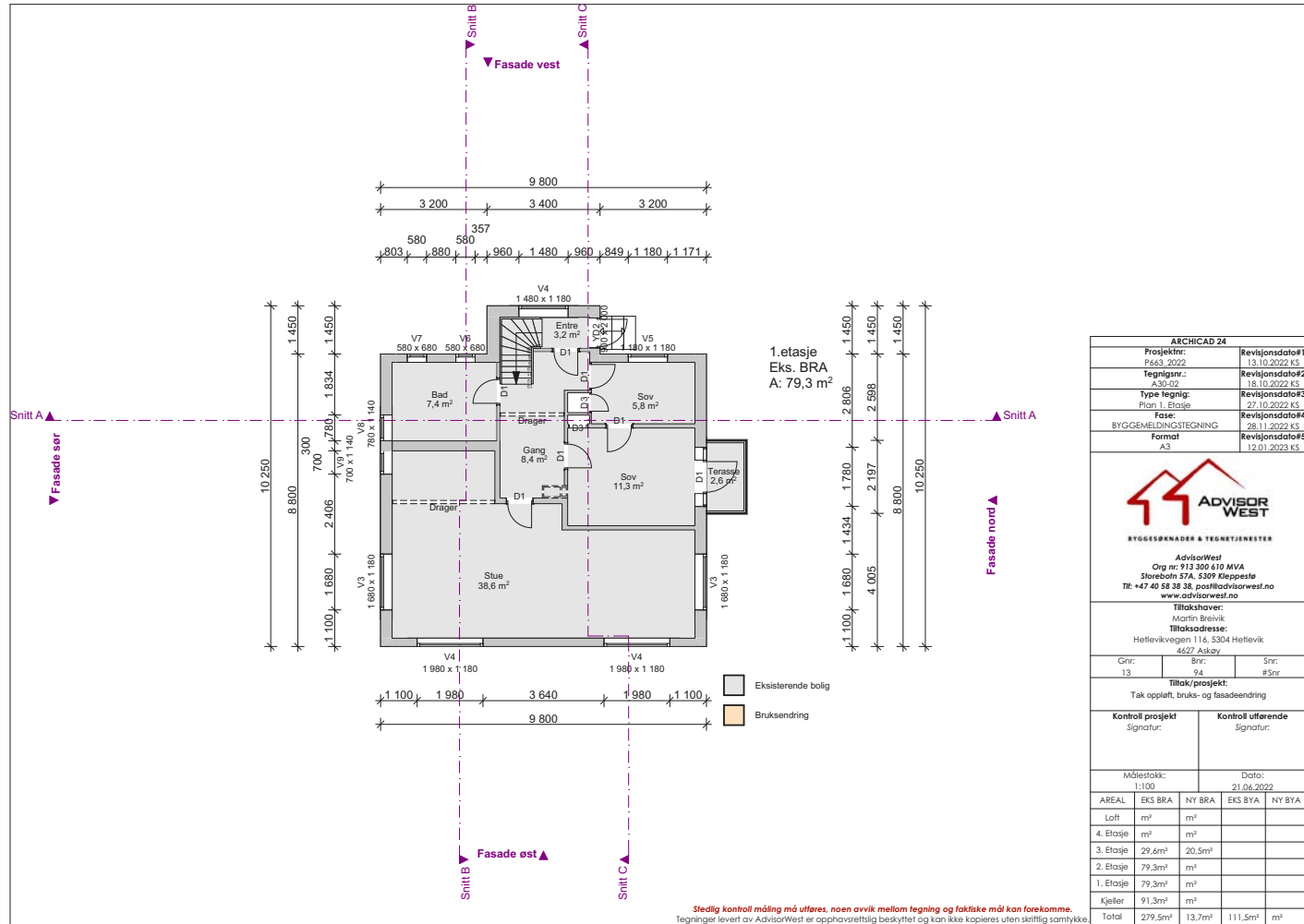
Mottakere			
Martin Breivik	Sollien 12	5307	ASK

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket

Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYNS, til vårt dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

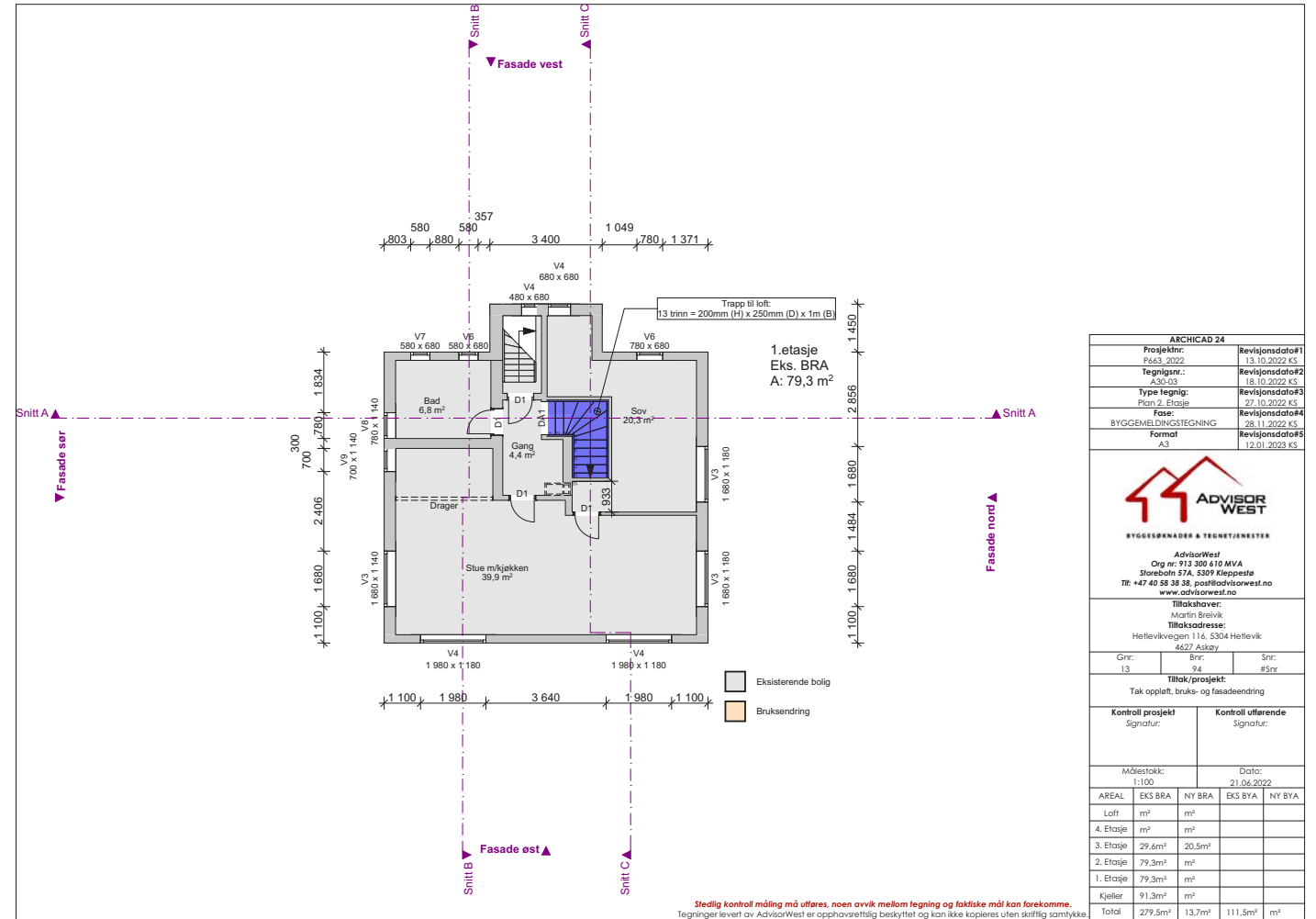


ARCHICAD 24				
Prosjektnr. P663_2022	Revisjonsdato#1 13.10.2022 KS			
Tegningnr. AS-01	Revisjonsdato#2 18.10.2022 KS			
Type tegning: Plan/Eteller	Revisjonsdato#3 27.10.2022 KS			
BYGGEMELDINGSTEGNING	Revisjonsdato#4 28.11.2022 KS			
Format A3	Revisjonsdato#5 12.01.2023 KS			
 ADVISOR WEST BYGGESERNADEN & TEKNIKTJENESTER AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA Storeboen 57A, 5309 Kleppestø Tlf: +47 40 52 38 28. post@advisorwest.no www.advisorwest.no				
Tilskshaver: Martin Brævik				
Tilskadresse: Hellevikvegen 116, 5304 Hellevik 4627 Askøy				
Gnr: 13	Bnr: 94			
Snr: #Snr				
Tilsk/prosjekt: Tak opplett, bruks- og fasadeendring				
Kontroll prosjekt Signatur:	Kontroll utførende Signatur:			
Målestokk: 1:100	Dato: 21.08.2022			
AREAL	EKS BRA	NY BRA	EKS BYA	NY BYA
Loft	m ²	m ²		
4. Etasje	m ²	m ²		
3. Etasje	29,6m ²	20,5m ²		
2. Etasje	79,3m ²	m ²		
1. Etasje	79,3m ²	m ²		
Kjeller	91,3m ²	m ²		
Total	279,5m ²	13,7m ²	111,5m ²	m ²



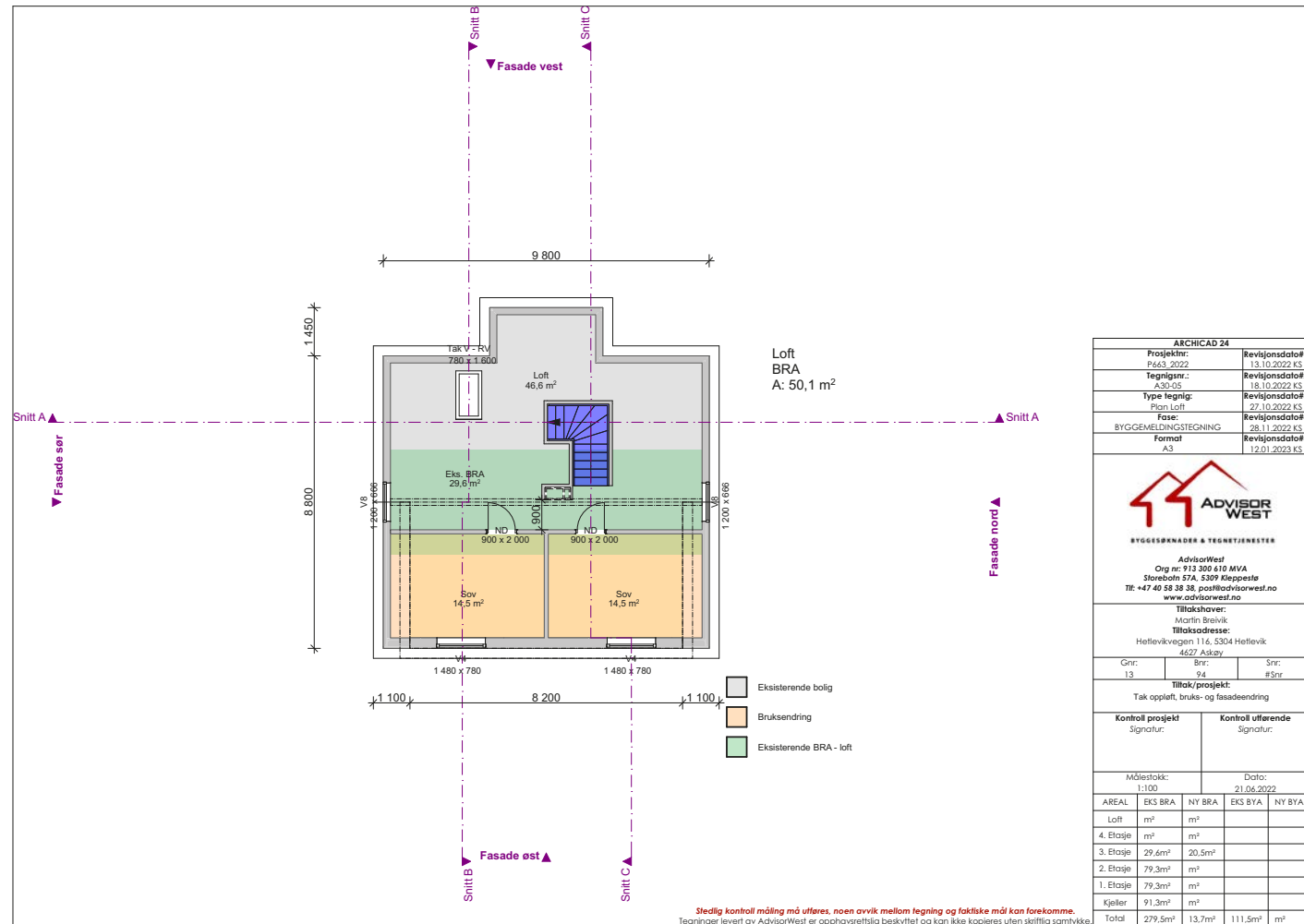
ARCHICAD 24	
Prosjektnr.: P663_2022	Revisjonsdato#1: 13.10.2022 KS
Tegningsnr.: A30-03	Revisjonsdato#2: 18.10.2022 KS
Type tegning: Plan 1. Etasje	Revisjonsdato#3: 27.10.2022 KS
Fase: BYGGEMELDINGSTEGNING	Revisjonsdato#4: 28.11.2022 KS
Format: A3	Revisjonsdato#5: 12.01.2023 KS

ADVISOR WEST				
BYGGESØKNADER & TEGNINGSTJENESTER				
AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA Shoreboat 57A, 5309 Kleppestra Tlf: 427 40 52 38 38, post@advisorwest.no www.advisorwest.no				
Tilakshaver: Martin Breivik Tilaksadresse: Hellevikvegen 116, 5304 Hellevik 4627 Askøy				
Gnr: 13	Snr: 94			
Tilak/prosjekt: Tak opplyst, bruks- og fasadeendring				
Kontroll prosjekt Signatur:	Kontroll utførende Signatur:			
Målestokk: 1:100	Dato: 21.08.2022			
AREAL	EKS BRA	NY BRA	EKS BYA	NY BYA
Loft	m ²	m ²		
4. Etasje	m ²	m ²		
3. Etasje	29,6m ²	20,5m ²		
2. Etasje	79,3m ²	m ²		
1. Etasje	79,3m ²	m ²		
Kjeller	91,3m ²	m ²		
Total	279,5m ²	13,7m ²	111,5m ²	m ²



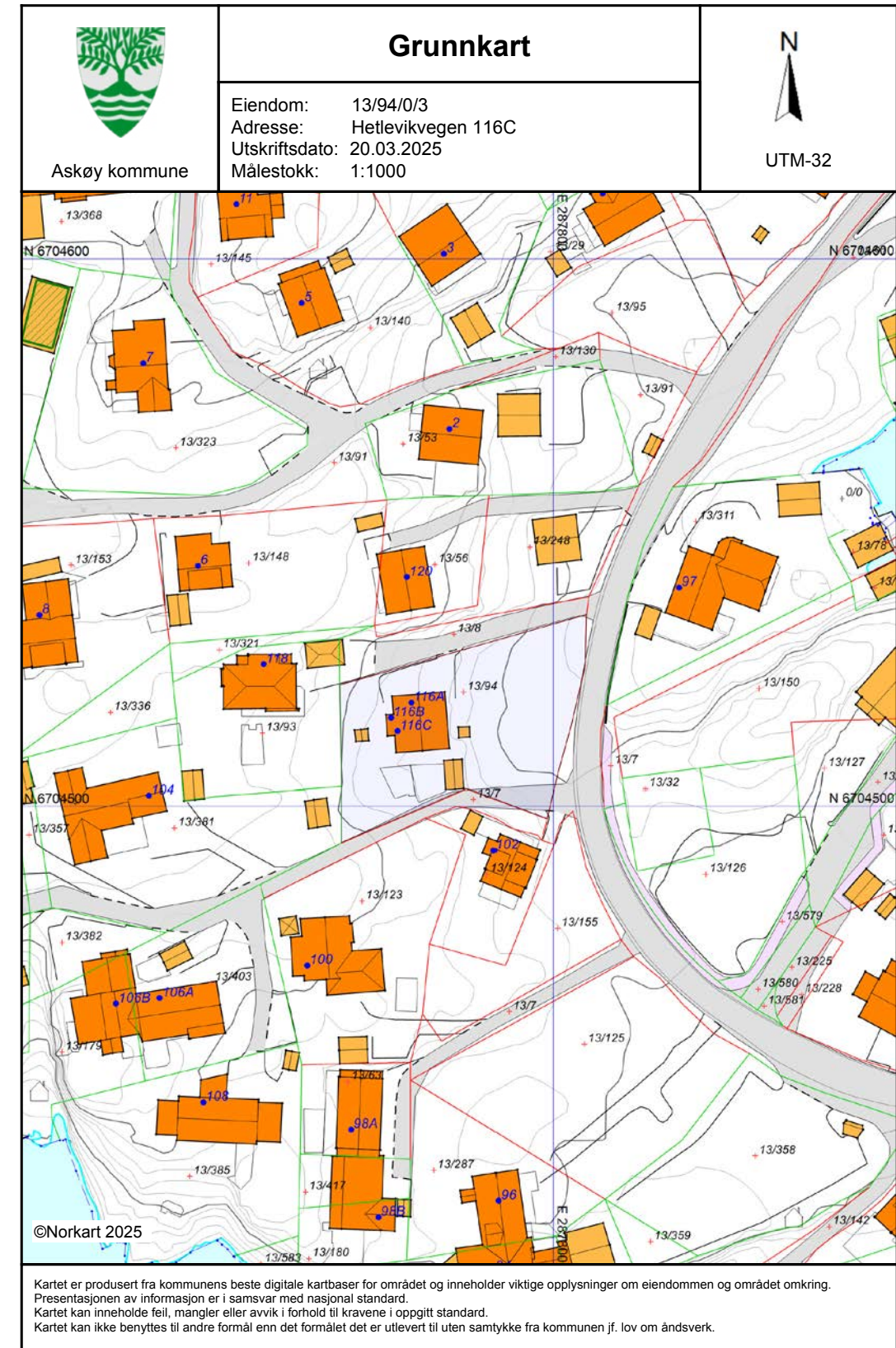
ARCHICAD 24	
Prosjektnr.: P663_2022	Revisjonsdato#1: 13.10.2022 KS
Tegningsnr.: A30-03	Revisjonsdato#2: 18.10.2022 KS
Type tegning: Plan 2. Etasje	Revisjonsdato#3: 27.10.2022 KS
Fase: BYGGEMELDINGSTEGNING	Revisjonsdato#4: 28.11.2022 KS
Format: A3	Revisjonsdato#5: 12.01.2023 KS

ADVISOR WEST				
BYGGESØKNADER & TEGNINGSTJENESTER				
AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA Shoreboat 57A, 5309 Kleppestra Tlf: 427 40 52 38 38, post@advisorwest.no www.advisorwest.no				
Tilakshaver: Martin Breivik Tilaksadresse: Hellevikvegen 116, 5304 Hellevik 4627 Askøy				
Gnr: 13	Snr: 94			
Tilak/prosjekt: Tak opplyst, bruks- og fasadeendring				
Kontroll prosjekt Signatur:	Kontroll utførende Signatur:			
Målestokk: 1:100	Dato: 21.08.2022			
AREAL	EKS BRA	NY BRA	EKS BYA	NY BYA
Loft	m ²	m ²		
4. Etasje	m ²	m ²		
3. Etasje	29,6m ²	20,5m ²		
2. Etasje	79,3m ²	m ²		
1. Etasje	79,3m ²	m ²		
Kjeller	91,3m ²	m ²		
Total	279,5m ²	13,7m ²	111,5m ²	m ²



ARCHICAD 24	
Prosjektnr:	Revisjonsdato#1
P663_2022	13.10.2022 KS
Tegningsnr.:	Revisjonsdato#2
A30/05	18.10.2022 KS
Type tegning:	Revisjonsdato#3
Plan Loft	27.10.2022 KS
Fase:	Revisjonsdato#4
BYGGEMELDINGSTEGNING	28.11.2022 KS
Format	Revisjonsdato#5
A3	12.01.2023 KS

ADVISOR WEST				
BYGGESERNADEN & TEGNETJENESTER				
AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA Storebøln 57A, 5309 Kleppstua Tlf: +47 40 52 38 28, post@advisorwest.no www.advisorwest.no				
Tilakshaver: Martin Brøvik Hellevikvegen 116, 5304 Hellevik 4627 Askøy				
Gnr:	Snr:			
13	94			
Tilak/prosjekt:				
Tak oppløst, bruks- og fasadeendring				
Kontroll prosjekt	Kontroll utførende			
Signatur:	Signatur:			
Målestokk: 1:100				
Dato: 21.08.2022				
AREAL	EKS BRA	NY BRA	EKS BYA	NY BYA
Loft	m ²	m ²		
4. Etasje	m ²	m ²		
3. Etasje	29,6 m ²	20,5 m ²		
2. Etasje	79,3 m ²	m ²		
1. Etasje	79,3 m ²	m ²		
Kjeller	91,3 m ²	m ²		
Total	279,5 m ²	13,7 m ²	111,5 m ²	m ²



Nabolagsprofil

Hetlevikvegen 116C - Nabolaget Hetlevik - vurdert av 57 lokalkjente

Tegnforklaring	
Matrikkelkart	
Abc	Tekst eiendom
•	Grunneiendom
—	Hjelpelinje fiktiv
—	Hjelpelinje vannkant
—	Grense .lte. 13 cm
—	Usikre grenser
Matrikkel Adresse	
Abc	Tekst for Vegadresse
•	Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
—	Godkj. Nybygg
VEG	
—	Annet vegareal
—	Avgrensing mot annet vegareal
—	Gang/Sykelveg
—	Vegdekkekant
—	Kjørebane kant
—	Autovern
—	Vegskulderkant
—	Veg
Høydeinformasjon	
—	Høydekurve 5m
—	Høydekurve 1m
—	Forsenkningkurve 1m
Kyst	
—	Havflate
—	Kystkontur
—	Kystkonturtekniske anlegg
Bygninger	
—	Bygningsdelelinje
—	Taksprang Bunn
—	Bygning - Boligbygg
—	Bygning - Andre bygg
—	Annen bygning
—	Bygning punkt
—	Takriss
—	Veranda
—	Bygningslinje
—	Taksprang
—	Mønelinje

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶	Hetlevik Standal Linje 491	1 min 🚶 0.1 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 🚆 19.6 km
✈️	Bergen Flesland	27 min 🚆

Skoler

	Hetlevik skole (1-7 kl.) 122 elever, 7 klasser	7 min 🚶 0.5 km
	Follese skole (1-7 kl.) 149 elever, 8 klasser	4 min 🚶 2.7 km
	Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 637 elever, 45 klasser	13 min 🚶 7.8 km
	Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	16 min 🚶 10.7 km
	Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	13 min 🚶 8 km
	Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	17 min 🚶 12.3 km

«Det er stille og rolig her, ligger ved sjøen, er lite snø om vinterene her i Bergens området.. Jeg er glad i Hetlevik.»



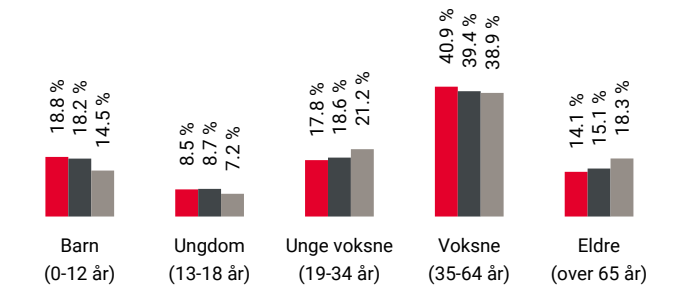
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

📚 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevik	1 196	451
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Soltun barnehage (0-5 år)	13 min 🚶 66 barn 1 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶 93 barn 3.8 km
Skogstunet barnehage (0-5 år)	7 min 🚶 158 barn 4.1 km


Dagligvare


Spar Follese Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.1 km
Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 5.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

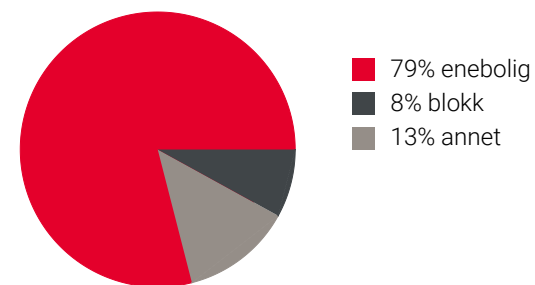
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100




Sport

-  Hetlevik IL fotballbane 3 min 
Fotball 0.2 km
-  Hetlevik skole aktivitetssal 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Energi Trening 11 min 
-  Family Sports Club Askøy 12 min 

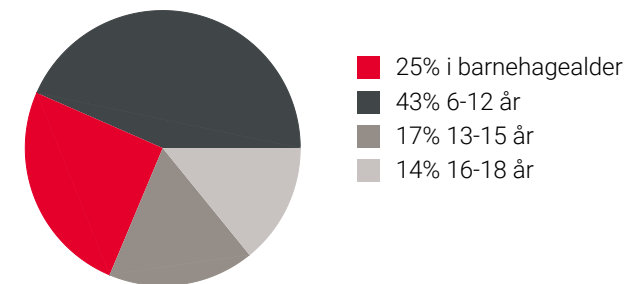
Boligmasse



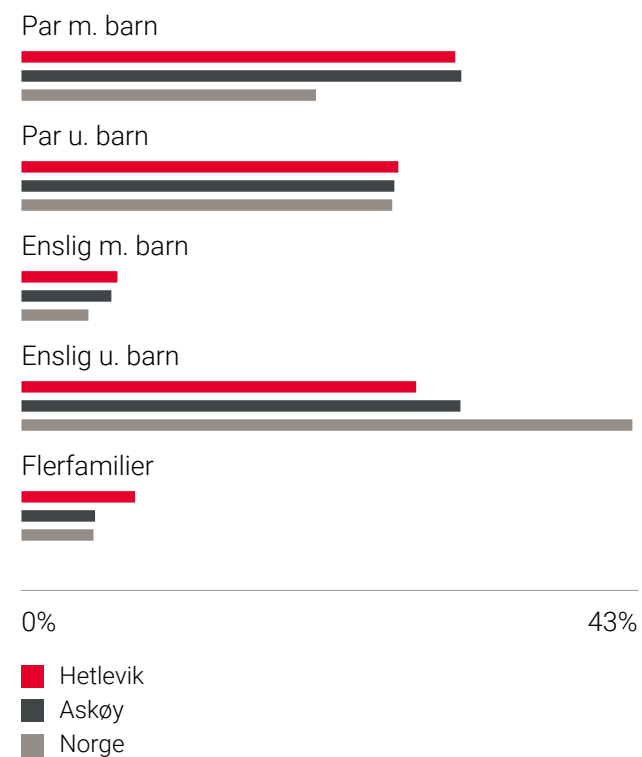
Varer/Tjenester

-  Strusshamn Senter 8 min 
-  Strusshamn Apotek 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

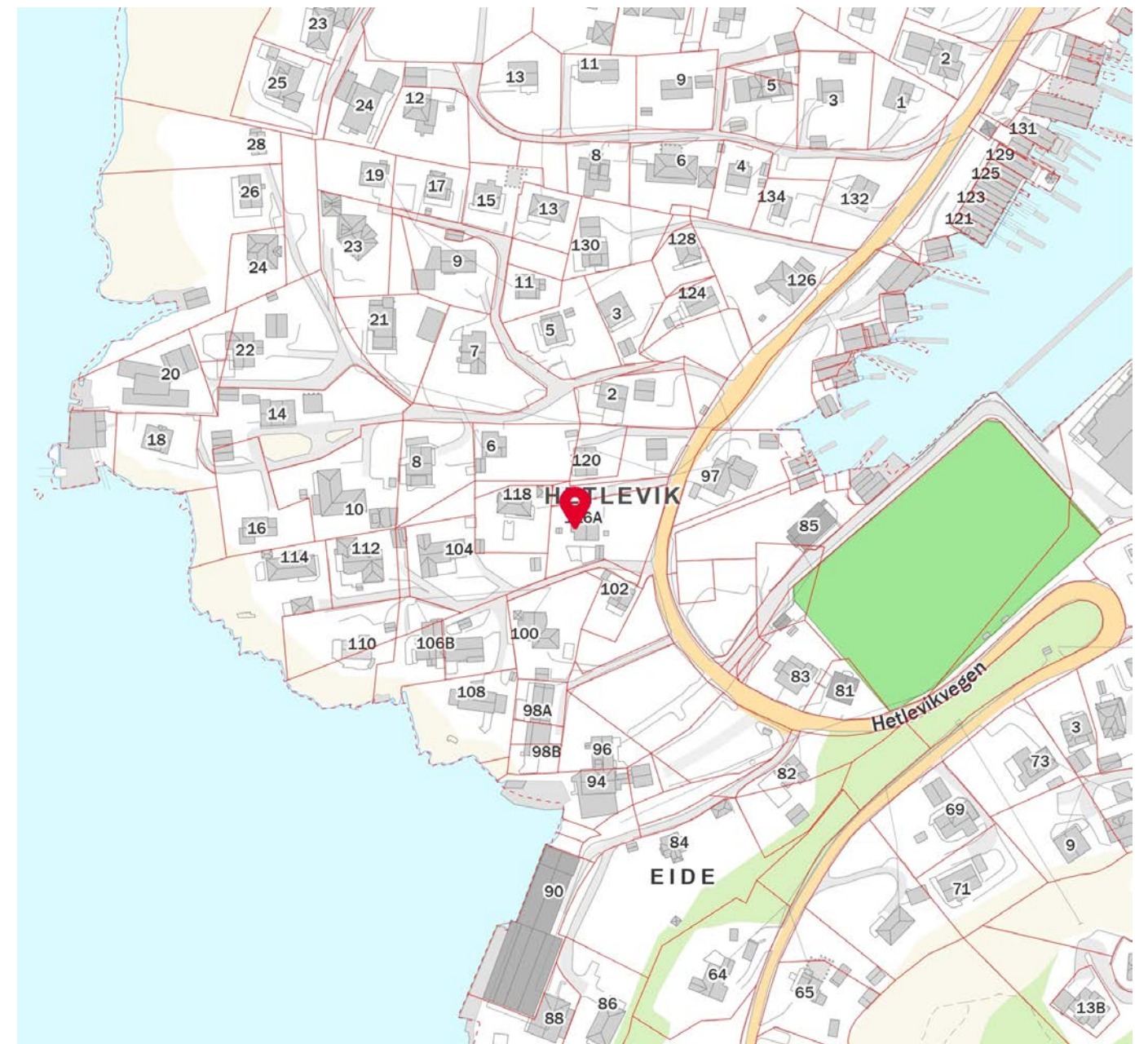
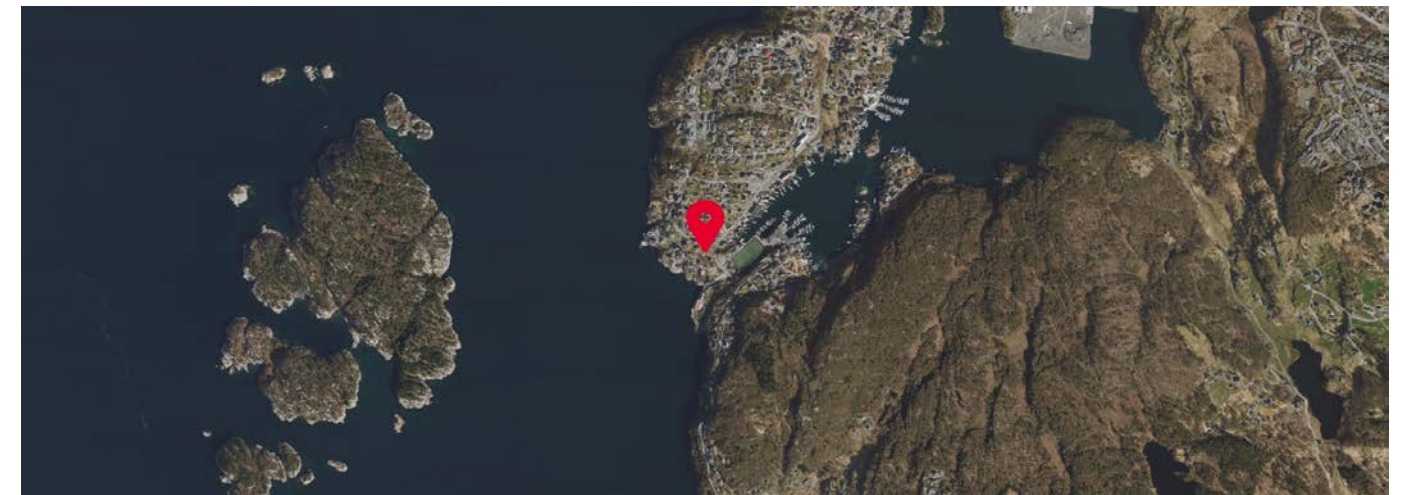


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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.

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.

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hetlevikvegen 116C
5304 HETLEVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

Telefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre